

## Protokollauszug

aus der

### 31. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 17.08.2021

---

öffentlich

**Top 5.1    Bebauungsplan Nr. 157 "Neue Mitte Golm", Teilung des räumlichen Geltungsbereiches und Flächennutzungsplan-Änderung "Neue Mitte Golm" (18/17)**

**21/SVV/0004  
vertagt**

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) erinnert an die bereits erfolgte Diskussion im SBWL-Ausschuss und geht anhand einer Präsentation auf den bisherigen Beratungsverlauf ein. Er führt aus, dass es zahlreiche Gespräche mit dem Ortsbeirat Golm gegeben habe. Mit der vorgeschlagenen Teilung des Geltungsbereichs in zwei Teilbereiche und Fortführung als eigenständige Bebauungspläne wird es möglich, im Teilbereich I die zeitnahe Realisierung eines bedeutenden Bausteins für die Entwicklung der „Neuen Mitte“ mit dem Investor vorzunehmen und im Teilbereich II, die Ergebnisse der Rahmenplanung (mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes) zu berücksichtigen. Herr Wolfram informiert, dass der Ortsbeirat Golm die Vorlage am 12.8.21 mit 0/5/2 abgelehnt hat.

Die Ortsvorsteherin Golm, Frau Krause, reicht den Teilnehmern als Tischvorlage die Erklärung zur Entscheidung der Ablehnung einer Teilung des B-Plans Nr. 157 durch den OBR Golm aus und geht im Detail darauf ein. Sie bestätigt, dass diverse Gespräche geführt worden sind, jedoch diese im Ortsbeirat nicht zu der Erkenntnis geführt haben, dass es zur Entwicklung der Golmer Mitte sinnvoll sei, den Bebauungsplan zu teilen (Die Tischvorlage wird der Niederschrift als Anlage beigelegt)..

Herr Heinzel unterstützt die Ausführungen von Herrn Wolfram, dass die Teilung die Golmer Mitte voranbringen würde. Tenor aus dem Ortsteil Golm sei es, dass Dienstleistungen für die Golmer Mitte gebraucht werden. Der Verwaltungsvorschlag zur Teilung des Bebauungsplanes ermögliche eine zeitnahe Umsetzung dieser Wünsche. Zudem bittet Herr Heinzel zu beachten, dass die Teilung des Bebauungsplanes die Gesamtplanung nicht aufhalten würde.

Frau Hüneke bringt für die Fraktionen Linke, Bündnis90/Die Grünen und SPD folgenden Ergänzungsantrag ein, um der Intention des Ortsbeirates entgegen zu kommen:

„Nach Abschluss der Rahmenplanung Golm soll in der nächsten Beschlussvorlage zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ein konkreter Vorschlag unterbreitet werden, der auf eine zügige Aufnahme des Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ in die Priorität 1 gerichtet ist. So sollen die Ergebnisse der Rahmenplanung möglichst zügig durch die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden.“

Herr Wolfram geht auf einzelne Auszüge der Tischvorlage ein und bittet zu beachten, dass man mit der Gesamtplanung warten würde, bis die Rahmenplanung fertig ist. Seitens der Kommunaufsicht liegt die Bestätigung vor, dass zur Beteiligung des Ortsbeirates nicht zwingend die Ein-

vernehmenherstellung erforderlich ist. Er unterbreitet das Angebot, die Mitteilung des Rechtsamtes zur Kenntnis zu geben. Der vorgenannte Ergänzungsantrag schaffe die Möglichkeit, den 1. Teil zu beginnen und den 2. Teil nicht zu lange warten zu lassen, so dass der Ergänzungsantrag von der Verwaltung befürwortet wird. Herr Wolfram betont ergänzend, dass es im 1. Teil um kleinflächige Einzelhandelsangebote gehen würde.

Es schließt sich eine längere Diskussion zum Für und Wider unter Teilnahme von Frau Reimers, Frau Dr. Günther, Herrn Heinzl, Frau Krause, Herrn Pfrogner und Herrn Wolfram an, welche in dem Ergebnis mündet, dass Frau Krause den Geschäftsordnungsantrag auf nochmalige Zurückstellung stellt. Dem Ortsbeirat liegt bisher das Ergebnis der Kommunalaufsicht nicht vor. Sie bittet um Ausreichung, so dass sich der Ortsbeirat Golm in seiner Sitzung am 2.9.2021 nochmals damit befassen kann.

Für und gegen den Geschäftsordnungsantrag spricht niemand.  
Abstimmungsergebnis: 4/1/4 damit angenommen.

Die Vorlage 21/SVV/0004 wird weiterhin zurückgestellt.

Tischvorlage für den SBWL Ausschuss am 17.08.2021  
ausgereicht für den Ortsbeirat Golm für den TO-Punkt:

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

[21/SVV/0004](#)

## **Erklärung zur Entscheidung der Ablehnung einer Teilung des B-Plans 157 durch den Ortsbeirat Golm**

Der Ortsbeirat hat sich mit dem B-Plan 157 lange auseinandergesetzt, viele Gespräche mit Investoren und der Verwaltung geführt und ist am Ende zur Überzeugung gekommen, dass es der weiteren Entwicklung einer Golmer Mitte widerspricht, den Plan zu teilen.

Wesentlich für diese Auffassung ist:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ umfasste einen Planungsbereich von insgesamt 22,8 ha und wurde 2012 aufgrund unterschiedlicher Anforderungen in zwei eigenständige Bebauungspläne (100-1 „Wissenschaftspark Golm“ und 100-2 „Geiselbergstraße / Kossätenweg“) geteilt. (DS 12/SVV/0282).

Auf Grundlage desselben Beschluss sollten bereits 2012 die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ gelegenen gewerblichen Bauflächen beidseitig der neu errichteten Straße Am Mühlenberg sowie die nördlich gelegenen Mischgebietsflächen, auf denen eine baldige bauliche Entwicklung beabsichtigt war bzw. die in unmittelbarem Zusammenhang zu vorhandenen Nutzungen im Wissenschaftspark standen , zügig einer Bebaubarkeit zugeführt werden. Für den Teilbereich des B 100-2 bestand inhaltlicher Klärungsbedarf (u.a. Durchführung eines Umlegungsverfahrens und Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage nördlich des Kossätenweges), der zum damaligen Zeitpunkt mit ausschlaggebend für die Teilung des B-Plans Nr. 100 war.

Trotz der 2012 als so dringlich beschriebenen Schaffung von Baurecht im Bereich des B 100-1 ist die bauliche Entwicklung allerdings bis zum heutigen Tage nur sehr verzögert erfolgt.

Auf mehrfache Anfragen wurde zwischenzeitlich durch die Verwaltung mitgeteilt:

...dass eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 nur erteilt werden kann, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit oder die Abweichung selbst städtebaulich vertretbar sei. Ebenso sollte eine Abweichung unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Wie 2017 zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 157 dokumentiert, hat sich Golm durch das schnelle Wachstum zu einem fragmentierten Ort entwickelt, für den endlich ein identitätsstiftendes verbindendes Element zu entwickeln ist. Diese Erkenntnis ist übrigens zugleich Ergebnis eines sehr aufwändigen Beteiligungsverfahrens zum Maßnahmeplan Golm, der bereits 2015 durch die Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen wurde.

Der Ortsbeirat unterstützt das in Rede stehende Vorhaben des Investors für die geplante Bebauung westlich der Bahn, dass Anlass für die Teilung sein soll, daher ausdrücklich.

Tischvorlage für den SBWL Ausschuss am 17.08.2021  
ausgereicht für den Ortsbeirat Golm für den TO-Punkt:

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

[21/SVV/0004](#)

Angesichts des Verhältnisses bereits bebauter und noch unbebauter Flächen im „Wissenschaftspark Golm“ überwiegen aus Sicht des Ortsbeirates Golm auch die Gründe des Wohls der Allgemeinheit und die städtebauliche Vertretbarkeit, so dass hier einer Befreiung zugestimmt werden könnte. Nicht schlüssig bleibt in der Antwort der Verwaltung auch, warum der B-Plan erst in Gänze mit Abschluss des vollständigen Rahmenplanes aufgestellt werden muss im Hinblick auf die Tatsache, dass Baugenehmigungen im Geltungsbereich des B 129 bereits vor Eintritt der Rechtswirksamkeit der 1. und 2. Änderung erteilt werden konnten.

### **Und, müssten mit dieser Begründung zur Teilung des B 157 nicht doch eigentlich alle B-Pläne im Moment auf Eis liegen?**

In der aktuellen Diskussion wird übersehen, dass auch ein „herausgeteilter“ B-Plan 157-1 die üblichen Verfahrensstufen zu durchlaufen hat, ehe im Rahmen der sogenannten „Planreife“ die (nicht den Festsetzungen des B100-1 entsprechenden) Bauvorhaben der Investoren genehmigt werden können. Selbst wenn morgen die Teilung des B157 beschlossen werden sollte, und selbst wenn die Verwaltung gleichzeitig ein fertiges Planwerk für den B157-1 vorlegen würde, und noch im August die frühzeitige Beteiligung starten würde, wäre unter Berücksichtigung der Fristen für die dann anschließende formale öffentliche Auslegung / TÖB-Beteiligung (aller)frühestens im II. Quartal 2022 Planreife gegeben, was wiederum nicht mit den zeitlichen Zielen der Investoren zusammenpassen dürfte. Wären in diesem Zusammenhang nicht auch Befreiungen unter Anerkennung der künftigen unausweichlich?

Und eines ist auch offenbar: Die Stellplatzfrage lässt sich nicht im Geltungsbereich eines B157-1 beantworten! Vielmehr bedarf es dazu eines ganzheitlichen Ansatzes im Rahmen eines ungeteilten B157!

Warum die Verwaltung angesichts solcher offensichtlichen Abwägungshürden auf der Teilung des Geltungsbereiches beharrt, ist für die Mitglieder des Ortsbeirates Golm fachlich und methodisch nicht nachvollziehbar.

Schließlich besteht die Möglichkeit, mit einer „politisch legitimierten“ Befreiung auf Grundlage (durch StVV-Beschluss) konkretisierter Planungsziele die zwei in Diskussion stehenden Baukörper genehmigungsfähig zu machen! Ein solches Verfahren wurde schon an anderer Stelle in Potsdam praktiziert ... und sollte auch in Golm möglich sein!

Im Übrigen: Die Befreiung für das IZI im B129 und die Befreiungspraxis im Wohngebiet Ritterstraße lassen das vorstehend skizzierte Vorgehen mehr als gerechtfertigt erscheinen ... Anderenfalls würden Bauherren bei analoger Sach- und Faktenlage unterschiedlich behandelt werden, was letztlich förmlich Ausdruck von Willkür wäre.

Ebenso bitten wir zu beachten, dass mit dem Wegfall der GRW Förderung ab dem nächsten Jahr erst recht der B-Plan komplett aufgestellt werden sollte, um im Gesamtpaket zu planen und ggf. Alternativen für weitere Förderungen zu finden. Mit dem jetzigen Vorschlag der Priorität 2 für den östlichen Bereich des B 157 als eigenem Bebauungsplan drängt sich förmlich die Annahme auf, dass der befürchtete brache Zustand ohne Mitte weiter billigend in Kauf genommen werden soll.

Tischvorlage für den SBWL Ausschuss am 17.08.2021  
ausgereicht für den Ortsbeirat Golm für den TO-Punkt:

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

[21/SVV/0004](#)

**Sollte der B157 alternativ in Priorität 1 aufrutschen, sind beide Teile der Golmer Mitte in Priorität 1 und können erst recht zusammen eingebracht werden, was das Verfahren kostengünstiger macht und gleichzeitig möglich macht die Gesamtplanung durchzuführen und alle offenen Fragen im Prozess zu klären.**

**Der Ortsbeirat weist darauf hin, dass laut Eingliederungsvertrag Entscheidungen zur B-Planung im Einvernehmen mit ihm zu treffen sind. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, ist ein Schlichtungsgremium einzuberufen, das eine Lösung erarbeitet. Einen diesbezüglichen Antrag hat der Ortsbeirat gestellt, der laut Aussage des Oberbürgermeisters aktuell zur Prüfung bei der Kommunalaufsicht vorliegt.**

**Beachtlich ist: Sollte die Kommunalaufsicht in dem strittigen Punkt des Eingliederungsverfahrens für den Ortsbeirat votieren, wären alle ohne oder entgegen der Voten der Ortsbeiräte gefassten Beschlüsse auf den Prüfstand zu stellen.**

**Noch immer strittig ist daher aus Sicht des Ortsbeirates in diesem Zusammenhang auch das neue Verfahren, in welchem Beschlüsse zur Bauleitplanung nur noch im Rahmen der Stellungnahmen über die öffentliche Beteiligung / Auslegung getroffen werden sollen. Damit entscheidet nur noch der SBWL Ausschuss über die Beteiligung der Ortsbeiräte. Diese hatten mehrheitlich in der SVV vor dem Verfahren gewarnt und sich gegen die Beschneidung ihrer Rechte gewehrt.**