

# Protokollauszug

aus der  
32. (außerordentliche) öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ortsbeirates Golm  
vom 25.11.2021

---

öffentlich

## Top 3      **Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" - 1. und 2. Änderung**

Herr Brinkkötter präsentiert die auf Grundlage eines Modells der ProPotsdam erstellte Höhensimulation zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark". Die Präsentation zur Höhenentwicklung im Geltungsbereich der 1. Änderung wird als Anlage zum Protokoll genommen. Wesentliche Eckpunkte sind:

- Die Angaben zu den zulässigen Höhen werden für den gewerblichen Bereich über die zulässige Höhe der Gebäude definiert. Diese Höhen dürfen durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen um max. 3 m überschritten werden, die zusätzlich min 1,50 m hinter die Außenfassade zurücktreten. Bei nutzungsbedingt erforderlichen Geschosshöhen von 4 m wird im östlichen, dreigeschossigen Bereich die Festsetzung der Gebäudehöhe von ca. 15 m, zuzüglich 3m für technische Gebäudeaufbauten vorgesehen.
- Für den geplant viergeschossigen Bereich ist die Festsetzung von Gebäudehöhen von 18 m zuzüglich 3 m für technische Aufbauten geplant. Ausschlaggebend für die geplante Festsetzung sind erforderliche Geschosshöhen für Labore von ca. 4,50 m bei der im Hinblick auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit angestrebten Realisierung der Gebäude in Holzbauweise (Bauweise in Stahlbeton ca. 4,20 m je Geschoss).

Zum Vergleich: Die Gebäudehöhe des IFI beträgt ca. 12m zuzüglich 2,5 m für technische Aufbauten. Da das Gelände in nördlicher Richtung fällt, liegen die Mehrfamilienhäuser („Stadtvillen“) an der Straße In der Feldmark, Firsthöhe 13,58 m, zugleich etwa 1,50 – 2 m höher und entsprechen damit der Höhe des IFI.

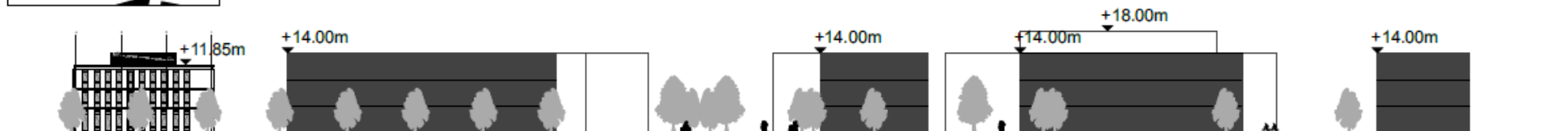
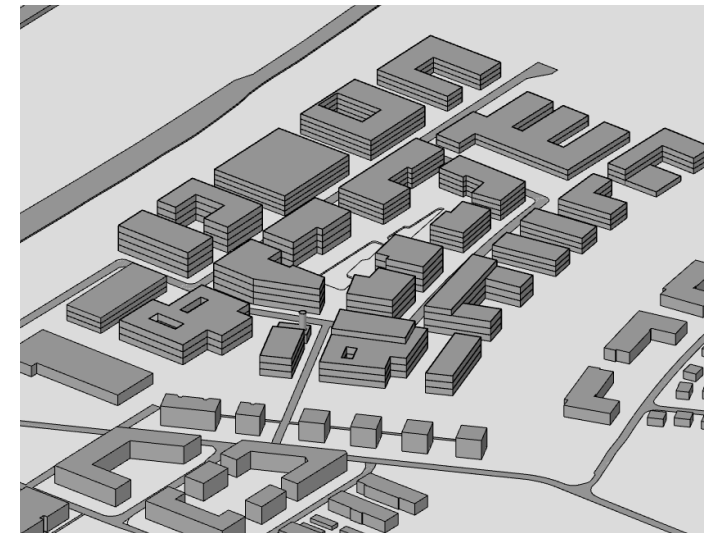
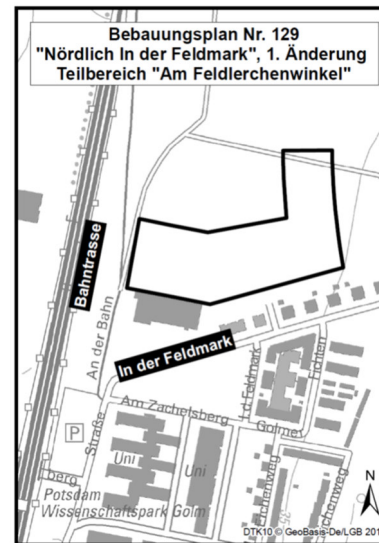
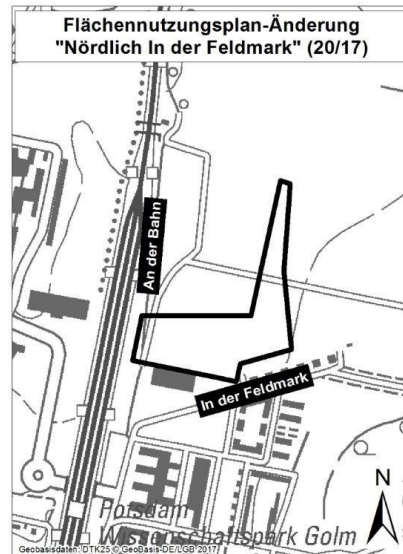
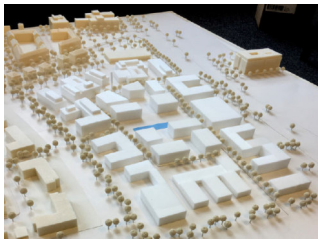
Frau Müller-Mertens führt dazu aus, dass durch die geplanten Bebauungshöhen und -dichte zugleich ein weiterer Flächenverbrauch, auch in Golm, vermieden werden soll.

Dem wird durch Herrn Krause entgegengehalten, dass im direkten Umfeld der Universität zeitnah weitere Flächen für die universitäre Entwicklung zur Verfügung stehen könnten.

Dieser Sachverhalt wird z.K. genommen und ggf. eine Prüfung zur Machbarkeit veranlasst.

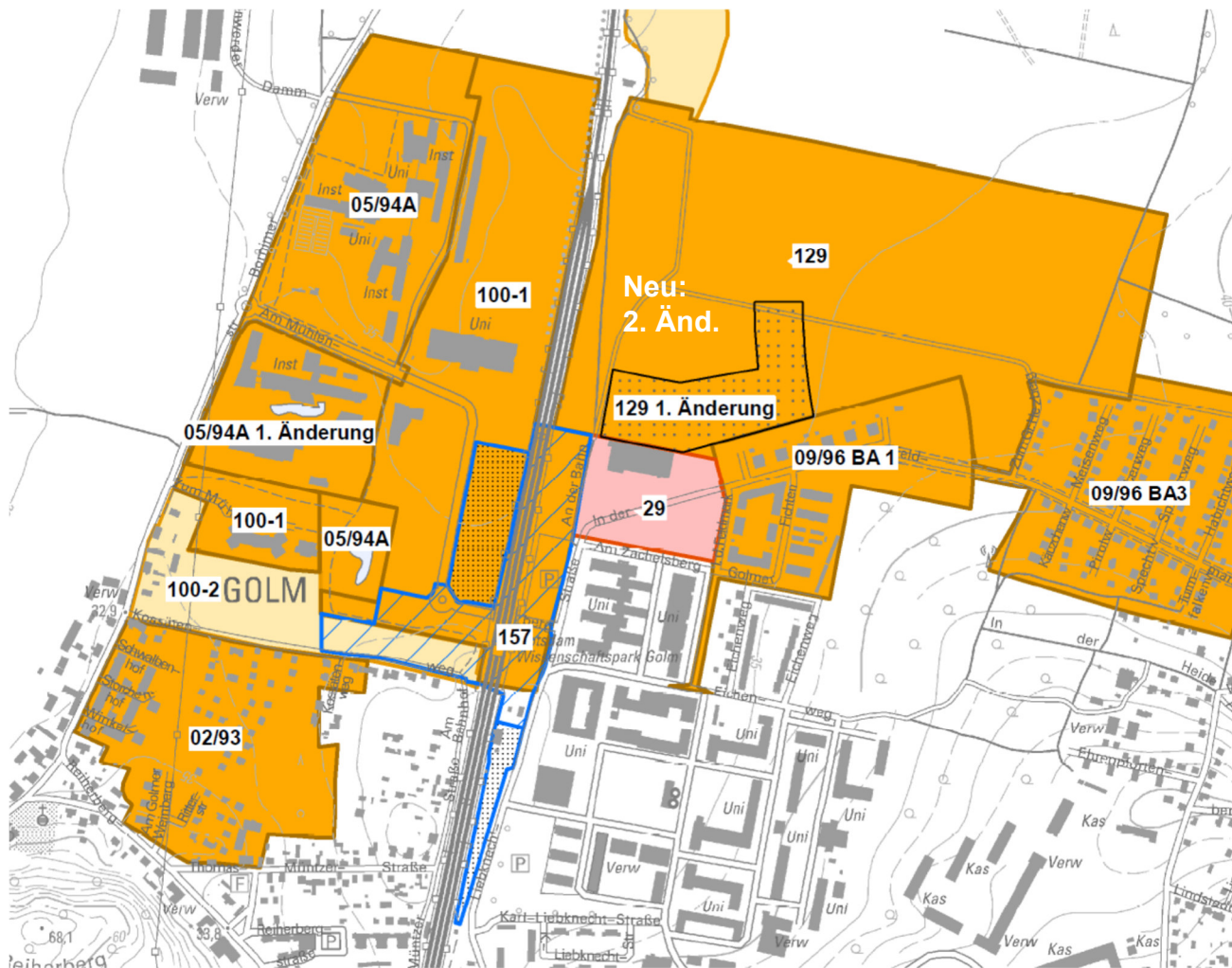
- Frist für die Abgabe der Stellungnahme des Ortsbeirates zum B 129 - 1. Änderung
  - unmittelbar nach der Sitzung des Ortsbeiratssitzung am 16.12.2021
- Im Zusammenhang mit der 2. Änderung zum B 129 gibt es bisher keinen neuen Sachstand.






# Bebauungsplan Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“, 1. Änderung, Teilbereich Am Marie-Curie-Ring



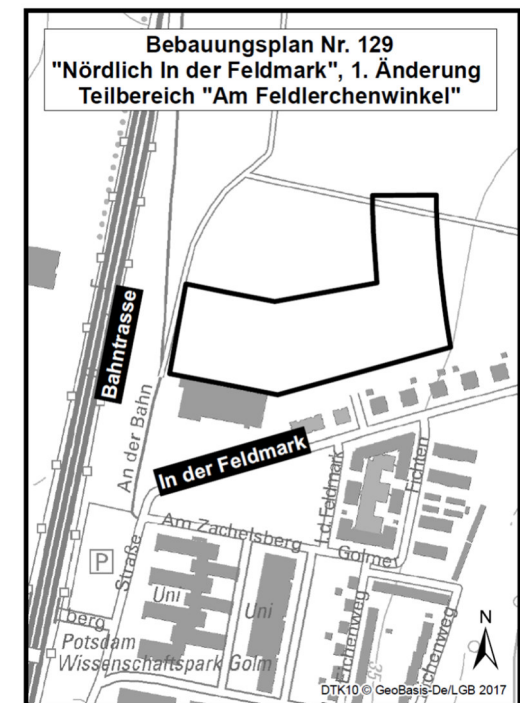
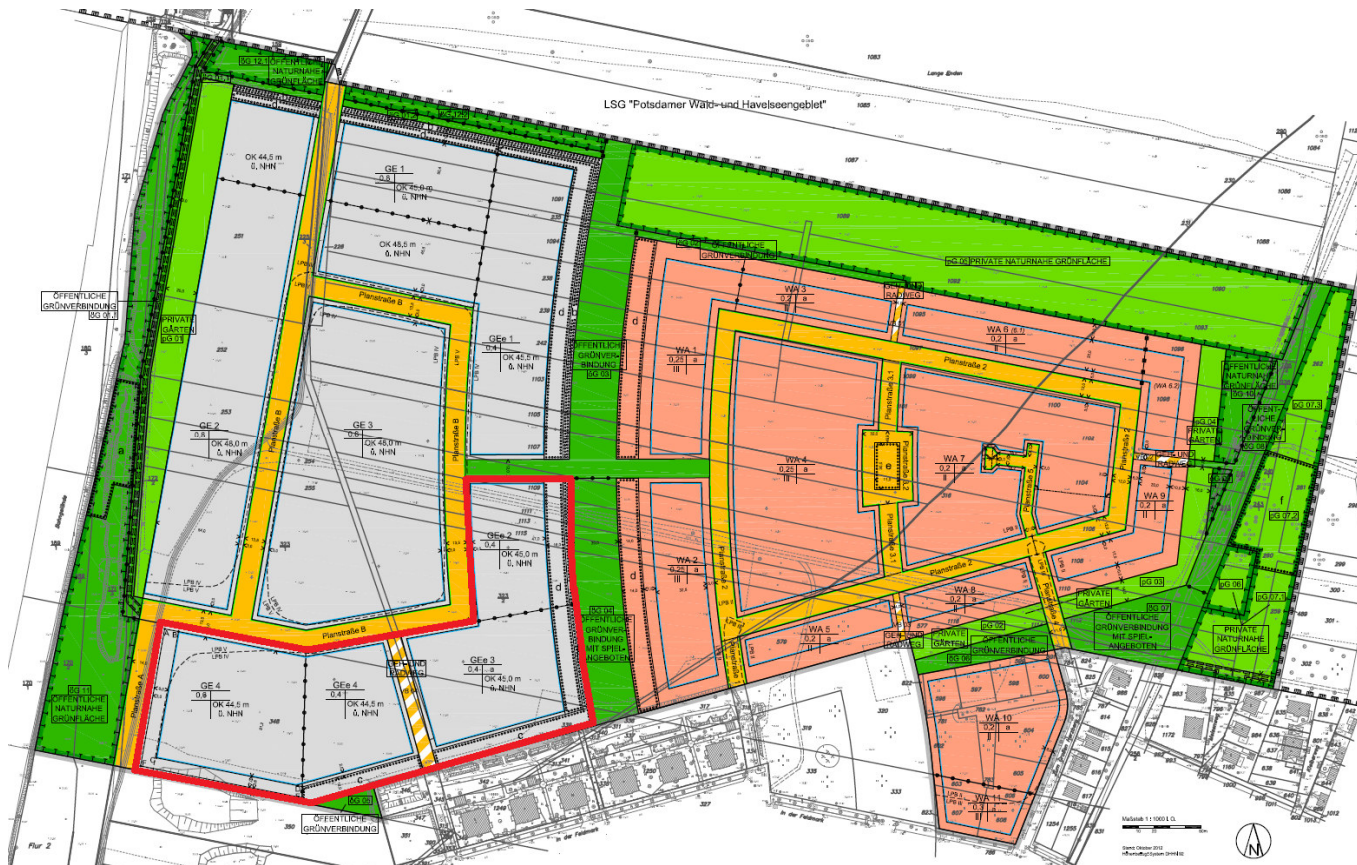
Ansicht Süd

# Geltungsbereich & Bebauungspläne in der Umgebung



-  Rechtsverbindliche Bebauungspläne
-  Rechtsverbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 29 Nahversorgungsbereich Golm
-  im Verfahren befindliche Bebauungspläne
-  im Verfahren befindlicher Bebauungsplan Nr. 157 Neue Mitte Golm
-  Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 157
- 02/93 Wohngebiet Ritterstraße
- 05/94A Wissenschaftspark Teil A
- 05/94A Wissenschaftspark Teil A, 1. Änderung
- 09/96 BA1 Großer Plan-Am Herzberg
- 09/96 BA3 Großer Plan-Am Herzberg
- 100-1 Wissenschaftspark Golm
- 100-2 Geiselbergstraße/Kossätenweg
- 129 Nördlich In der Feldmark
- 129 Nördlich in der Feldmark 1. Änderung, Teilbereich Am Feldlerchenwinkel
- 147 Anbindung Golm/Golmer Chaussee

# Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung



## Planungsanlass & Planungsziele

- Erweiterungspläne und -notwendigkeiten sowie Standortverlagerungen der Universität Potsdam am etablierten Campus Golm
- Entwicklung eines zukunftsfähigen Standortes (mit potenziellen Entwicklungsreserven für künftige Bedarfe), Sondergebiet Hochschule
- Synergieeffekte Wissenschaft, Wirtschaft, etc.  
-> Nachfrage Gewerbe & Universität berücksichtigen

### **Am Neuen Palais**

Der zentrale Campus der Universität mit dem Auditorium maximum liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Park Sanssouci. In den Communes, den repräsentativen Nebengebäuden des Neuen Palais, befinden sich einige Institute der Philosophischen Fakultät und Vorlesungsräume.

### **Golm**

Neben den Mathematisch-Naturwissenschaftlichen und den Humanwissenschaftlichen modernen Forschungsgebäuden ist einer der größten Wissenschaftsparks der Region mit 3 Max-Planck- und 2 Fraunhofer-Instituten und einem Gründerzentrum entstanden.

### **Griebnitzsee**

Der Campus Griebnitzsee an der Stadtgrenze zu Berlin, unweit der traditionsreichen Babelsberger Filmstudios, ist Sitz der Juristischen sowie der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät.

# Grundsätzliche Überlegungen

## Bauliche Erweiterungsflächen Golm

- Bei den in Golm ansässigen und künftig vorgesehenen Fakultäten der UNIP handelt es sich vorrangig um die Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät und die Humanwissenschaftliche Fakultät.
- Beide beinhalten forschungs- und lehrbedingt Labore mit z.T. qualitativ erhöhten technischen Anforderungen. Die Raumhöhe dieser Labore und auch weiterer Spezialräume wirken sich auf die Geschoss- und somit auf die Gebäudehöhe aus.
- Eine städtebauliche Verdichtung des Altcampus ist nach derzeitiger Ermittlung nur begrenzt mit ca. 11.000m<sup>2</sup> NUF 1-6 bei Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück möglich

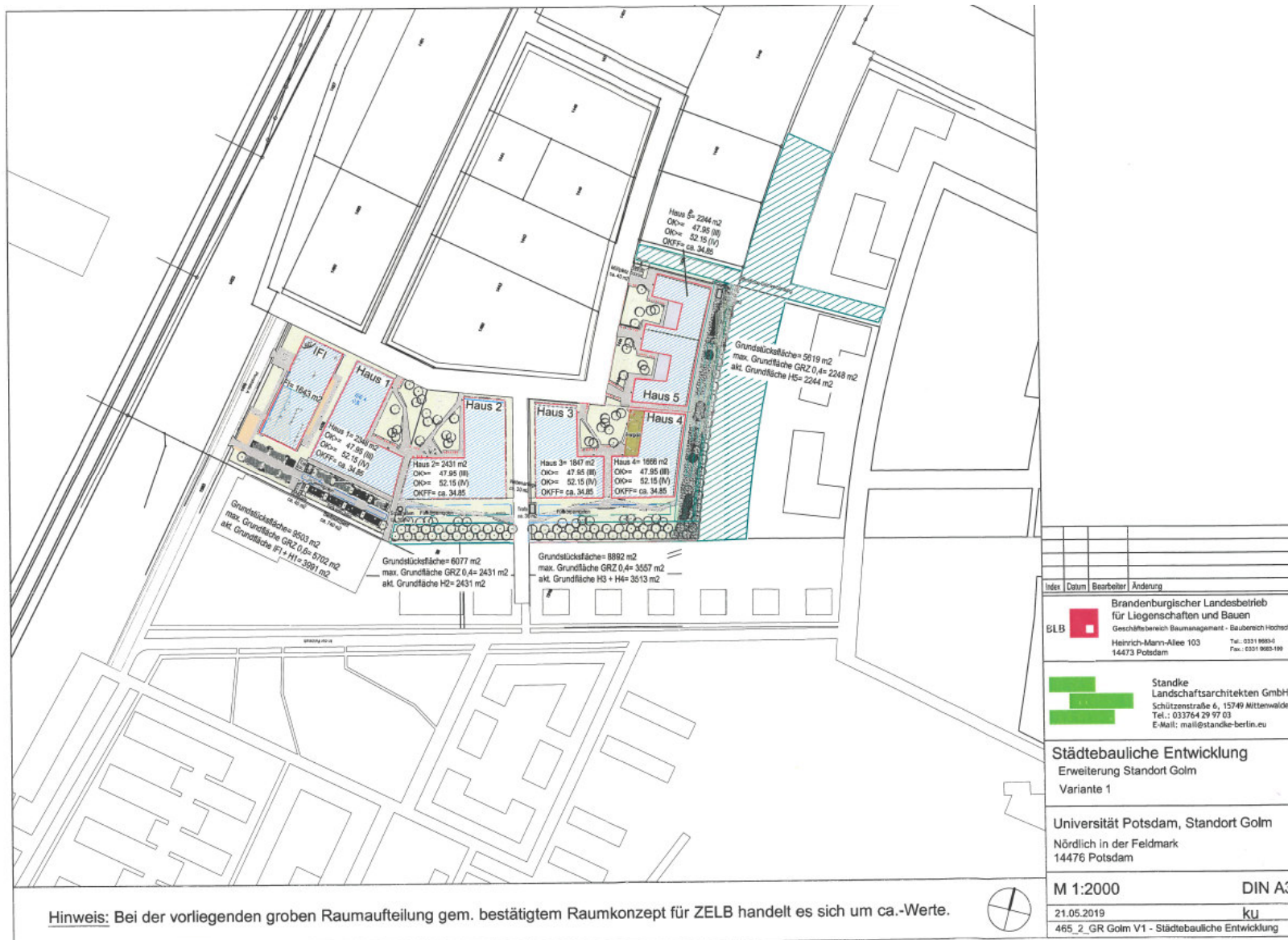


BLB

## BEBAUUNGSPLAN Gebäudehöhen und GRZ

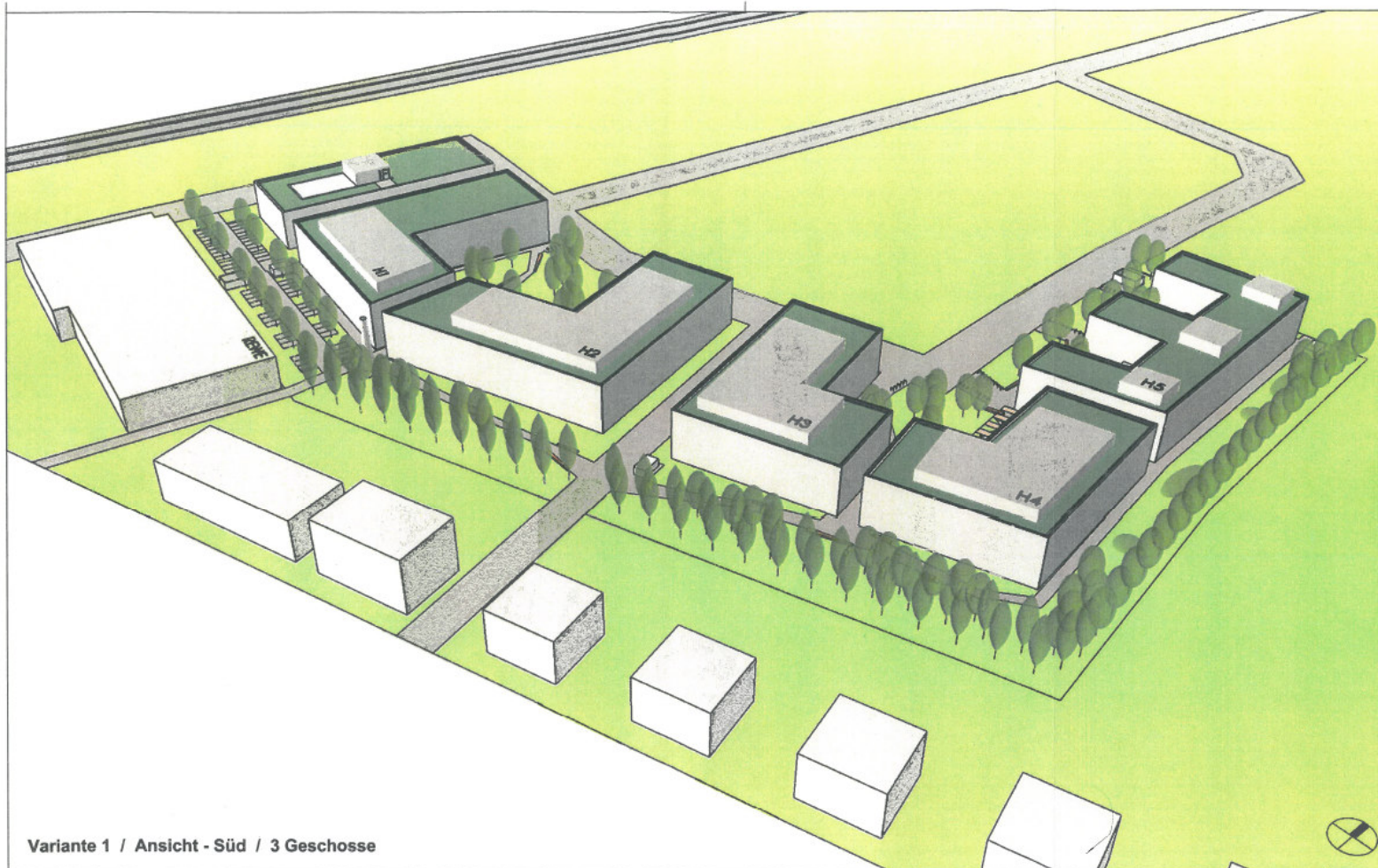


- Maß der baulichen Nutzung: max. Höhe baul. Anlagen / max. Anzahl Vollgeschosse + GRZ (ohne GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ): Festgesetzte GRZ darf in GEe1 bis GEe 4 durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 75 von Hundert überschritten werden
- Dachaufbauten: Festgesetzte Höhen gelten in GE 1 bis GE 4 sowie GEe1 bis GEe 4 nicht für Dachaufbauten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen
  - Dachaufbauten müssen allseitig mind. 1,5 m zurücktreten
  - Traufhöhe des darunter liegenden Vollgeschosses darf um max. 2,5 m überschritten werden



Index	Datum	Bearbeiter	Änderung
<p><b>Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen</b>                      Geschäftsbereich Baumanagement - Außenbereich Hochschulen                      Heinrich-Mann-Allee 103 Tel.: 0331 99804                      14473 Potsdam Fax: 0331 9980199</p>			
<p><b>Standke Landschaftsarchitekten GmbH</b>                      Schützenstraße 6, 15749 Mittenwalde                      Tel.: 0333764 29 97 03                      E-Mail: mail@standke-berlin.eu</p>			
<p><b>Städtebauliche Entwicklung</b>                      Erweiterung Standort Golm                      Variante 1</p>			
<p><b>Universität Potsdam, Standort Golm</b>                      Nördlich in der Feldmark                      14476 Potsdam</p>			
M 1:2000		DIN A3	
21.05.2019		ku	
465_2_GR Golm V1 - Städtebauliche Entwicklung			





Variante 1 / Ansicht - Süd / 3 Geschosse

BLB



**Brandenburgischer Landesbetrieb  
für Liegenschaften und Bauen**  
Geschäftsbereich Baumanagement - Baubereich Hochschule

Heinrich-Mann-Allee 103  
14473 Potsdam

Tel.: 0331 9683-0  
Fax.: 0331 9683-199

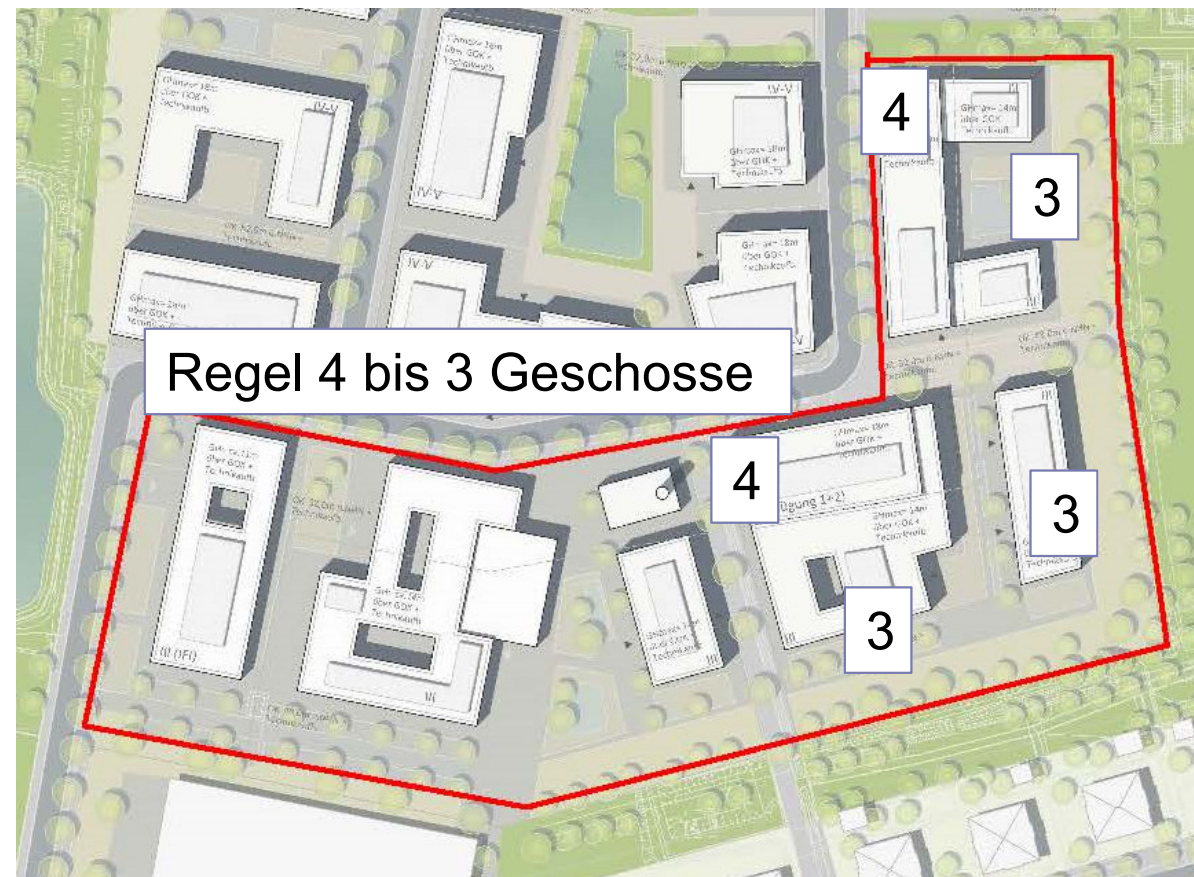
standke  
landschafts  
architekten

Standke  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Schützenstraße 6, 15749 Mittenwalde  
Tel.: 033764 29 97 03  
E-Mail: mail@standke-berlin.eu

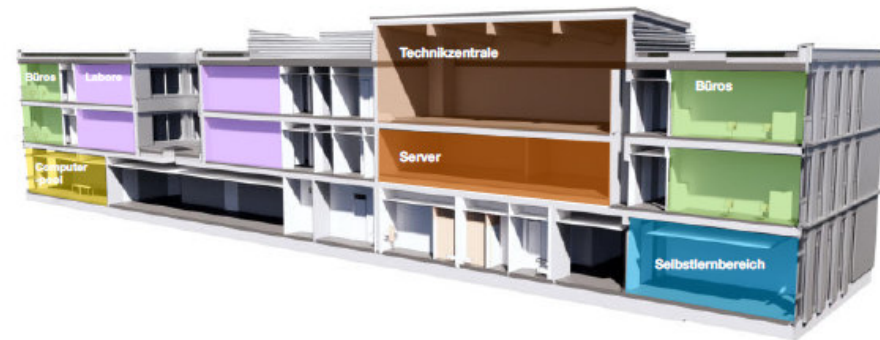
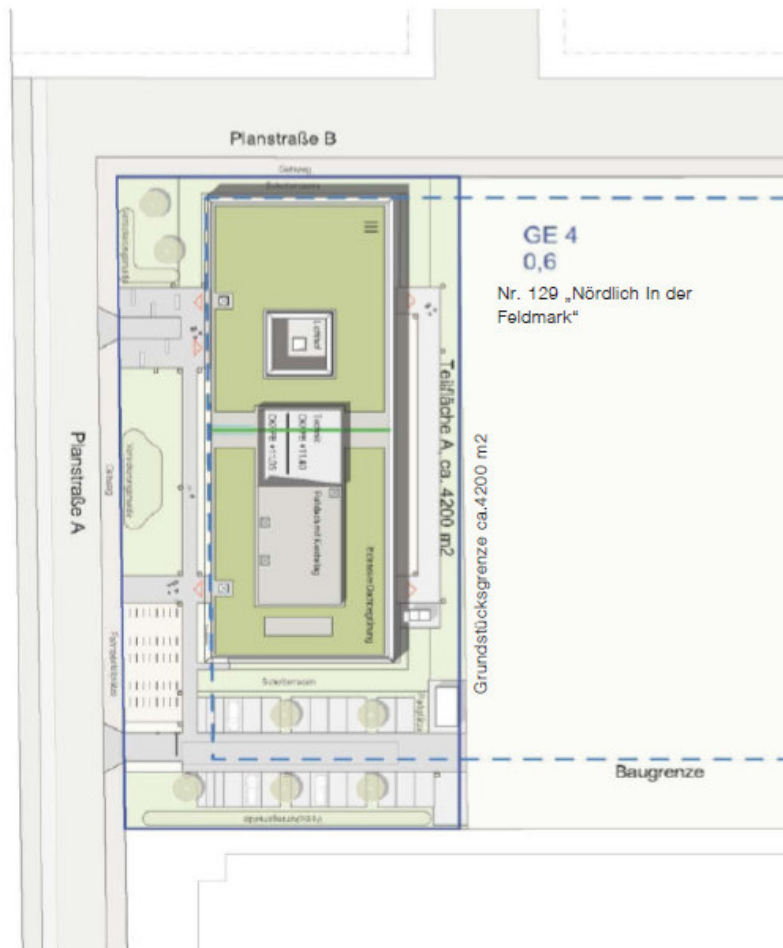
**Machbarkeitsstudie  
Variante 1**  
Universität Potsdam, Standort Golm  
Nördlich in der Feldmark  
14476 Potsdam  
Ohne Maßstab A3  
13.02.2019 ku  
465\_2\_Vi\_001a Golm V1 3G



Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung



## BESTEHENDE VORHABEN/ PLANUNGEN



Institut für Informatik und Computational Science

Quelle: Heine Wischer Architekten





© ProPotsdam GmbH

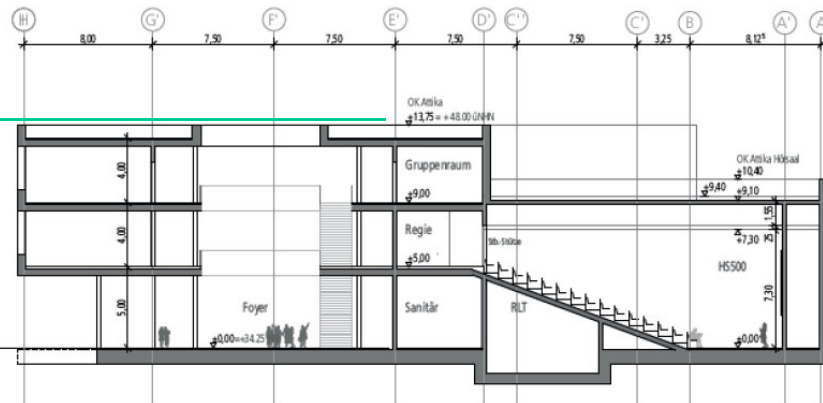


Technology Campus 03/2021



4 m pro  
Etage

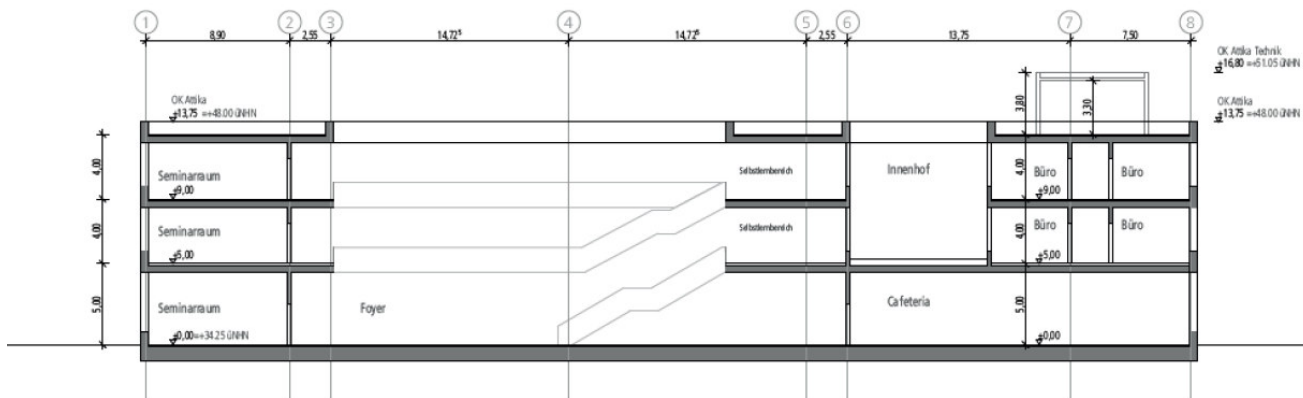
13,75 m  
(48 m üNHN)



Schnitt B-B M 1/250

besondere  
Anforderungen

-> konkrete  
Nutzungs-  
optionen, zuvor  
„leere Gewerbe-  
baukörper“

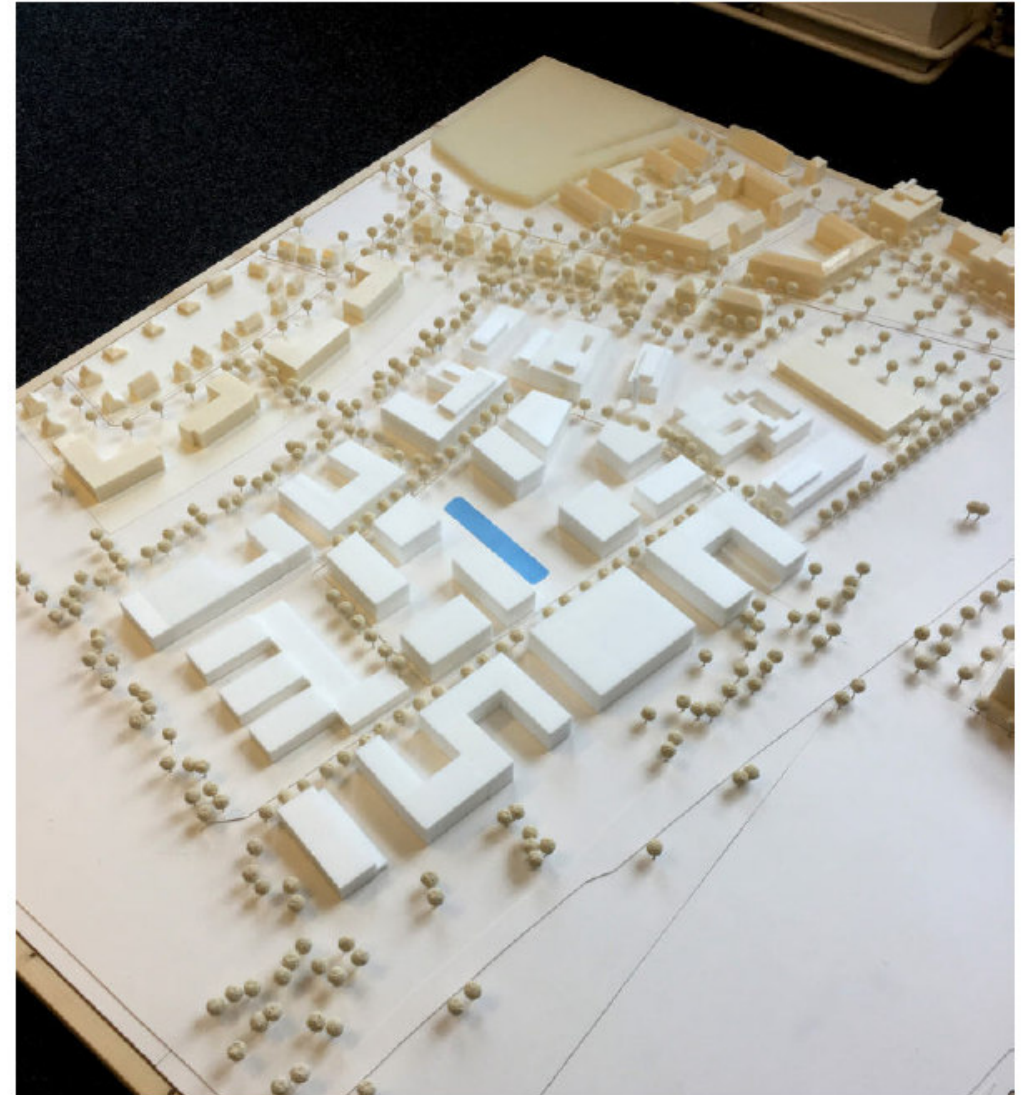


Schnitt A-A M 1/250

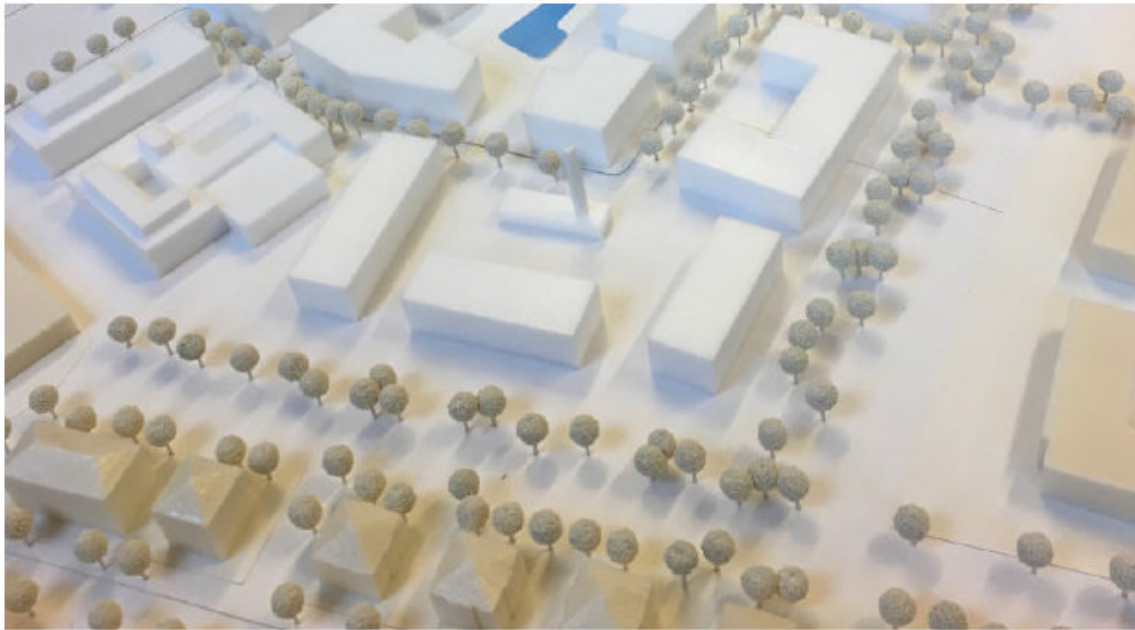


Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung

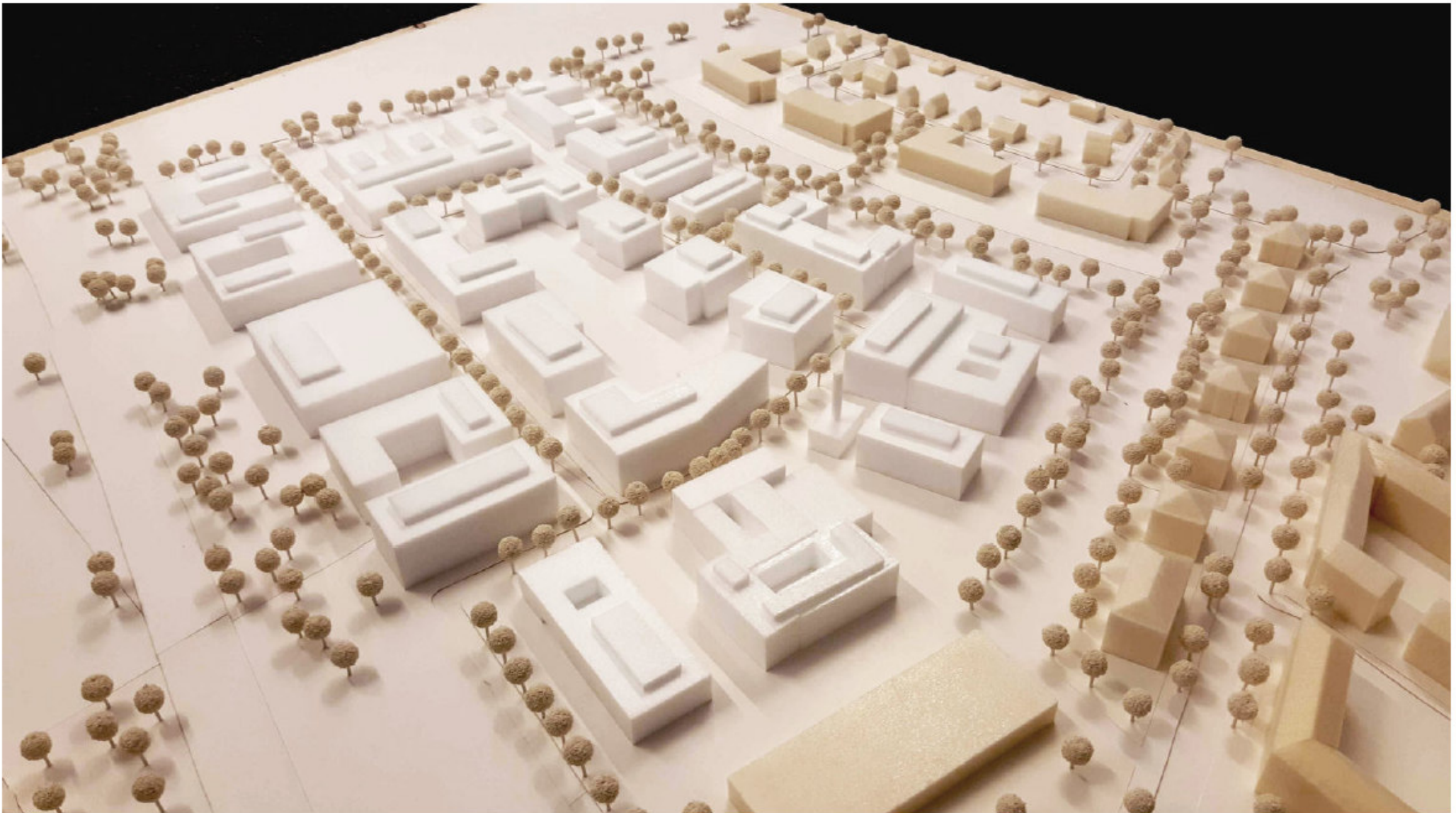




Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung



Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung



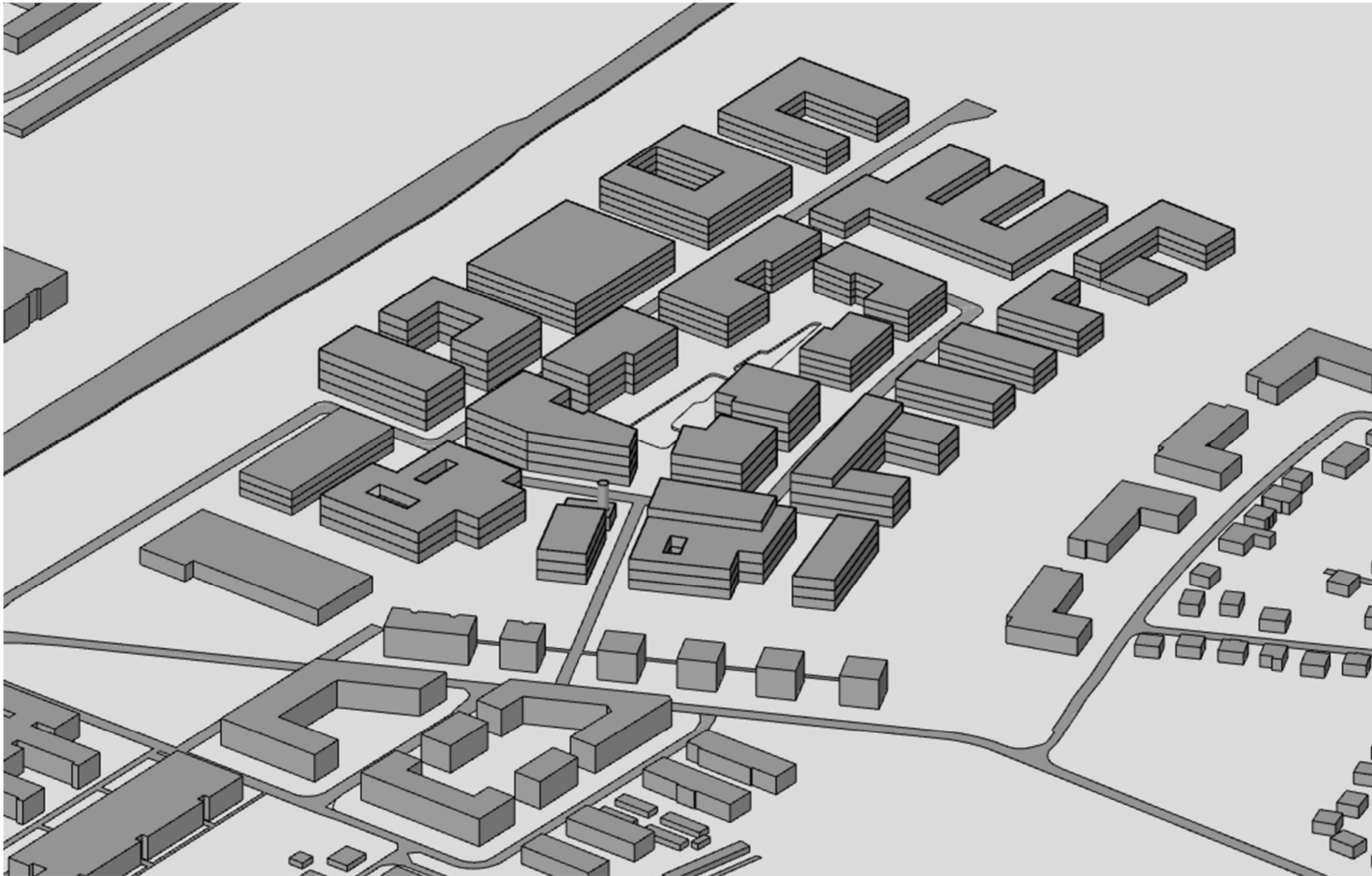
Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung

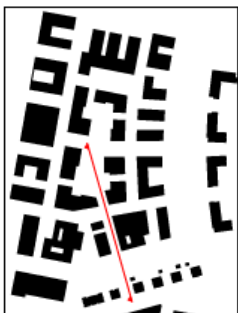
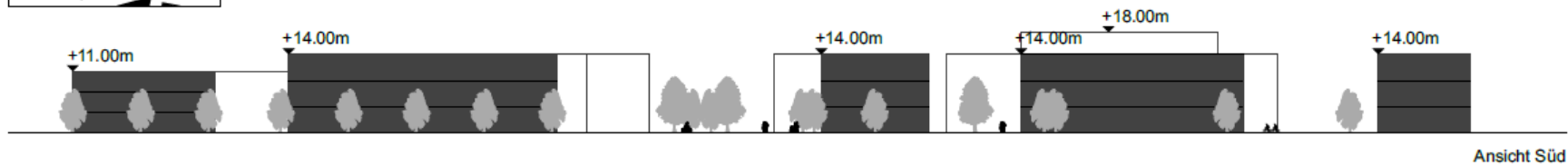
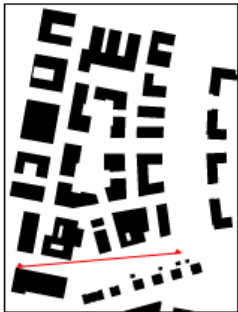




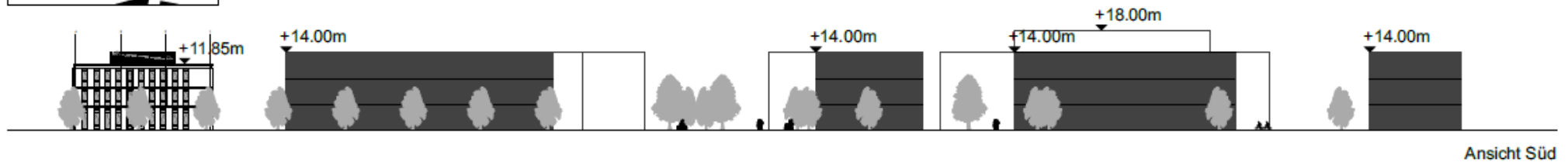
Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung

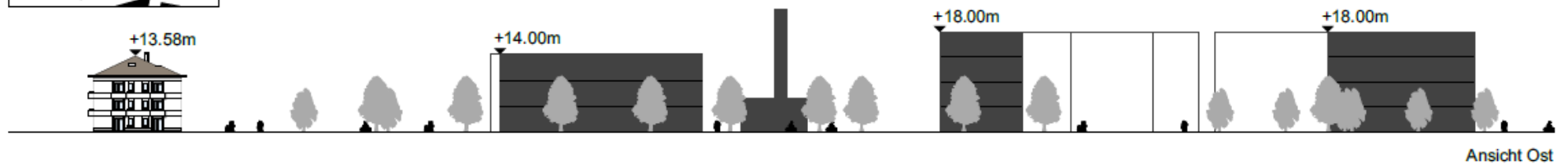
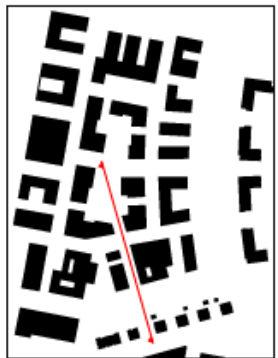


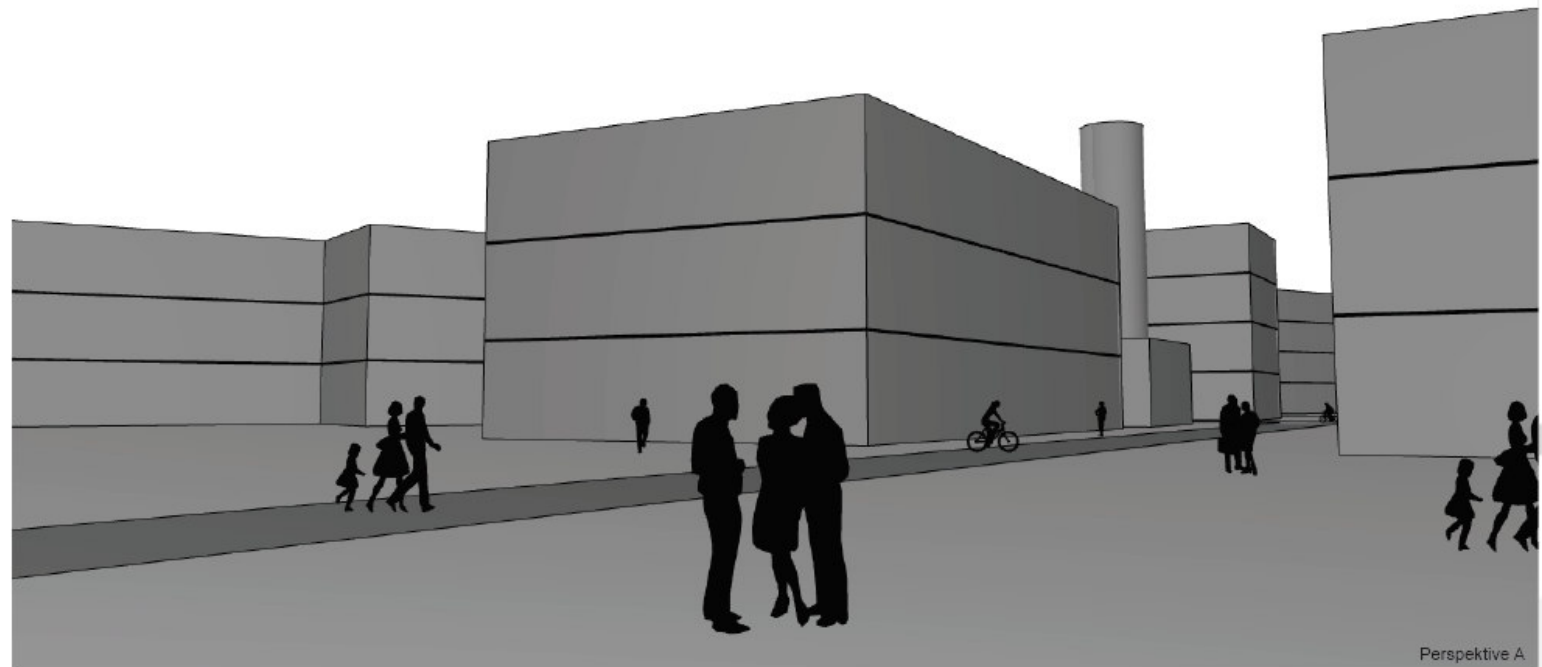
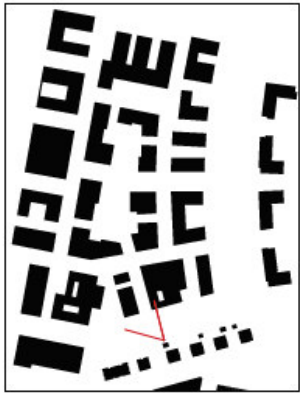


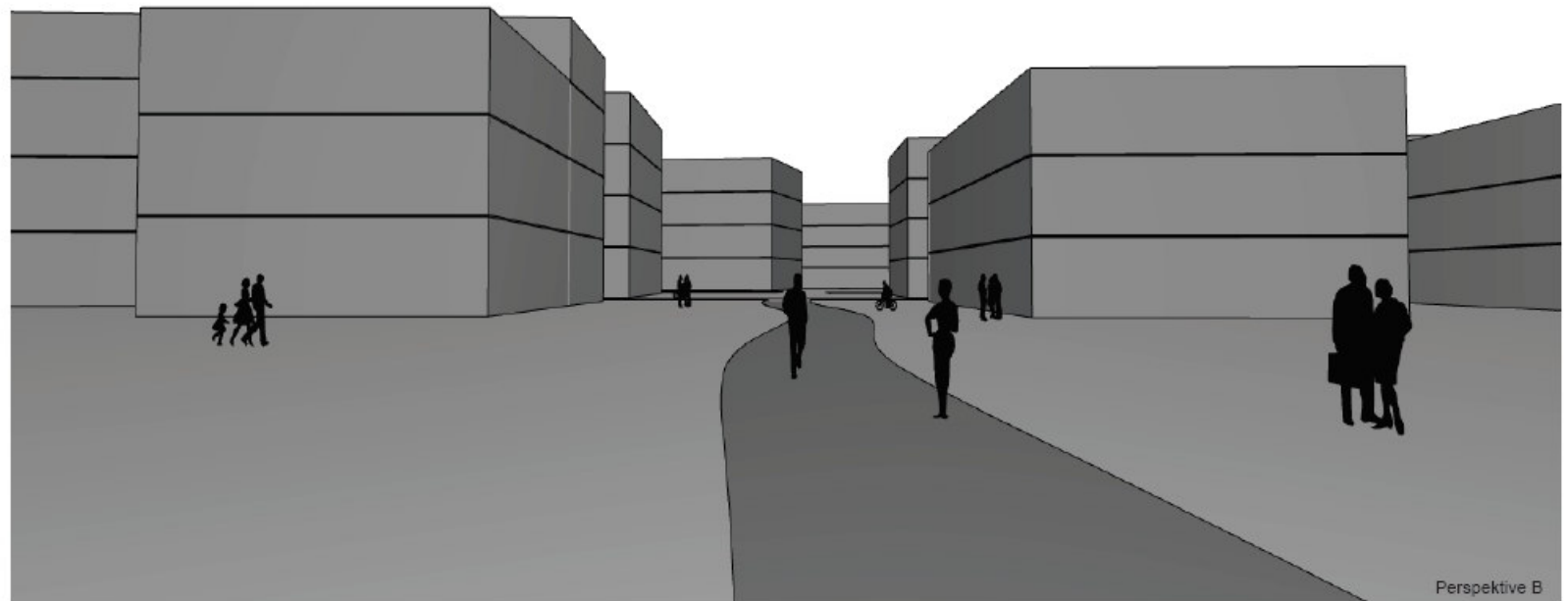
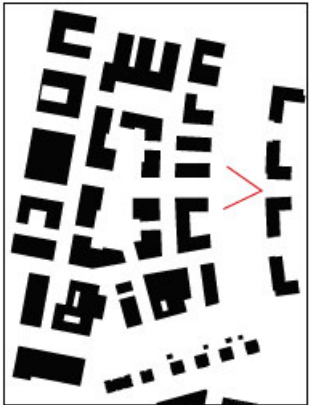














## Höhenabgleich B-Plan

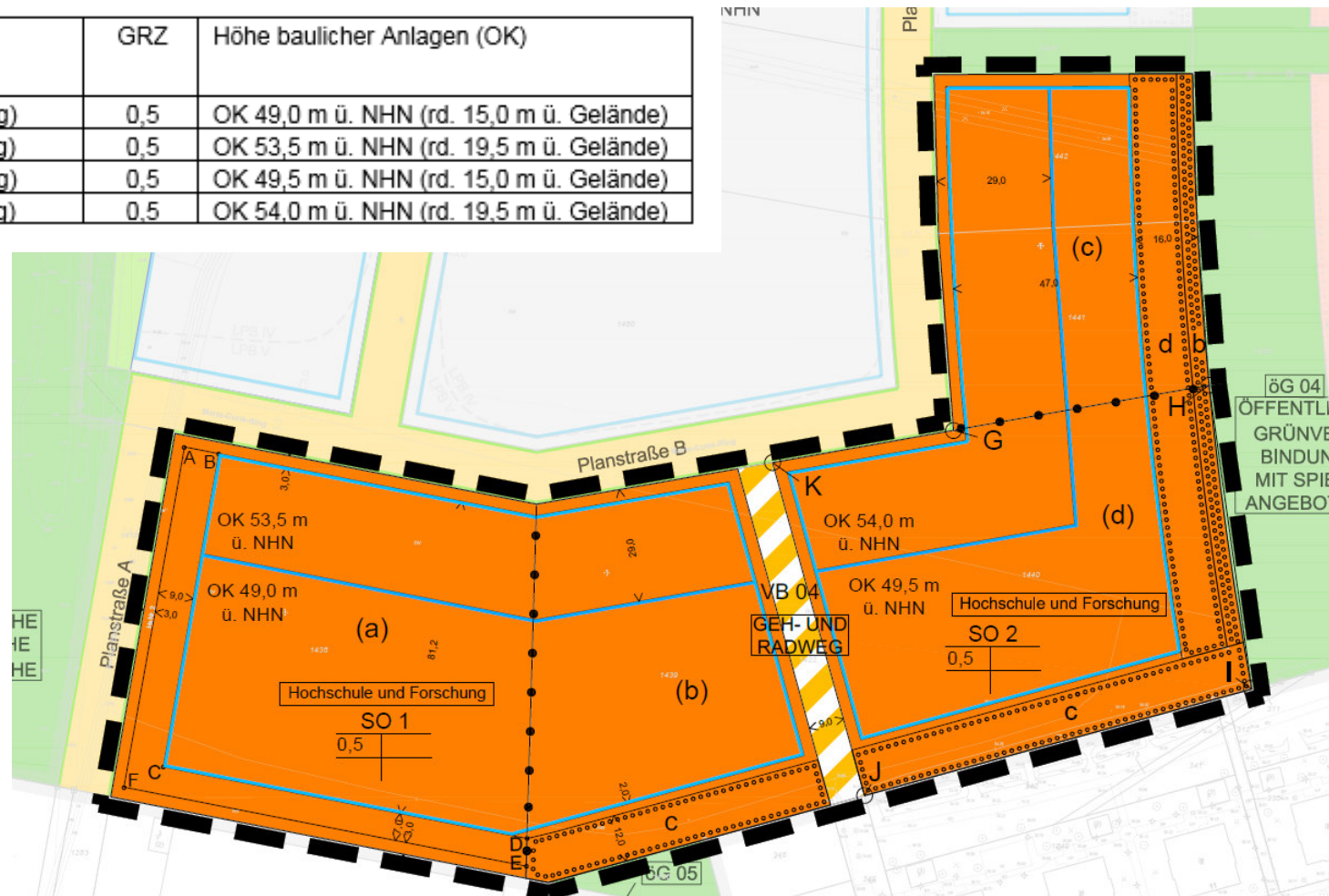
- 14m maximale Gebäudehöhe ab GOK entsprechen 3 Geschosse für die Uni (lt. BLB) und/oder bis zu 4 Geschosse (je3,5m) für Büros, etc.
- 18m maximale Gebäudehöhe ab GOK entsprechen 4 Geschosse für die Uni (lt. BLB) und/oder bis zu 5 Geschosse (je3,6m) für Büros, etc.
- +2,5m für zurückversetzte Technikaufbauten

GOK = Geländeoberkante

Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung

Baufeld (jeweils beabsichtigte Geschossigkeit)	GRZ	Höhe baulicher Anlagen (OK)
Sondergebiet SO 1 (dreigeschossig)	0,5	OK 49,0 m ü. NHN (rd. 15,0 m ü. Gelände)
Sondergebiet SO 1 (viergeschossig)	0,5	OK 53,5 m ü. NHN (rd. 19,5 m ü. Gelände)
Sondergebiet SO 2 (dreigeschossig)	0,5	OK 49,5 m ü. NHN (rd. 15,0 m ü. Gelände)
Sondergebiet SO 2 (viergeschossig)	0,5	OK 54,0 m ü. NHN (rd. 19,5 m ü. Gelände)

GRZ = Grundflächenzahl  
OK = Oberkante  
NHN = Normalhöhennull





**TF 10 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 sowie den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gelten die festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) nicht für Dachaufbauten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Dachaufbauten müssen, abgesehen von ihren Zugängen, allseitig um mindestens 1,5 m zurücktreten (einschließlich der Decke der Aufbauten) und dürfen die maximale Gebäudeoberkante (OK) um maximal 3,0 m überschreiten.**

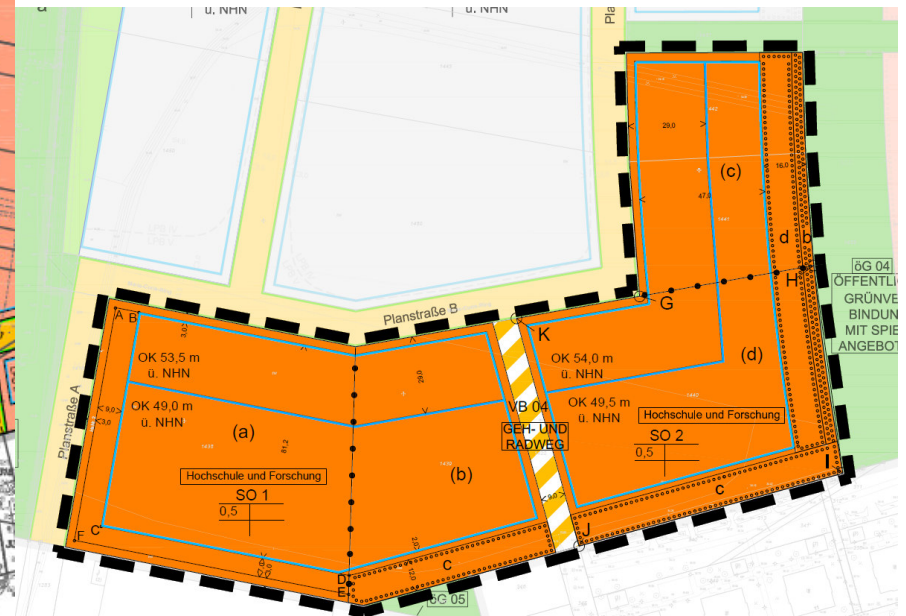
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)*

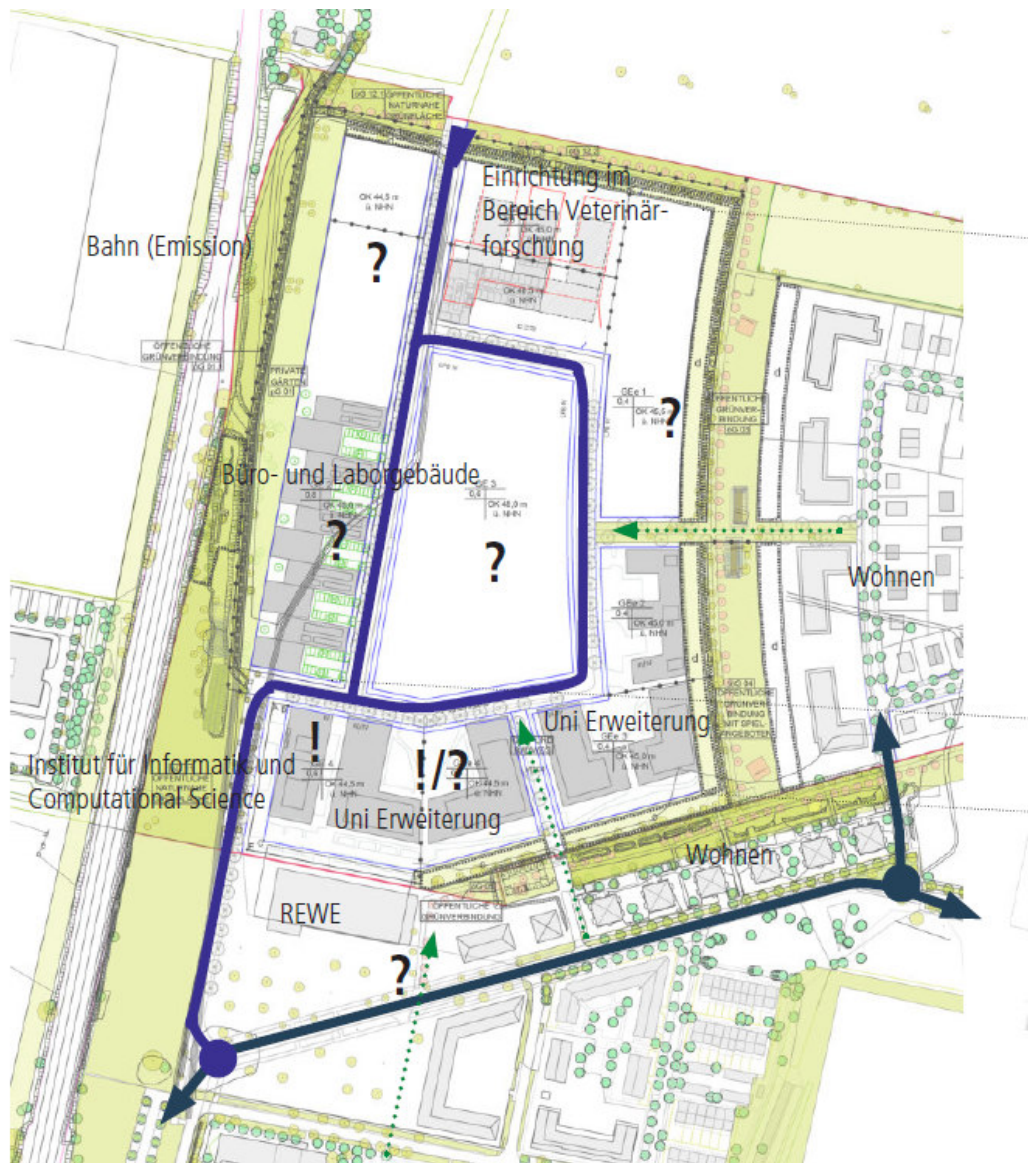
Die bisher im Wissenschaftspark realisierten Vorhaben zeigen, dass es bei den geplanten Nutzungen erforderlich sein kann, entsprechende Anlagen vorzusehen, deren Schächte aus technischen oder immissionsschutztechnischen Gründen über das Gebäude geführt werden müssen. Aus diesem Grund ist die TF 10 erforderlich.

Die zulässige Höhe der Dachaufbauten orientierte sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“ an innerhalb des Bebauungsplans Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ umgesetzten Bauvorhaben. Aufgrund der Anforderungen der Universität Potsdam an diese Anlagen, die u.a. aus den bereits vorliegenden Planungen für das ZeLB II (Zentrum für Lehrerbildung) hervorgehen, erfolgt eine Anpassung der möglichen Überschreitung von 2,5 m auf 3,0 m über den jeweils festgesetzten Gebäudeoberkanten.

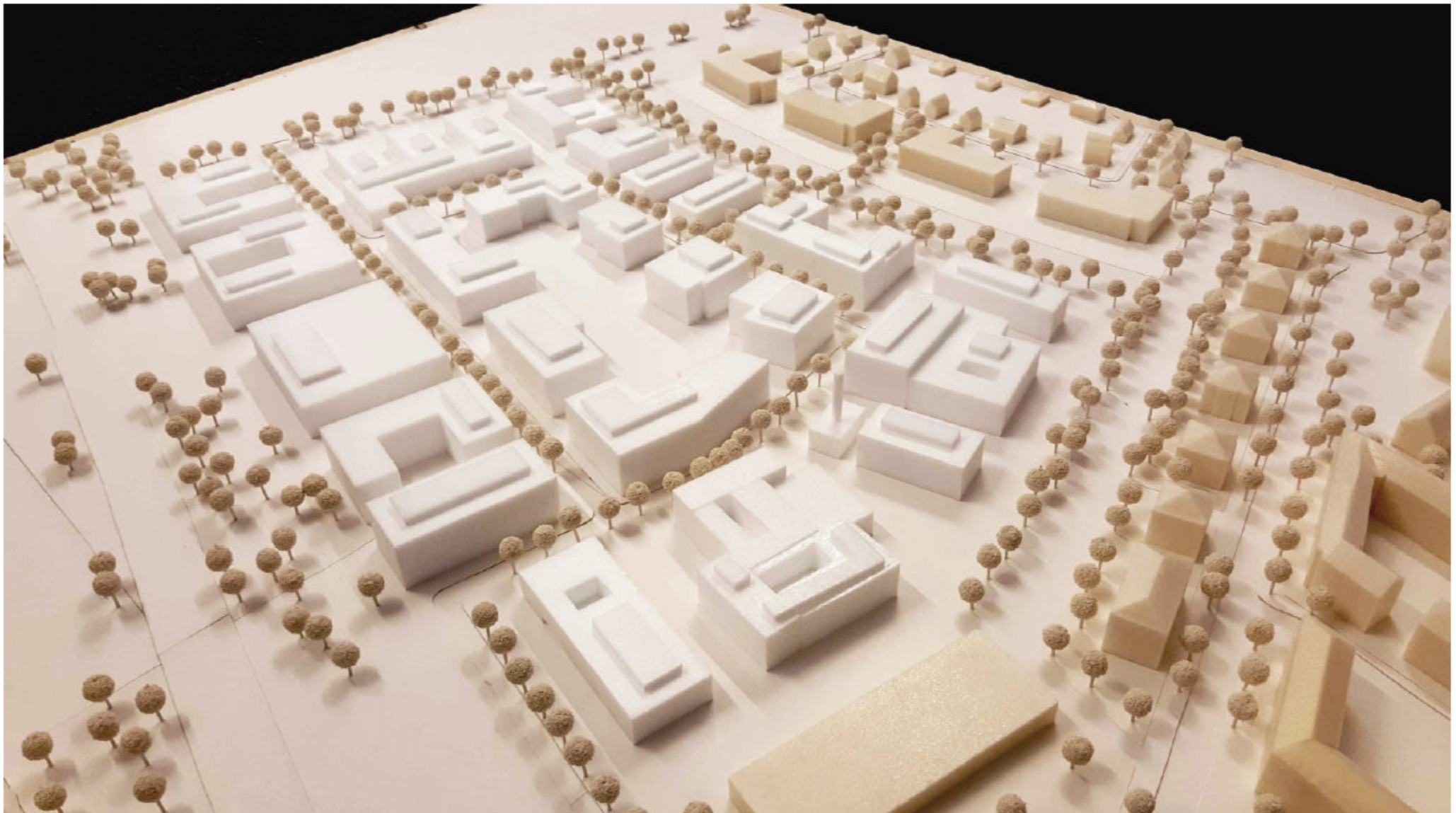
Analog zu den bereits realisierten Vorhaben sind Dachaufbauten auch bei zukünftigen Neubauten um mindestens 1,5 m von der Dachkante zurückzusetzen. Hierdurch wird der städtebauliche Gesamtzusammenhang im Gebiet gestärkt und die Wahrnehmung der Aufbauten vom Straßenraum eingeschränkt.







Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung



Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung