



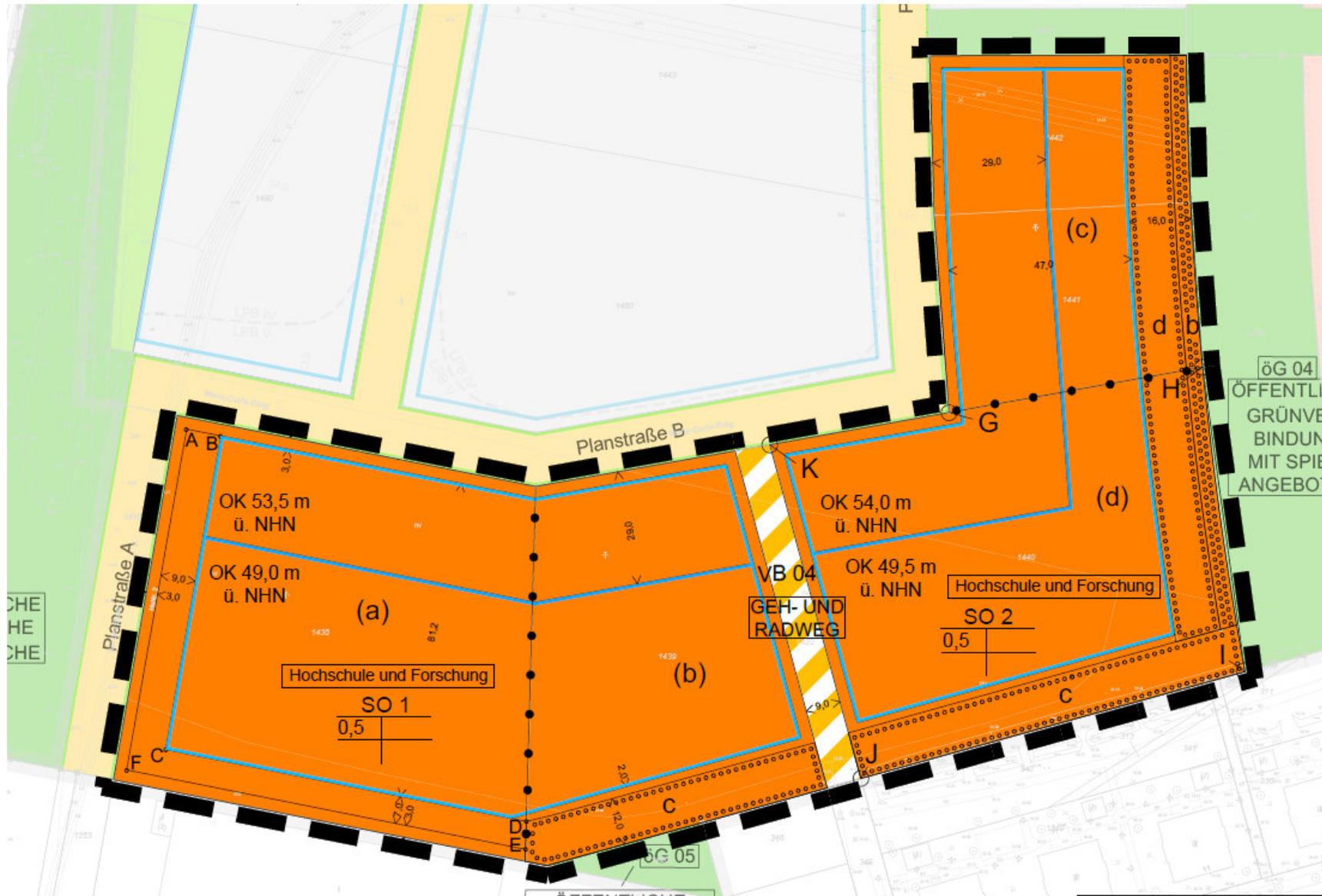
# Ortsbeirat Golm am 07.03.2024



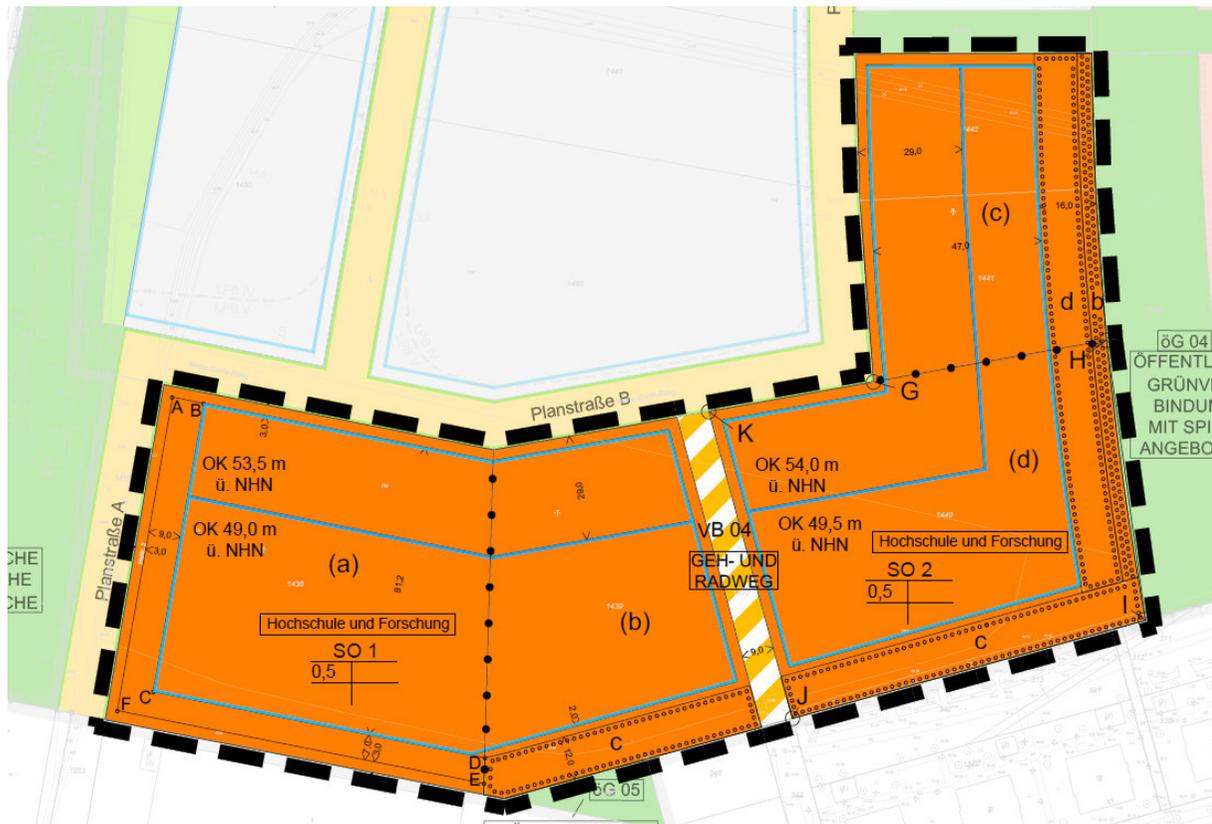
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtraum Süd-West



# TOP 7. Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 129, 1. Änderung



# TOP 7. Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 129, 1. Änderung



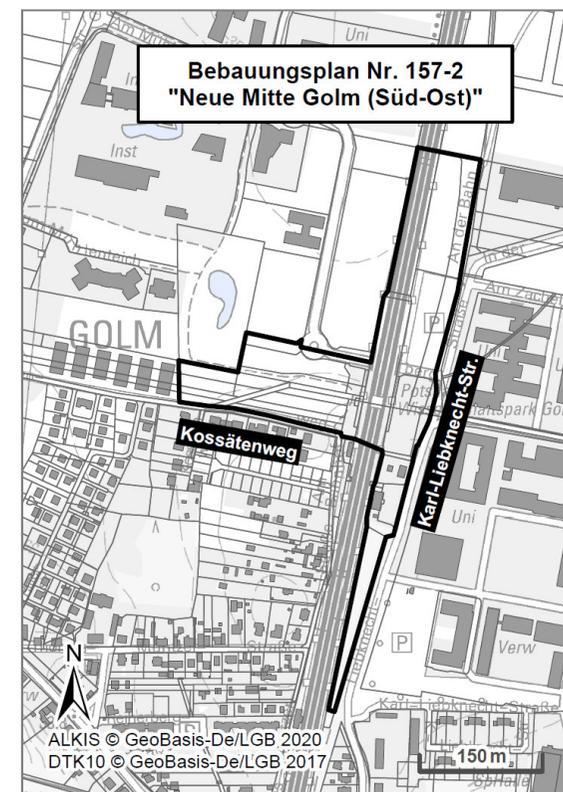
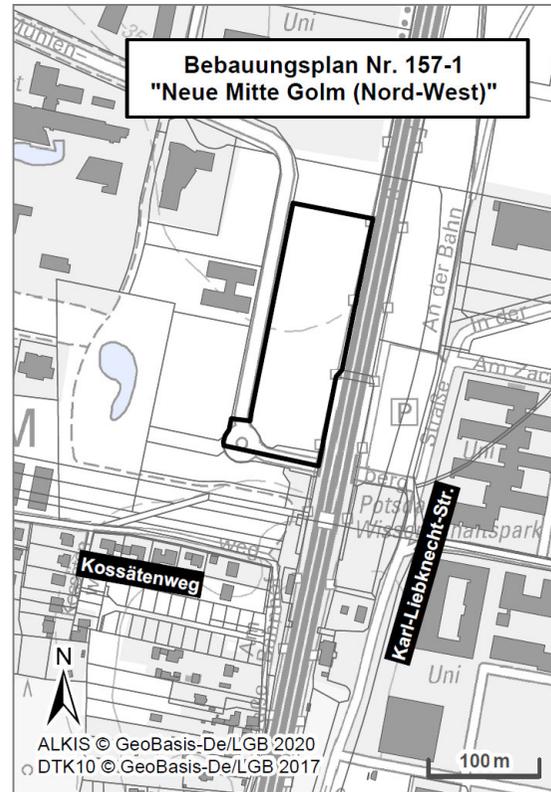
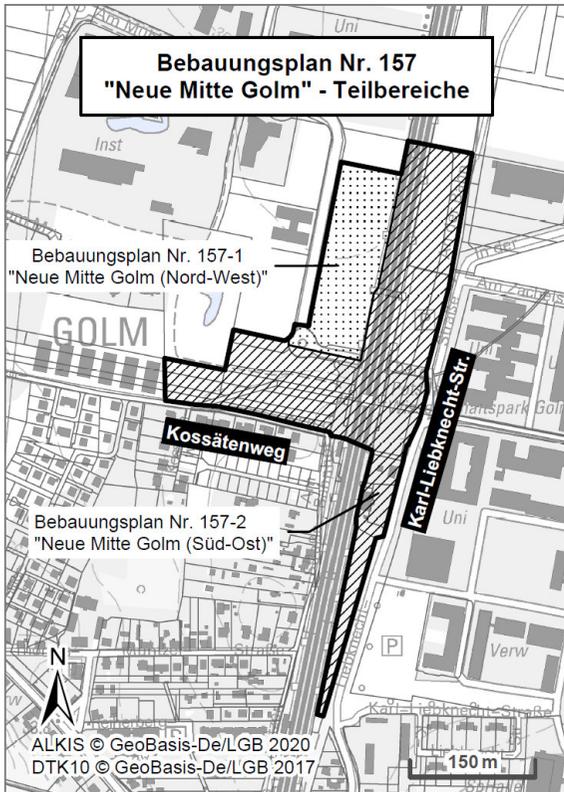
In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gelten die festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) nicht für Dachaufbauten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Dachaufbauten müssen, abgesehen von ihren Zugängen, allseitig um mindestens 1,5 m zurücktreten (einschließlich der Decke 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 BauGB

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)

# TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178

## Aktuelle Geltungsbereiche



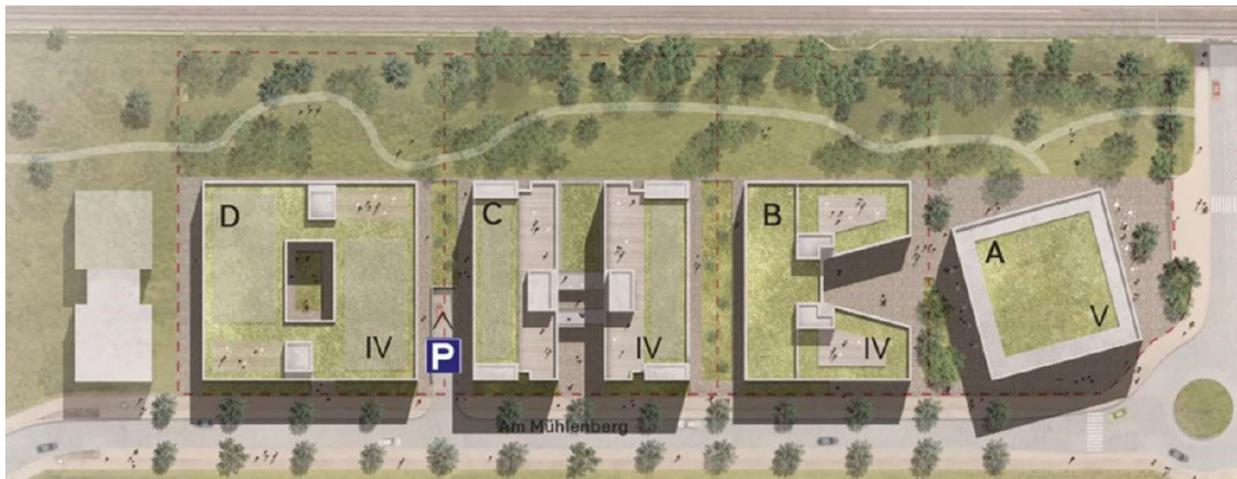
22.09.2021: SVV Beschluss BP 157 in zwei Teilbereiche teilen (Drucksache 21/SVV/0004)

- BP Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm“ (Nord-West)
- BP Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost), FNP sollte weiter im Parallelverfahren geändert werden.

# TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178

## Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm“ (Nord-West)

Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens „Quadratum Potsdam“



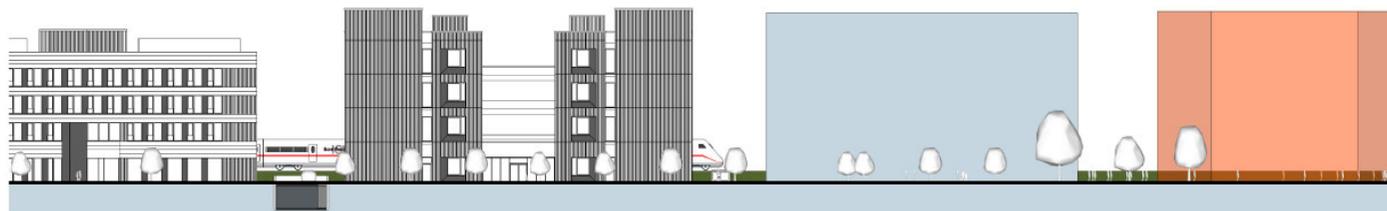
*unverbindlicher Entwurf von RKW Architektur +*



## TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178

### Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm“ (Nord-West)

- Baugenehmigungen für nördliche zwei Baukörper liegen auf Grundlage des rechtsgültigen BP Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ vor
- Beschluss des OBR zur Berücksichtigung einer Internationalen Schule
- Machbarkeitsstudie zur Unterbringung einer Internationalen Schule erstellt
- Erörterung und Diskussion von städtebaulichen Entwürfen im G-Rat im Sommer 2023
- Planungsrechtliche Berücksichtigung der Schulnutzung (oder, wie bisher vorgesehen, nicht-störendes Gewerbe), zeitlich befristete Festsetzung
- Unterlagerung mit ‚öffentlichkeitswirksamen‘ Nutzungen (z.B. Café, Fitnessstudio)
- Erarbeitung BP-Entwurf, Gutachtenerstellung



*unverbindlicher Entwurf von RKW Architektur +*

## **TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178**

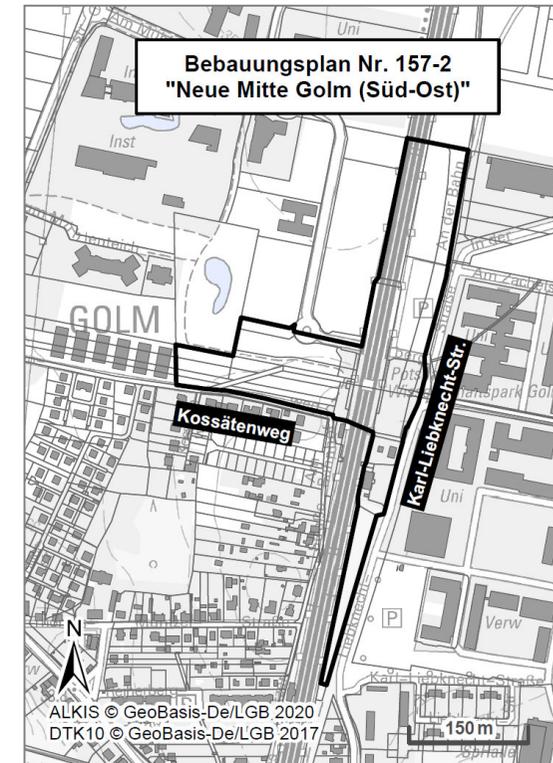
### **Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm“ (Nord-West)“**

- BP-Verfahren ist weit fortgeschritten
  - BP-Verfahren wird investorenseitig finanziert
- Fortführung des Verfahrens
- 2024: Information und Stellungnahmemöglichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

# TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178

## Bebauungsplan Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost)

- BP stützt sich sowohl in Ausweisung des GB als auch im Hinblick auf Planungsziele auf städtebaulichen Wettbewerb und nachfolgenden Überarbeitungen (2017: Aufstellungsbeschluss)
- Mit „Rahmenplan Golm 2040“ haben sich Planungsziele geändert und Projekte sind örtlich anders verortet worden
- In Folge gänzliche Überarbeitung des Vorentwurfes
- Zur Wahrung der Rechtssicherheit sollen die beiden Verfahren (*Aufstellung BP 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost) und FNP-Änderung (17/18)*) nicht weitergeführt werden sowie ein neues Verfahren initiiert werden.
- Vorgehensweise entspricht auch dem Beschluss der SVV vom 03.06.2020, dass „Planung umfassend zu arbeiten und erneut frühzeitig auszulegen“ ist
- Diese BV steht in engem Zusammenhang mit zwei weiteren BV



→ Vorschlag der Verwaltung: Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des BP 157-2, Initiierung des Verfahrens zur Aufstellung des BP 178 (unter Berücksichtigung aller bereits gewonnenen Erkenntnisse!) → **keine zeitlichen negativen Auswirkungen**

## TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178

### Bebauungsplan Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost)

Golmer Mitte im „Rahmenplan Golm 2040“



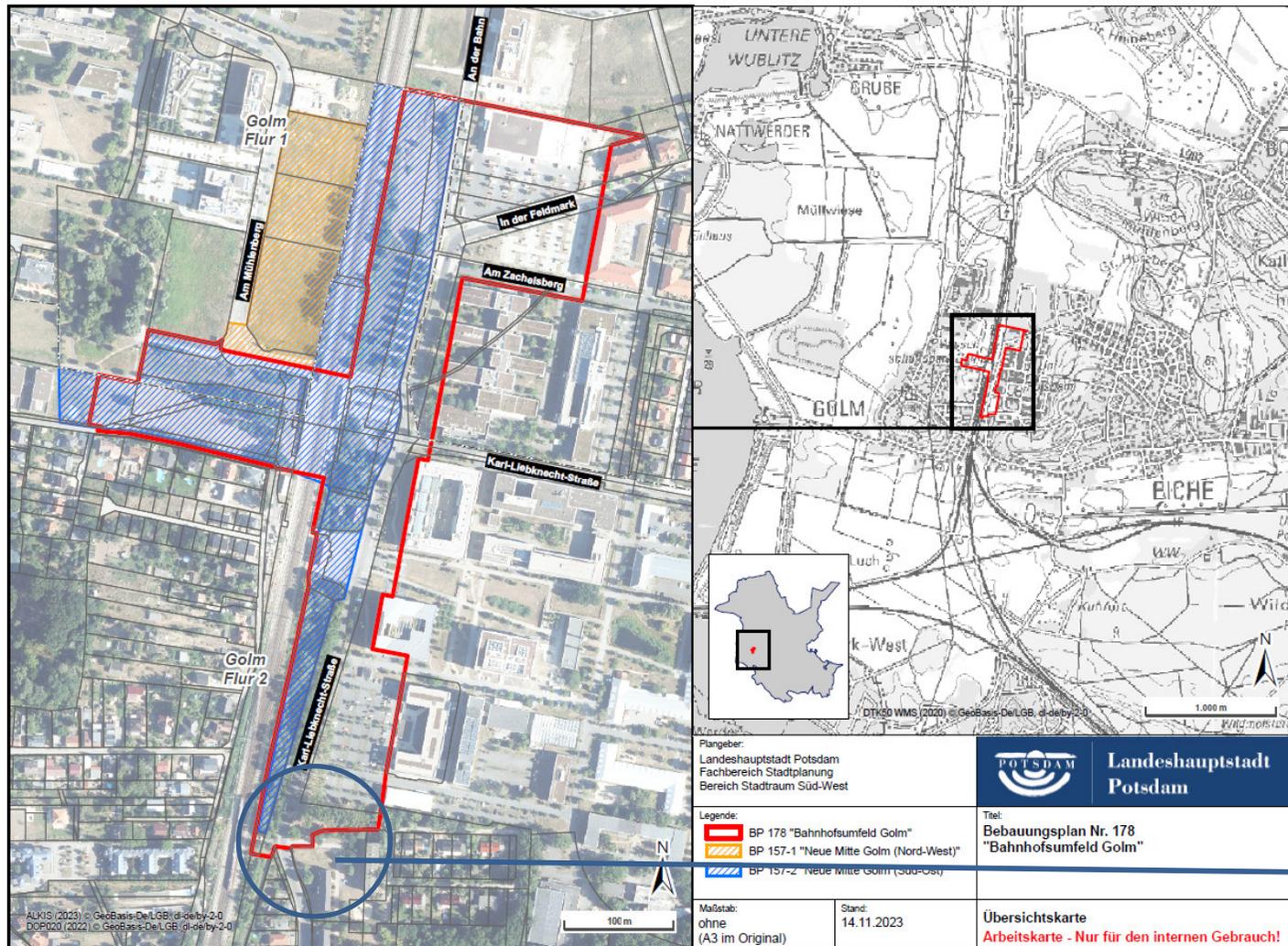
**Konzept des Rahmenplans anders als Wettbewerbsergebnis.**

*Ausschnitt aus dem Rahmenplan*

# TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178

## Bebauungsplan Nr. 157-2, Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“

Vorschlag zur Abgrenzung des Geltungsbereichs

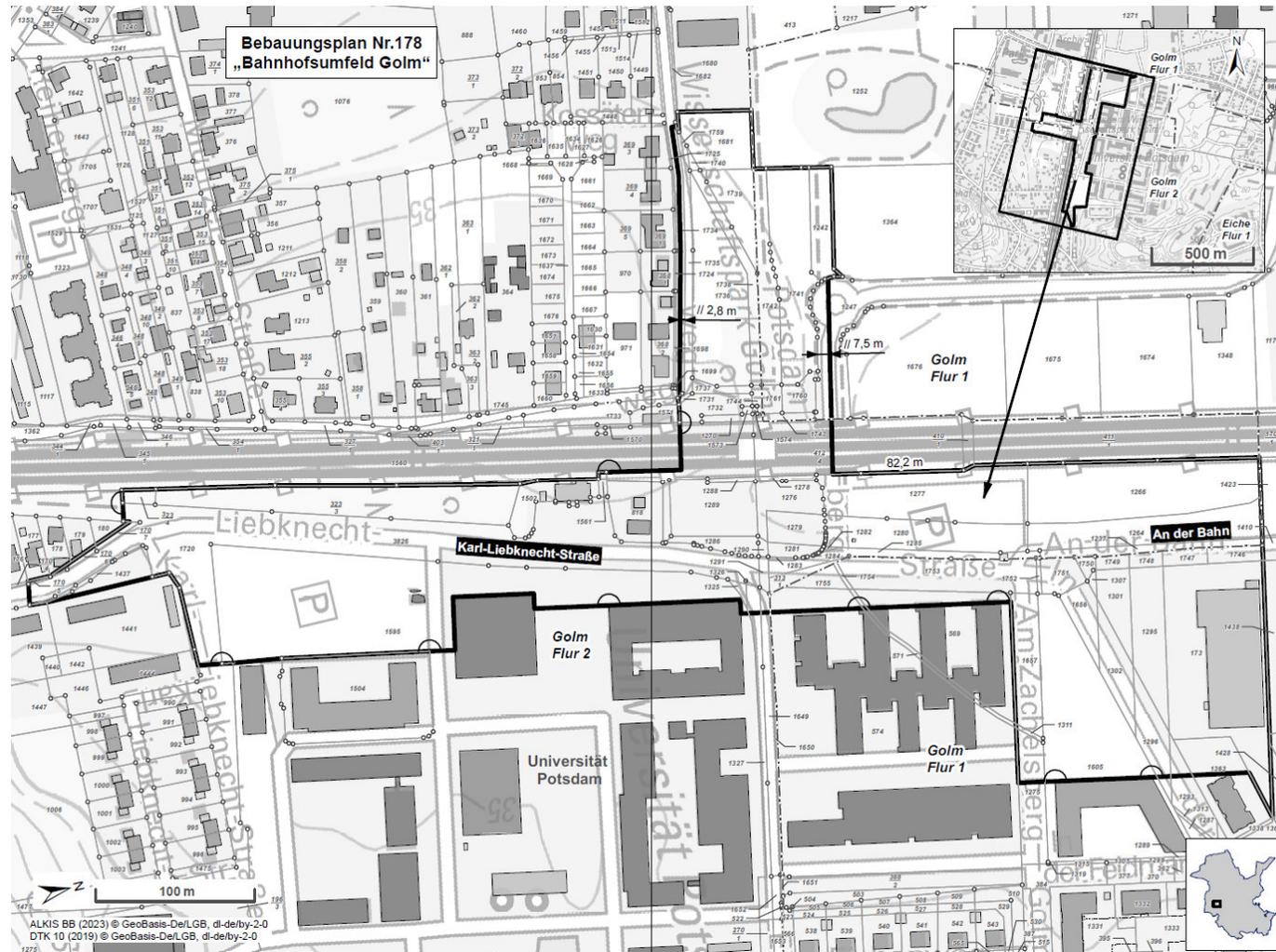


Anmerkung: Hier haben sich kleine Änderungen ergeben.

# TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178

## Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“

Vorschlag zur Abgrenzung des Geltungsbereichs



## **TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178**

### **Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“**

Anknüpfend an Aufhebung des BP 157-2 ist - zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen - die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“** erforderlich.

Der SVV soll empfohlen werden, den Aufstellungsbeschluss zum BP 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ zu fassen. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

**Planungsziel:** Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine identitätsstiftende neue Ortsmitte, die der Bedeutung von Golm als Wohn- und Wissenschaftsstandort gerecht wird und den Ortsteil Golm städtebaulich und funktional verknüpft; Grundlage „Rahmenplans Golm 2040“

BP „Bahnhofsumfeld Golm“ (ehemals 157-2) steht in Priorität 1 der Prioritätenliste  
Bauleitplanung

Planungsbüro bereits gebunden

## **TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178**

### **Aufhebung Satzung über besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für Grundstücke im östlichen Teilbereich des BP 157 sowie Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für BP Nr. 178**

- Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB soll für Grundstücke im östlichen TB des BP Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ aufheben.
- Mit Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für BP Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost) wird Satzung obsolet.
- Zugleich soll der SVV empfohlen werden, die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB für Grundstücke im Bereich des neuen BP Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ zu beschließen.
- Die Flächen sind aus den Entwicklungszielen der „Rahmenplanung Golm 2040“ und des in Aufstellung befindlichen BP Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ abgeleitet.
- Mit dem besonderen Vorkaufsrecht kann ab Inkrafttreten der Satzung die Entwicklung der Ortsmitte von Golm gesichert werden. Dies betrifft alle im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flächen, falls hier ein Grundstücksverkauf stattfinden sollte.

## TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178

3 Beschlussvorlagen zur Mitte Golm

BP 178 übernimmt BP 157-2 in Prioritätenliste, Verbleib in Prio. 1

1. Bebauungsplan Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost), Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sowie Flächennutzungsplan-Änderung „Neue Mitte Golm“ (18/17), Aufhebung des Änderungsbeschlusses
2. Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“, Aufstellungsbeschluss sowie Flächennutzungsplan-Änderung „Bahnhofsumfeld Golm“ (29/23)
3. Aufhebung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ sowie Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“

Berücksichtigung des Beschlusses der StVV vom 04.10.2023 „Arbeitsgruppe ‚Golmer Mitte‘ zur Umsetzung der im Rahmenplan aufgezeigten Handlungsfelder und Maßnahmen > Bericht in OBR-Sitzung am 21.03.2024

# TOP 8.1, 8.2, 8.3. Bebauungsplan Nr. 157-2 und Nr. 178

## Gremienfolge

24.01.2024	SVV Einbringung
<b>07.03.2024</b>	<b>OBR Golm</b>
12.03.2024	SBWL
21.03.2024	KUM
10.04.2024	SVV Beschluss