



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 157 "Neue Mitte Golm", Teilung des räumlichen Geltungsbereiches und Flächennutzungsplan-Änderung "Neue Mitte Golm" (18/17)**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum	04.01.2021
	Eingang 502:	06.01.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.01.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ ist in zwei Teilbereiche aufzuteilen (gemäß Anlagen 1 bis 4).
2. Die sich aus der Teilung ergebenden Bebauungspläne Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ und Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ sind als eigenständige Bebauungspläne weiterzuführen.
3. Das Bauleitplanverfahren Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ ist mit der Priorität 11 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung weiterzuführen (siehe Anlage 5).
4. Das Bauleitplanverfahren Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ ist mit der Priorität 2I entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (siehe Anlage 5).
5. Der Flächennutzungsplan ist weiterhin im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren „Neue Mitte Golm“ (18/17) ist begleitend zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ durchzuführen (gemäß Anlagen 1 und 6).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
  - zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Für den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam ergeben sich durch den Beschluss keine finanziellen Auswirkungen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
2		1			<b>80</b>	<b>mittlere</b>

### Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ soll in zwei Teilbereiche aufgeteilt werden. Der Flächennutzungsplan soll weiterhin im zugehörigen Teilbereich „Neue Mitte Golm (18/17) im Parallelverfahren geändert werden. Die Begründung hierzu ergibt sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- Anlage 1      Beschluss zur Teilung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ und zur Flächennutzungsplan-Änderung „Neue Mitte Golm“ (18/17)      (3 Seiten)
- Anlage 2      Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“      (1 Seite)
- Anlage 3      Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“      (1 Seite)
- Anlage 4      Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“      (1 Seite)
- Anlage 5      Prioritätenfestlegung      (1 Seite)
- Anlage 6      Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung „Neue Mitte Golm“ (18/17)      (1 Seite)

## **Beschluss zur Teilung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ und zur Flächennutzungsplan-Änderung „Neue Mitte Golm“ (18/17)**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Teilung des räumlichen Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ in die Bebauungspläne Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ sowie Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“.

Der Flächennutzungsplan ist weiterhin im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist begleitend zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ durchzuführen.

### **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ umfasst die Flurstücke 1247 (tlw.) und 1347 der Flur 1 in der Gemarkung Golm. Der räumliche Geltungsbereich ist rund 1,7 ha groß. Die Lage des Plangebietes und die Abgrenzungen sind im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlagen 2 und 3).

### **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ umfasst die Flurstücke 1206, 1213, 1242, 1247 (tlw.), 1326- 1329 der Flur 1 in der Gemarkung Golm sowie die Flurstücke 269/8, 323/3, 410/1, 411/1, 412/4, 818, 1131, 1133, 1135, 1137, 1264, 1266, 1270, 1272, 1276-1282, 1286, 1288-1290, 1310, 1312, 1502, 1560 (tlw.), 1561, 1572 (tlw.), 1573-1579, 1641 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Golm. Der räumliche Geltungsbereich ist rund 5,5 ha groß. Die Lage des Plangebietes und die Abgrenzungen sind im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlagen 2 und 4).

### **Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung „Neue Mitte Golm“ (18/17)**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von rund 2,4 ha. Die Lage und die Abgrenzung des Gebietes sind im ebenfalls beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 6).

### **Bestehende Situation**

Neben den Forschungseinrichtungen des Wissenschaftsparks befindet sich einer von drei Standorten der Universität Potsdam in Golm. Infolge der Niederlassung verschiedener forschungsnaher Einrichtungen, wie dem Max-Planck- und dem Fraunhofer-Institut sowie dem Gründerzentrum GO:IN, entstand einer der größten Wissenschaftsparks der Region. In den letzten Jahren sind sowohl der Wissenschafts- und Universitätsstandort als auch die Wohngebiete in Golm ständig gewachsen.

Durch das schnelle Wachstum hat sich Golm zu einem fragmentierten Ort mit unterschiedlichen Quartieren entwickelt, denen eine gemeinsame, integrierende Identität fehlt. In der Ortsmitte ist mit dem Ausbau des Bahnhaltdepotpunktes 2007 die regionale Anbindung erheblich verbessert worden. Für zahlreiche Studierende, Wissenschaftler, Arbeitnehmer und Golmer Bürger stellt der Bahnhof die wichtigste öffentliche Nahverkehrsanbindung dar. Im unmittelbaren Umfeld fehlen jedoch bisher funktionale Schnittstellen.

Das Plangebiet befindet sich am Golmer Bahnhof und soll damit als Lückenschluss zwischen dem Wissenschaftspark, dem Universitätsstandort, dem alten Ortskern am Reiherberg und den neuen Wohngebieten entlang der Feldmark dienen. Bis auf das ehemalige Bahnhofsgebäude östlich der Bahntrasse sowie zwei leerstehenden Siedlerhäusern nördlich hiervon sind die Grundstücke gegenwärtig unbebaut. Nördlich der Straße Am Mühlenberg befindet sich östlich der Bahn eine Park-and-Ride-Fläche.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ werden im Flächennutzungsplan westlich der Bahnanlage als gewerbliche Baufläche und Grünfläche, im Osten der Bahntrasse ausschließlich als Grünfläche dargestellt. Zudem ist die Bahnanlage im Flächennutzungsplan abgebildet.

## **Anlass der Teilung des räumlichen Geltungsbereiches und Erforderlichkeit der Planung**

Der Potsdamer Ortsteil Golm zeichnet sich durch eine erhebliche Siedlungstätigkeit in den vergangenen Jahren aus. Der Wissenschaftspark hat durch den Neubau moderner Institutsgebäude der Universität Potsdam sowie durch die Ansiedlung herausragender Forschungseinrichtungen erheblich an Bedeutung gewonnen und sich zu einem Standort internationaler Spitzenforschung entwickelt. Neue Wohngebiete sind entstanden.

Für eine integrierte Steuerung der Entwicklungen in Golm hat die Landeshauptstadt Potsdam in einem umfangreichen Beteiligungsverfahren gemeinsam mit zahlreichen Akteuren vor Ort einen Maßnahmenplan entwickelt. Ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt ist die Entwicklung einer „Funktionalen Mitte Golm“ im Umfeld des Bahnhofes. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Entwicklung mit dem Ziel, den Ortsteil Golm städtebaulich und funktional zu verknüpfen und im Bereich des Bahnhofsumfeldes eine Ortsmitte zu gestalten, war Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde deutlich, dass insbesondere auf den östlich der Bahn liegenden Flächen sowie den südlich der Straße Am Mühlenberg liegenden Flächen noch verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert werden, die weiterer Konkretisierungen bedürfen. Hierzu sollen durch die Erstellung eines Rahmenplans die konkreten Optionen für die Umsetzung der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele erörtert und herausgearbeitet werden. Auf dieser Grundlage soll anschließend das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ durchgeführt werden.

Für den vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ liegt bereits ein detailliertes städtebauliches Konzept nebst Grünflächenplanung vom Grundstückseigentümer vor, das zeitnah realisiert werden soll. Die Grundlagen für die Erstellung eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfes liegen demnach bereits vor.

Während der Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ auf dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ die Änderung des Flächennutzungsplans im entsprechenden Teilbereich erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll daher weiter im Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ erfolgen.

## **Planungsziele**

Ziel der Planung ist die Schaffung einer identitätsstiftenden neuen Ortsmitte, die der Bedeutung von Golm als Wohn-, Arbeits- und Wissenschaftsstandort gerecht wird und die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte im Ortsteil städtebaulich und auch durch grünordnerische Gestaltung zusammenführt. Durch die Teilung des räumlichen Geltungsbereiches soll den unterschiedlichen Dynamiken in der Diskussion um die Entwicklung der „Neuen Golmer Mitte“ entsprochen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Planungen des Grundstückseigentümers schaffen und dazu beitragen, einen wichtigen Baustein zur Entwicklung der „Neuen Golmer Mitte“ umzusetzen. Ziel ist es, das gegenwärtig festgesetzte Gebiet mit untergeordneten, „belebenden“ Nutzungen zu ergänzen (kulturelle und soziale Zwecke, kleine Einzelhandels- und gastronomische Einrichtungen u. ä.), wobei eine Wohnnutzung weiterhin nicht vorgesehen ist. Die detaillierten städtebaulich- und architektonisch-quantitativen und -qualitativen Rahmenbedingungen sind auf Grundlage erster vorliegender Entwürfe des Grundstückseigentümers im weiteren Planverfahren auszuloten.

Der Bebauungsplan Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ soll daran anknüpfend weitere planungsrechtliche Grundlagen für die Entwicklung der „Neuen Mitte Golm“ schaffen. Der noch zu erarbeitende Rahmenplan soll Ausgangsbasis für dieses Bauleitplanverfahren werden und an die Ergebnisse des Werkstattverfahrens sowie der frühzeitigen Beteiligung anknüpfen.

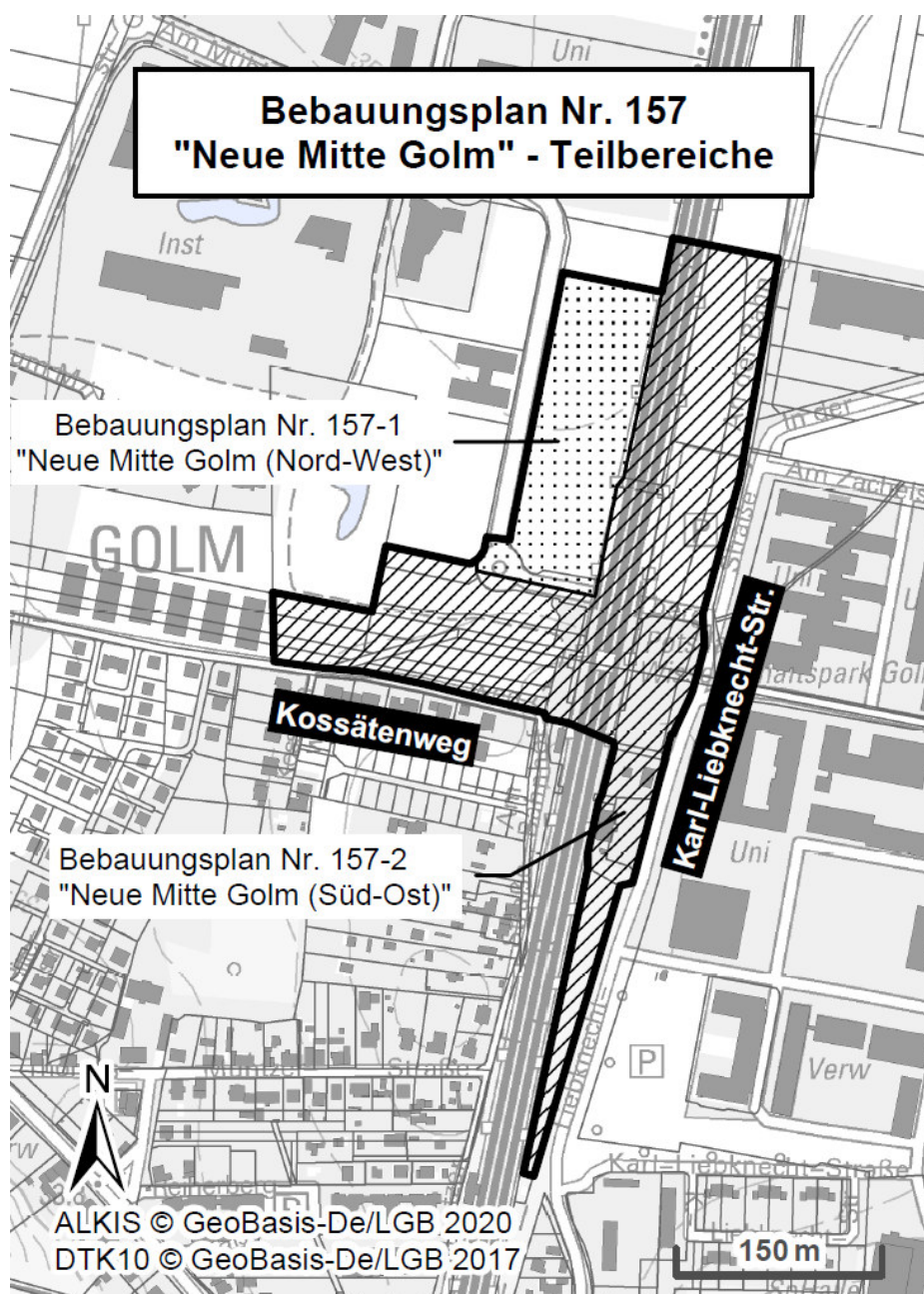
## **Rechtliche Voraussetzungen**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ sowie Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich und der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu teilen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

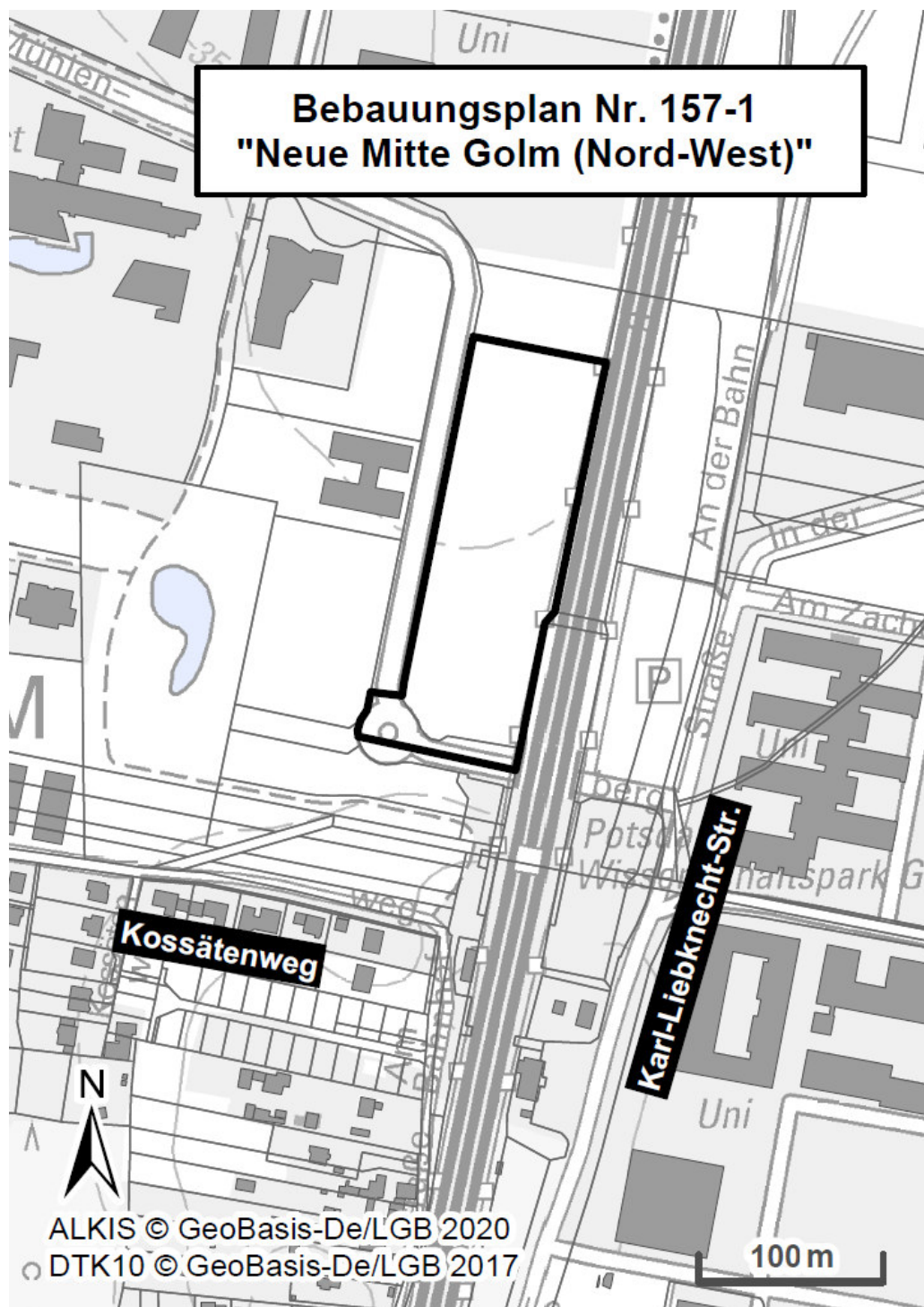
Die Bebauungspläne bedürfen der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ und Teilbereiche



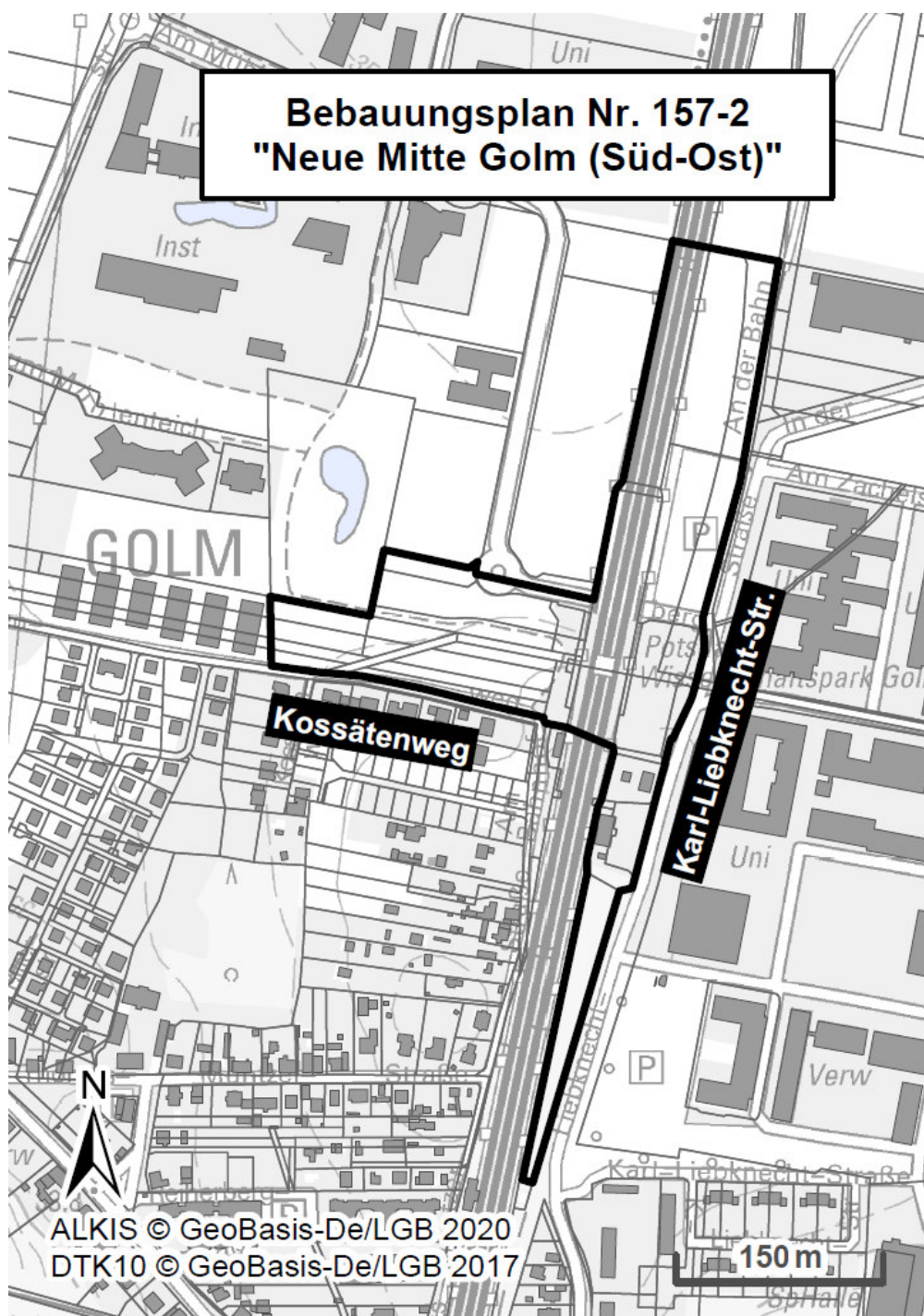


# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“





## Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“



## **Prioritätenfestlegung für die Durchführung der Bauleitplanverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ sowie Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das Bauleitplanverfahren Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ wurde bereits die Prioritätenstufe 1 I festgelegt. Mit Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ soll den unterschiedlichen Dynamiken in den entsprechenden Teilbereichen Rechnung getragen werden.

Für das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ soll weiterhin die Prioritätenstufe 1 I festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere das kurzfristige Interesse an der Realisierung weiterer Kapazitäten für den Potsdam Science Park unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes des Grundstückseigentümers, lassen eine weitere Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 I angemessen erscheinen.

Für das Bauleitplanverfahren Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ soll die Prioritätenstufe 2 I festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere die noch ausstehenden Ergebnisse einer Rahmenplanung, die strukturelle Vorgaben für das weitere Verfahren für diesen Teilbereich liefern soll, lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 2 angemessen erscheinen. Dringlichkeitsaspekte, die eine Einordnung in die Prioritätenstufe 1 und die entsprechende Herausnahme eines anderen Verfahrens aus der Prioritätenstufe rechtfertigen würden, liegen nicht vor.

## Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung „Neue Mitte Golm“ (18/17)

