



**Betreff:**

öffentlich

**Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs.4 BauGB für den Bereich "Golm Nord"**

|  |                  |            |
|--|------------------|------------|
| Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung | Erstellungsdatum | 08.01.2019 |
|  | Eingang 922:     | 08.01.2019 |

| Beratungsfolge:  | Empfehlung | Entscheidung |
|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung  |            |              |
| 30.01.2019   |            | X            |
| Gremium  |            |              |
| Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam |            |              |

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für den Bereich "Golm Nord" sind gemäß § 165 Abs. 4 BauGB vorbereitende Untersuchungen einzuleiten. Das Untersuchungsgebiet ist gemäß der Anlage „Geltungsbereich“ abgegrenzt, diese ist Bestandteil dieses Beschlusses.



## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

| Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen<br>Gewichtung: 30 | Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern<br>Gewichtung: 10 | Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen<br>Gewichtung: 20 | Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten<br>Gewichtung: 20 | Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen<br>Gewichtung: 20 | Wirkungsindex Demografie | Bewertung Demografie-relevanz |
|---|---|--|--|--|--------------------------|-------------------------------|
| 3   |   | 3  | 3  | 1  | 230                      | sehr große                    |

## Begründung zum Beschlussvorschlag:

### 1. Geltungsbereich

Das Untersuchungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Waldfläche des Windmühlenbergs,

im Osten: durch die Waldfläche am Großen Herzberg,

im Süden: durch die Nordgrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 129 „Nördlich in der Feldmark“, Go 9/96.3 „Großer Plan-Am Herzberg“, Go 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ und Go 05/94 A „Wissenschaftspark Teil A“,

im Westen: durch die Bornimer Chaussee und Golmer Chaussee (L902).

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 66 ha. Die Lage des Plangebietes ist in der Anlage „Geltungsbereich“ dargestellt.

### 2. Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Golm im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Nördlich und östlich wird es durch die Waldflächen am Windmühlenberg und Großen Herzberg begrenzt, im Westen durch die Bornimer Chaussee und Golmer Chaussee (L902). Im Süden wird das Untersuchungsgebiet durch die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 129 „Nördlich in der Feldmark“, Go 100-1 „Wissenschaftspark Golm“, Go 9/96.3 „Großer Plan-Am Herzberg“ und Go 05/94 A „Wissenschaftspark Teil A“ begrenzt. Der innerhalb des so umgrenzten Gebiets liegende Bahntrassenabschnitt des Berliner Außenrings wird vollständig in das Untersuchungsgebiet einbezogen.

Das Gebiet ist derzeit überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt und fast vollständig unbebaut. Es findet sich lediglich im südlichen Untersuchungsgebiet auf der Ostseite der Bahntrasse geringfügige Wohnnutzung in Form eines einzelnen Wohngebäudes vor. Relevante oberirdische technische Infrastruktur ist ausschließlich im nordwestlichen Grenzbereich nahe dem Kreisverkehr in Form eines Umspannwerks der Energie und Wasser Potsdam GmbH sowie einer aus westlicher Richtung in das Untersuchungsgebiet hinein verlaufende Hochspannungsleitung vorzufinden.

Für Teile des Gebiets der Voruntersuchung wurde bereits am 01.05.2015 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 147 „Anbindung Golm/Golmer Chaussee“ gefasst. Dieser sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verkehrlichen Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 129 nach Norden an das zwischenzeitlich abgeschlossene Straßenausbauprojekt Landesstraße L902 - den Ersatzneubau der Brücke über die Bahntrasse und des Kreisverkehrs am Abzweig Golm –

und an das äußere verkehrliche Erschließungsnetz schaffen. Diese „Nordanbindung“ sollte langfristig zur Entlastung der Wohngebietsstraßen in den Ortsteilen Golm und Eiche beitragen und die Entwicklungsfähigkeit des Forschungs- und Gewerbestandorts Golm begünstigen. Die Trassenführung ist als mögliche künftige Haupteerschließungsachse des Untersuchungsgebietes im Rahmen der Voruntersuchung tiefer zu prüfen und konkretisieren.

Der westliche Teil des Untersuchungsgebietes wird durch die Bahntrasse des Berliner Außenrings räumlich vom übrigen Gebiet getrennt. Die Fläche der Bahntrasse wurde bewusst in das Untersuchungsgebiet aufgenommen, da von ihr eine erhebliche räumliche Barrierewirkung für die mögliche Entwicklung des Gebietes ausgeht. Im Rahmen der Voruntersuchung sollen daher mögliche Querungsvarianten für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr geprüft werden. Die Funktion und bauliche Ausprägung der eigentlichen Bahntrasse wird dabei aber ausdrücklich nicht in Frage gestellt.

Das Untersuchungsgebiet (rund 66 ha) liegt mit Ausnahme einer Wegeparzelle von ca. 4.800 m<sup>2</sup> am südlichen Gebietsrand fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Naturschutzfachdaten des Landesamts für Umwelt). Etwa 4.871 Hektar des insgesamt rund 19.355 Hektar großen Landschaftsschutzgebietes liegen im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam, womit das Untersuchungsgebiet einen Anteil von 1,35% der Potsdamer Teilfläche bzw. 0,34% des gesamten Landschaftsschutzgebietes ausmacht. Es handelt sich nicht um zentrale Wald- und Seeflächen der Schutzgebietskulisse. Die vorhandene, intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche ist durch die von Süden heranrückende, zum Teil großformatige Bebauung Golms und die vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur bereits deutlich vorgeprägt. Auch wenn die Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche der Landeshauptstadt Potsdam den Charakter der Landwirtschaftsflächen deutlich verändern würde, wird die Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet insgesamt und dessen Schutzzwecke als eher gering eingeschätzt. Allerdings muss innerhalb der Vorbereitenden Untersuchung auch geprüft werden, inwieweit die Verbindung von Freiflächen innerhalb dieses Teilbereiches des LSG in Ost-West-Richtung erhalten werden kann.

Voraussetzung jeder Entwicklung der Flächen im Landschaftsschutzgebiet ist die Prüfung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, ob über den Weg der Ausgliederung, Zustimmung oder Befreiung Aussicht besteht, diese vollständig oder teilweise städtebaulich zu entwickeln und welche Schritte dazu nötig sind. Fällt die Abstimmung mit den zuständigen Behörden positiv aus, müssen im weiteren Verlauf der Voruntersuchung die von der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ausgehenden Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet sowie geeignete Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, kleinere Teilflächen als „Fläche für Wald“, „Bahnanlage“ sowie Hauptstraßennetz. Wasserschutzgebiete werden durch die Voruntersuchung nicht berührt. Vor einer baulichen Inanspruchnahme müsste der Flächennutzungsplan geändert werden.

Im zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) von Dezember 2017 liegt das Untersuchungsgebiet im „Gestaltungsraum Siedlung“, der als Ziel der Raumordnung formuliert ist. Das Gebiet ist nicht als Teil des „Freiraumverbundes“ dargestellt. Dies entspricht auch dem derzeit gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) von 2009, in dem die Fläche des „Freiraumverbundes“ großflächiger dargestellt ist, aber ebenfalls nicht das Untersuchungsgebiet berührt. Die Voruntersuchung steht damit weder mit den Zielen der Raumordnung des gültigen noch des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplans in Widerspruch.

Das Gebiet der Voruntersuchung liegt in Gänze außerhalb der weiteren Pufferzone zur UNESCO-Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam (Kartendarstellung vom 05.01.2011), die dem Schutz vor negativen Einwirkungen dienen

soll. Damit ist bei künftigen Bauvorhaben keine gesonderte Prüfung auf mögliche Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes des Welterbes notwendig.

Der Ortsteil Golm ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen, derzeit leben dort über 3.200 Einwohner (31.12.2017: 3.261 Einwohner mit Hauptwohnsitz, Bereich Bürgerservice der Landeshauptstadt Potsdam). Über das Wachstum durch die Errichtung neuer Wohnungen vor allem im nördlichen Bereich des Ortsteils hinaus entwickelten sich insbesondere der Golmer Campus der Universität Potsdam (derzeit ca. 200 Professor/innen und 9.000 Studierende) und der Wissenschaftspark Potsdam-Golm (derzeit ca. 2.500 Beschäftigte) sehr dynamisch. Ein weiteres Wachstum der Universität ist bereits absehbar, gleichzeitig sind die Erweiterungsmöglichkeiten an den anderen Universitätsstandorten bereits heute ausgeschöpft. Auch Neuansiedlungen und Erweiterungsbedarfe der Institute können sich mittel- bis langfristig ergeben.

Zusätzlich zur Neuerrichtung von weiteren Büro- und Laborflächen, von etwa 700 Studierendenwohnungen und des GO:IN2 als kommunales Gründerzentrum für innovative, wissenschaftsnahe Start-Ups werden die vorhandenen Flächenreserven des Standorts derzeit auch durch das Wachstum der Universität Potsdam, u.a. durch die Verlagerung von universitären Einrichtungen vom Campus Griebnitzsee nach Golm, in Anspruch genommen. Wegen der guten Anbindung an den ÖPNV und den Vernetzungsvorteilen der vor Ort befindlichen Institute untereinander, zur Forschung und zu jungen, innovativen Unternehmen wird an diesem für die Landeshauptstadt Potsdam sehr bedeutsamen Standort auch weiterhin ein sehr dynamisches Wachstum erwartet.

Nach Abschluss der aktuell laufenden Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich in der Feldmark“ verbleiben östlich der Bahntrasse nur noch sehr geringe Restkapazitäten für den Wohnungsbau oder gewerbliche Ansiedlungen. Westlich der Bahn befindliche, derzeit noch unbebaute Baufelder stehen ebenfalls kurz vor der Bebauung, so dass auch hier keine Kapazitäten für die weitere Entwicklung des Standorts verbleiben. Es sind daher mittelfristig zusätzliche Flächen nötig, um dem Standort Golm weitere Wachstumschancen zu sichern. Ein wesentliches Ziel der Vorbereitenden Untersuchung ist daher die Prüfung, ob die Flächen im Untersuchungsgebiet Spielräume für die Erweiterung des Forschungs- und Technologiestandortes – und damit für die Schaffung neuer und zukunftsfähiger Arbeitsplätze - bieten können.

Golm ist aber auch für die Potsdamer Wohnbevölkerung ein überaus attraktiver Standort, wenngleich diese Nachfrage derzeit kaum mehr vor Ort bedient werden kann.

Bereits heute besteht im Gebiet ebenfalls Bedarf an zusätzlicher sozialer Infrastruktur. Dieser Bedarf konnte zwar zwischenzeitlich durch das Engagement freier Träger abgemildert, aber u.a. wegen fehlender kommunaler Flächenverfügbarkeiten nicht vollständig bedient werden. Aus den verschiedenen Beteiligungsformaten mit der Golmer Wohn- und Arbeitsbevölkerung konnten darüber hinaus Bedarfe für öffentliche Sportanlagen, Räumlichkeiten für Vereine und bürgerschaftliches Engagement, Kulturangebote und Freizeitangebote für Jugendliche abgeleitet werden. Daneben besteht auch ein Bedarf an der Aufwertung und Verbesserung von Naherholungsangeboten und Wegevernetzungen in die umgebende Landschaft. Für viele dieser Maßnahmen die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum „Maßnahmeplan Golm“ von den beteiligten Akteuren formuliert wurden fehlen insbesondere Flächen im kommunalen Eigentum, auf denen diese realisiert werden könnten.

Die Flächen im Untersuchungsgebiet bieten daher eine große Chance, derzeit vorhandene Defizite vor Ort auszugleichen, aber auch zusätzliche Erweiterungspotenziale für den Technologie- und Bildungsstandort Potsdam, innovative gewerbliche Nutzungen, verkehrliche und soziale Infrastruktur und Wohnungsbau zu eröffnen. Damit hat das Untersuchungsgebiet eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung Golms, aber auch für die Landeshauptstadt Potsdam insgesamt. Übergangsbereiche zu vorhandenen Waldflächen, aber auch Splitterflächen im Umfeld der vorhandenen technischen Infrastruktur sind dabei besonders für eine ökologische Aufwertung, die verbesserte Erlebbarkeit des Naturraums, wohnungsnahe Naherholungsangebote und die lokale Bewältigung möglicher naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarfe geeignet. Es ist zu prüfen, wie sich vorhandene Waldbestände erhalten lassen und ob sich im Untersuchungsgebiet Flächen für die

Erstaufforstung sinnvoll integrieren lassen. Mit Blick auf den im aktuellen Stadtentwicklungskonzept Kleingärten diagnostizierten stadtweiten Bedarf an Kleingartenflächen für die wachsende Bevölkerung Potsdams ist auch zu prüfen, ob der Übergang von der Siedlungsfläche zur freien Landschaft durch neue Kleingartenanlagen verträglich und bedarfsgerecht gestaltet werden kann.

Mit der Entwicklung des Gebietes kann im Sinne des § 165 Absatz 3 Nr. 2 BauGB ein wichtiger Beitrag geleistet werden, den erhöhten Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohn- und Arbeitsstätten zu decken, der in der Landeshauptstadt Potsdam unzweifelhaft vorhanden ist.

Die Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam mit dem Basisjahr 2016 geht von einem Wachstum auf 220.000 Einwohner bis zum Jahr 2035 aus, Ende 2017 waren es 175.702 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Bereich Bürgerservice der Landeshauptstadt Potsdam). Für dieses Wachstum um rund 45.000 Einwohner bis 2035 stehen der Stadt nicht ausreichende Bauflächen durch Innenentwicklung oder weiteren Bauflächen im Flächennutzungsplan zur Verfügung. Die Analyse der Wohnungsbaupotenziale 2017 ergab Potenziale für den Bau von Wohnungen für etwa 32.000 Einwohner. (Vorlage DS 17/SVV/0878, Wohnungsbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam). Deshalb ist es erforderlich, auch bisher nicht in Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellte Flächen zu prüfen. Dieses gilt umso mehr, wenn sie wie der vorliegende Untersuchungsgebiet bereits heute eine sehr gute ÖPNV-Erschließung aufweisen und als eine der wenigen größeren zusammenhängenden Flächen besonders dafür geeignet ist, in der Nähe bereits vorhandener Infrastruktur und Versorgungsangebote integrierte städtebauliche Strukturen zu schaffen.

### **3. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 BauGB**

Durch die vorbereitenden Untersuchungen soll eine umfassende Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes erfolgen und Empfehlungen für die Umsetzung der erarbeiteten Entwicklungsziele gemacht werden.

Erfolgsversprechende Alternativen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts sollen im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen ausgelotet werden. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung ist damit eine verpflichtende Voraussetzung für die etwaige spätere Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Von der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme kann jedoch abgesehen werden, wenn anderweitige Maßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele gefunden werden können. Die Entwicklungsmaßnahme wäre als Gesamtmaßnahme darauf angelegt, für den ausgewählten Bereich mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum mit besonderen Rechts- und Finanzierungsinstrumenten zu steuern, aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen.

Für die vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Golm Nord“ sind insbesondere die notwendigen Abstimmungen mit den bereits laufenden Planungen zur Nordanbindung des Wissenschaftsparks Golm sowie zur bereits angestoßenen Erweiterung des Wissenschafts- und Universitätsstandorts durchzuführen. Wie bereits unter „2. Ausgangssituation“ erläutert, bestimmen diese beiden Entwicklungen maßgeblich den Umfang und die Dauer der notwendigen Untersuchungen.

Verfahrensbestandteile der vorbereitenden Untersuchungen sind insbesondere:

- die Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer,
- die Formulierung der städtebaulichen Ziele und die Ermittlung der Maßnahmen zur Bodenordnung,
- eine überschlägige Berechnung der Kosten der Maßnahme und eine Darstellung der Finanzierungsmöglichkeiten,
- die Zusammenstellung und Bewertung der von der Maßnahme berührten öffentlichen und privaten Belange für die Abwägungsentscheidung,

- die Prüfung alternativer Instrumente zur Erreichung der Ziele,
- die Erarbeitung eines Vorschlags zur Verfahrensart, der dann zur Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden soll.

Sollte die Entscheidung zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme fallen, ist diese entsprechend der baurechtlichen Vorgaben zügig durchzuführen. Ein Zeitraum für die zügige Umsetzung kann nicht allgemein und einheitlich angegeben werden, da dieser maßgeblich vom Umfang der jeweiligen Entwicklungsmaßnahme abhängt. Aus der Notwendigkeit, Bebauungspläne zur Erreichung der städtebaulichen Ziele aufzustellen und umzusetzen sowie dem Zusammenspiel mit externen Beeinflussungsfaktoren ergibt sich jedoch erfahrungsgemäß eine Dauer von zehn bis fünfzehn Jahren, ggf. auch länger.

#### **4. Ziele und Fragestellungen für die vorbereitenden Untersuchungen**

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, zu beurteilen, ob und inwieweit die Voraussetzungen für eine des Untersuchungsgebietes als Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB gegeben sind und somit ein Entwicklungsbereich zu empfehlen ist. Dabei sind insbesondere folgende Fragestellungen zu untersuchen:

- a) Für die Flächen im Landschaftsschutzgebiet ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen, ob über den Weg der Ausgliederung, Zustimmung oder Befreiung Aussicht besteht, diese vollständig oder teilweise städtebaulich zu entwickeln und welche Schritte dazu nötig sind.
- b) Wie können der bestehende Wissenschaftspark, die gewerblichen Bauflächen und der Universitätscampus durch Erweiterung der Flächenangebote gestärkt werden und dabei eine verbesserte funktionale Verknüpfung der heute teilweise isolierten Bestandsbereiche herbeigeführt werden? Wie kann dazu beigetragen werden, dass Wissenschaftspark und Campus in der Außen- wie auch Innensicht stärker als eine räumliche und funktionale Einheit wahrgenommen werden? Dabei ist insbesondere zu untersuchen, wie diese Bereiche verkehrlich verknüpft werden können und ob die Barrierewirkung der bestehenden Bahnlinie durch neue Querungsmöglichkeiten verringert werden kann.
- c) Besonderes Augenmerk ist im Rahmen der Voruntersuchung darauf zu legen, wie an die vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen angeknüpft werden kann und wie städtebaulich als auch landschaftsplanerisch verträgliche Lösungen gefunden werden können.
- d) Wie können über die Errichtung von Gründerzentren und forschungsorientierten Angeboten hinaus mittel- bis langfristig die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich der forschungsnahen Entwicklung und Produktion geschaffen werden? Wie kann der bereits etablierte Forschungsstandort künftig auch noch stärker als Standort für lokale Wertschöpfung und zukunftsfähige Arbeitsplätze aktiviert werden? Für die wachsende Stadt werden nicht nur Wohnungen und soziale Infrastruktur benötigt, sondern auch Flächen für die gewerbliche Entwicklung. Ein Querbezug zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe ist herzustellen. Die Fortschreibung wurde im Dezember 2018 begonnen, die Fertigstellung ist 2019 geplant.
- e) Welche infrastrukturellen und sozialen Angebote und Nutzungen (z.B. Kindertagesbetreuung, Schulen, Sportanlagen, sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen) können für den Ortsteil Golm, aber auch die Landeshauptstadt insgesamt im Untersuchungsgebiet geschaffen werden? Der Infrastrukturbedarf ist auch abhängig von den im Untersuchungsgebiet möglichen zusätzlichen Wohnungen abzuschätzen. Wie können diese Angebote über den öffentlichen Verkehr, zu Fuß und mit dem Rad erreichbar gestaltet werden?

- f) Wie kann die im Rahmen der Voruntersuchung betrachtete Fläche mit den bereits zuvor angestoßenen Planungsprozessen und Konzepten zur Neuen Mitte Golm, zum Wissenschaftspark und zur Universität in Einklang gebracht werden?
- g) Gibt es Möglichkeiten, im Gebiet Flächen für Wohnungsbau zu entwickeln? In Potsdam besteht ein großer Bedarf an neuen Wohnungen, darunter auch Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Golm bietet durch seine attraktive Lage, die überörtliche Erreichbarkeit durch den Bahnhof Potsdam-Golm und die entstehenden Arbeitsplätze für den Bau neuer Wohnungen, wenn gleichzeitig die Infrastruktur entsprechend ausgebaut wird.
- h) Wie können im Untersuchungsgebiet neue Angebote für das dringend benötigte bezahlbare Studentenwohnen geschaffen werden? Lassen sich vor Ort neue und innovative Angebotsformen des Studierendenwohnens, ggf. gemeinsam mit dem Studentenwerk, entwickeln?
- i) Wie kann das vorhandene öffentliche Straßen-, Rad- und Fußwegenetz sinnvoll ausgebaut und ergänzt werden? Dabei sind vor allem die Wege zwischen den vorhandenen Wohngebieten, den Freiflächen des Golmer Luchs, nach Osten in Richtung des Weltkulturerbes sowie nach Norden in Richtung Bornim, des Windmühlenbergs und der Lenné'schen Feldflur zu betrachten.
- j) Wie kann die Erweiterung des Wissenschaftsparks und die Erlebbarkeit der umgebenden Kulturlandschaft imagebildend miteinander verbunden werden? Wie können durch Wegevernetzungen, Grünachsen, landschaftliche Übergangsbereiche und gezielte Akzente die Attraktivität des Standorts Potsdam-Golm weiter gestärkt und innovative städtebauliche Planungsansätze realisiert werden?
- k) Wie kann der im Untersuchungsgebiet vorhandene Wald erhalten und ggf. ergänzt werden? Gibt es Möglichkeiten für Erstaufforstungen im Gebiet?
- l) Wie lässt sich die Anbindung an den Bahnhof Potsdam-Golm künftig sowohl für die auspendelnde Wohnbevölkerung als auch die einpendelnde Arbeitsbevölkerung sicherstellen? Wie kann das Untersuchungsgebiet über die Angebote der Verkehrsbetriebe Potsdam engmaschig und attraktiv mit dem restlichen Stadtgebiet verknüpft werden, um eine möglichst autoarme und nachhaltige Siedlungsstruktur zu ermöglichen? Wie lassen sich Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten und Ortsteilen verhindern?
- m) Wie können öffentliche Grünanlagen, Spielplätze sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gebiet umgesetzt werden? Gibt es Möglichkeiten der Erweiterung oder Entwicklung neuer Kleingartenanlagen im Gebiet? Wie können bestehende und ggf. neue Gartenanlagen in öffentliche Grünflächen und in das öffentliche Rad- und Fußwegenetz eingebunden werden?

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen für Betroffene und unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festzustellen, ob mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts oder anderer rechtlicher Instrumentarien die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können.

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über das weitere Verfahren vorgelegt.

## 5. Hinweise

Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichzusetzen mit dem Beschluss über die förmliche Festsetzung eines Entwicklungsgebietes. Diese bedarf der gesonderten Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über dessen förmliche Festsetzung.



Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Landeshauptstadt Potsdam oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes bzw. der städtebaulichen Entwicklung eines Bereiches oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bzw. Entwicklung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Vom Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen an kann die Baugenehmigungsbehörde Entscheidungen über Baugesuche für Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB bis zu 12 Monate zurückstellen und die Beseitigung baulicher Anlagen vorläufig untersagen. Dies gilt für solche Fälle, bei denen zu befürchten ist, dass durch die genannten Vorhaben die in dem Untersuchungsgebiet absehbaren Planungen unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würden (§ 165 Abs. 4 i.V.m. § 141 Abs. 4, dieser i.V.m. § 15 BauGB).

#### Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage für die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Golm Nord“ bildet § 165 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB).

|        |                          |            |
|--------|--------------------------|------------|
| Anlage | Geltungsbereich          | (1 Seite)  |
| Anlage | finanzielle Auswirkungen | (2 Seiten) |

## Vorbereitende Untersuchung Golm Nord

Anlage: Geltungsbereich

### Legende

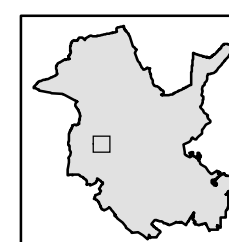
- Geltungsbereich
- Geltungsbereiche Bebauungspläne
- Gebäude
- Flurstücke



0 25 50 100 150 200 250 300  
Meter

Maßstab im Original (DIN A3): 1:5.000

Kartengrundlage: ALKIS © GeoBasis-DE/LGB



### Vorbereitende Untersuchung Golm Nord

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadtentwicklung  
14461 Potsdam  
E-Mail: [Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de)  
[www.potsdam.de/stadtentwicklung](http://www.potsdam.de/stadtentwicklung)

Stand: 12.12.2018



**Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage**

**Betreff:** Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs.4 BauGB für den Bereich „Golm Nord“

- 1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
- 2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
- 3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
- 4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5110400 Bezeichnung: Stadtentwicklung.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

| Angaben in EUro                            | Ist-Vorjahr | lfd. Jahr | Folgejahr | Folgejahr | Folgejahr | Folgejahr | Gesamt |
|--|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| <b>Ertrag</b><br>laut Plan                 |             |           |           |           |           |           |        |
| <b>Ertrag</b><br>neu                       |             |           |           |           |           |           |        |
| <b>Aufwand</b><br>laut Plan                |             | 0         | 80.000    |           |           |           |        |
| <b>Aufwand</b><br>neu                      |             | 80.000    | 80.000    |           |           |           |        |
| <b>Saldo Ergebnishaushalt</b><br>laut Plan |             |           |           |           |           |           |        |
| <b>Saldo Ergebnishaushalt</b><br>neu       |             |           |           |           |           |           |        |
| <b>Abweichung zum Planansatz</b>           |             | 80.000    | 0         | 0         | 0         |           | 0      |

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2021 in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

| Angaben in Euro                            | Bisher bereitgestellt | lfd. Jahr | Folgejahr | Folgejahr | Folgejahr | Folgejahr | Bis Maßnahmeende | Gesamt |
|--|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|--------|
| <b>Investive Einzahlungen</b><br>laut Plan |                       |           |           |           |           |           |                  |        |
| <b>Investive Einzahlungen</b><br>neu       |                       |           |           |           |           |           |                  |        |
| <b>Investive Auszahlungen</b><br>laut Plan |                       |           |           |           |           |           |                  |        |
| <b>Investive Auszahlungen</b><br>neu       |                       |           |           |           |           |           |                  |        |
| <b>Saldo Finanzhaushalt</b><br>laut Plan   |                       |           |           |           |           |           |                  |        |
| <b>Saldo Finanzhaushalt</b><br>neu         |                       |           |           |           |           |           |                  |        |
| <b>Abweichung zum Planansatz</b>           |                       |           |           |           |           |           |                  |        |

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. 5110400 Bezeichnung Stadtentwicklung gedeckt.

- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja  
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.  
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?  Nein  Ja
- 9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.  Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die geschätzten Kosten i.H.v. 160.000 Euro ergeben sich aus notwendigen Aufwendungen für Planungsbüros. Es ist davon auszugehen, dass auch investive Maßnahmen zur Umsetzung der Planung erforderlich sind, die jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden können.

Der notwendige Stellenmehrbedarf ist für den Bereich 466 Stadterneuerung (SB für Gewerbeansiedlung in Entwicklungsgebieten) im Rahmen der Beschlussfassung Erweiterung des Stellenplans – Nachtragshaushalt angemeldet.

**Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)