



# Protokollauszug

aus der  
33. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ortsbeirates Golm - Video-  
konferenz  
vom 16.12.2021

---

öffentlich

**Top 8      Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark" - 1. und 2. Änderung**

Frau Krause informiert über eine Stellungnahme (Entwurf) des Ortsbeirates, die nach positiver Abstimmung in die Verwaltung weitergeleitet werden soll.

Frau Krause stellt die Stellungnahme und damit verbunden die Weiterleitung in die Verwaltung zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>7</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>0</b>

Die Stellungnahme (Entwurf) wird der Niederschrift als **Anlage 2** beigefügt.

Grundsätzlich ist der Ortsbeirat der Auffassung, dass die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans geplante Urbanisierung durch Verdichtung der Bebauung und Verschiebung des durchgrünten Siedlungsrandes in Richtung Norden (Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung) **nicht** mit der derzeit in Umsetzung befindlichen Rahmenplanung für Golm in Einklang gebracht werden kann.

Der Ortsbeirat erkennt dabei jedoch auch an, dass die Weiterentwicklung des Standortes Golm für die Universität in der Stadt Potsdam nahezu die einzigen Entwicklungsoptionen bietet.

Zwingend erforderlich ist daher die planerische Abwägung folgender Punkte.

1. Bereits mit den Anfang der neunziger Jahre entwickelten „Leitlinien“ zu überbaubaren Grundstücksflächen, aber auch den Höhenentwicklungen für die Entwicklung des Universitätsstandortes in Golm wurde der Grundstein für eine besondere städtebauliche Qualität gelegt. Solitäre Baukörper in Verbindung mit Freiräumen prägen den Standort. Zugleich haben sie, auch wenn sich der Universitätscampus selbst bisher städtebaulich nicht zum Ort öffnet, große Bedeutung für das Ortsbild. Unbestritten werden mit der gem. 1. Änderung des B 129 geplanten Ausweitung jedoch zugleich das Ortsbild stark dominiert und bei Umsetzung der angestrebten Bebauungsdichte die städtebauliche Qualität des Standortes nachhaltig beeinträchtigt.

**Insoweit wird durch den Ortsbeirat eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich einer Überschreitung von max. 50 % für erforderliche Nebenanlagen gefordert.**

**Um eine Verbindung zwischen dem bestehenden Universitätscampus und den künftigen Universitätsgebäuden, aber auch der in der Feldmark vorhandenen Bebauung zu schaffen, ist, z.B. durch Festlegung von Baulinien, städtebaulich eine „Torsituation“ vorzubereiten.**

2. Im Zusammenhang mit den festzustellenden klimatischen Veränderungen im Land Brandenburg, die durch zunehmende Hitze- und Dürreperioden charakterisiert werden, ist es Augenwischerei und nicht zielführend, die Erhöhung der zulässigerweise überbaubaren Grundstücksflächen lediglich durch Dach- und Fassadenbegrünungen kompensieren zu wollen. Nachweislich zieht eine dichte und zugleich hohe Bebauung Wärme stark an und hält sie. Dem kann nur durch eine aufgelockerte Bebauung gegengesteuert werden. Darüber hinaus sind die grünordnerischen Festsetzungen im Hinblick auf den Einsatz resp. die Verwendung erneuerbarer Energien zu schärfen.

**Dach- und Fassadenbegrünungen sind stringent festzusetzen.**

**Ungenügende Beachtung findet im Bebauungsplan das Thema „Lichtverschmutzung für die Umwelt“, hier sind entsprechende Untersuchungen zu veranlassen und die Ergebnisse ggf. in textlichen Festsetzungen zu fassen.**

**Die Gebäude im Geltungsbereich der 1. Änderung müssen sichtbar eine Vorbildwirkung im Hinblick auf die Energiewende ausstrahlen. Es ist festzusetzen, dass in resp. an Süd- und ggf. Westfassaden mind. 50 % der Wand- und Glasflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen sind.**

3. Punktuelle Überhöhungen der zulässigen Gebäudehöhen sind nur zugunsten der Reduzierung des Gesamtflächenverbrauchs und auch nur unter Berücksichtigung des besonderen Schutzstatus der Wohnbebauung an der Straße in der Feldmark sowie des östlich der „Grünen

Banane“ im B 129 angrenzenden Wohngebietes denkbar. Essentiell ist in diesem Punkt, das mit dem am 03.12.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 129, der in dieser Fassung auch rechtskräftig geworden ist, für den Teilbereich des Wohngebietes Festsetzungen getroffen wurden, die auf eine andere als die tatsächlich realisierte Bebauung abzielten. Dies betrifft sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung. Faktisch stellt die realisierte Wohnbebauung ein reines Wohngebiet dar, da auch die Studentenwohnheime aufgrund ihrer spezifischen Mietbedingungen nicht als Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu klassifizieren sind. Darüber hinaus ist die östlich der Studentenwohnheime anschließende Bebauung sehr kleinteilig.

Aufgrund der faktischen Nutzung sind die Höhen der Baukörper in den, den Wohnnutzungen zugewandte Bereichen unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu reduzieren.

**Aus städtebaulichen Gründen ist der Übergang zum östlich angrenzenden Wohngebiet für das SO 2 auf die maximale Höhe der Gebäude ohne Abstufung auf die in der Fassung des ursprünglichen Bebauungsplans festgesetzte Höhe zurückzunehmen. Zur Betonung des Übergangs der Bebauung an der Straße In der Feldmark wäre – vorbehaltlich der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen – im Bereich des SO 2 eine pointierte Abstufung in der Höhenentwicklung städtebaulich denkbar.**

**Geräuschquellen, soweit sie als technische Aufbauten auf den Dächern der Gebäude angeordnet werden müssen, sind von der Wohnbebauung abgewandt zu errichten und einzuhausen.**

Letztlich stellt sich die Frage, warum Flächenbedarfe für die Universität nicht im B 129 gedeckt werden. Würde, wenn wie erläutert, förderrechtliche Bestimmungen die Rückzahlung von Fördermitteln für die Erschließung erfordern würde, soweit eine andere als eine gewerbliche Nutzung realisiert würde, seitens der Stadtverwaltung eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vollzogen? Insoweit dies bisher nicht erfolgt ist, ist dringend zu prüfen, ob die Rückzahlung der Fördermittel vor beispielsweise einer Neuausweisung eines neuen Universitätsstandortes nicht das mildeste Mittel wäre.