Landeshauptstadt
Potsdam
Der Oberbürgermeister

24/SVV/0026
Beschlussvorlage
öffentlich

Aufhebung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 157 "Neue Mitte Golm" sowie Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 178 "Mitte Golm"

Geschäftsbereich:	*Datum*
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung	08.01.2024

geplante Sitzungstermine	*Gremium*	*Zuständigkeit*
	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung
	Ortsbeirat Golm	Vorberatung
	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ wird aufgehoben (Drucksache 19/SVV/0626).

2. Die beiliegende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ wird beschlossen (siehe Anlage 3).

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ aufzuheben und für Grundstücke im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ eine Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB aufzustellen.

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, weitere Siedlungserweiterungen sind geplant.

Für eine integrierte Steuerung der Entwicklungen in Golm sowie zur Schaffung einer identitätsstiftenden neuen Ortsmitte, die der Bedeutung von Golm als Wohn- und Wissenschaftsstandort gerecht wird und die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte im Ortsteil städtebaulich zusammenführt, hat die Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ in ihrer Sitzung am 03.05.2017 beschlossen (Drucksache 17/SVV/0268). Ebenso wurde beschlossen, dass der Flächennutzungsplan im entsprechenden Teilbereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2019 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ nach § 9 Abs. 7 BauGB geändert und zugleich beschlossen, dass der Flächennutzungsplan weiterhin im Parallelverfahren zu ändern ist (Drucksache 18/SVV/0858). In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden vier neue Flurstücke (1347 der Flur 1 und 323/3, 1502, 1561 der Flur 2, Gemarkung Golm) sowie der bis dato noch nicht im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegende Teilbereich des Flurstücks 1478 der Flur 2, Gemarkung Golm, einbezogen.

Beim südlichen Erweiterungsbereich handelt es sich um Grünflächen zwischen der Bahntrasse und den öffentlich gewidmeten Straßenflächen. Im Rahmen der weiteren Planungen für die „Neue Mitte Golm" und Gesprächen mit Grundstückseigentümern wurden neue Perspektiven deutlich, die für die weitere Standortentwicklung von Interesse sind. Zur Arrondierung des Geltungsbereiches wurden auch die am ehemaligen Bahnhofsgebäude befindlichen Teilflächen mit einbezogen.

Durch die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans eröffnete sich die Möglichkeit, weitere bedeutungsvolle Flächen in die Planung der Golmer Mitte mit einzubeziehen und diese einer geordneten Entwicklung zuzuführen. Erste Nutzungsüberlegungen für die Flächen wurden mitunter bereits im Rahmen des Wettbewerbs zur Gestaltung der „Neuen Mitte Golm" entwickelt. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wurden diese Überlegungen aufgegriffen und konkretisiert.
Bei mehreren Gesprächen zwischen dem Grundstückseigentümer der Fläche westlich der Bahntrasse, Verantwortlichen für den Wissenschaftspark Golm und der Verwaltung kristallisierten sich weitere Optionen für die Umsetzung der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele heraus. Das Grundstück erstreckt sich von Süden nach Norden auf einer Länge von ca. 200 m westlich der Bahnlinie, wobei der südliche Teil in unmittelbarer Nähe zum Golmer Bahnhof und somit im frequentierten Fußgängerbereich liegt. Im Bauleitplanverfahren sollten die Möglichkeiten zur Umsetzung der Planungsziele in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer ausgelotet und konkretisiert werden.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen, die im Mai und Juni 2020 durchgeführt wurden, wurde deutlich, dass insbesondere auf den östlich der Bahn liegenden Flächen sowie den südlich der Straße „Am Mühlenberg“ liegenden Flächen verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert wurden, die weiterer Konkretisierungen bedurften. Hierzu sollten durch die Erstellung eines Rahmenplans die konkreten Optionen für die Umsetzung der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele erörtert und herausgearbeitet werden.

Dieser Rahmenplan für Golm wurde seit Juni 2021 in einem kontinuierlichen und dialogorientierten Prozess von einem interdisziplinären Planungsteam (aus den Fachdisziplinen Städtebau, Landschaftsplanung und Verkehrsplanung) erarbeitet. Zentraler Bestandteil des Prozesses war die aktive Mitgestaltung der Rahmenplanung durch Bürger und zivilgesellschaftliche Akteure. Der gesamte Beteiligungsprozess wurde durch ein

Moderationsbüro konzeptionell vorbereitet, durchgeführt und ausgewertet; im ständigen Austausch mit der Verwaltung und anderen Akteuren. Im Rahmen von vier öffentlichen Ortsteilforen wurde der Rahmenplan mit den Teilnehmenden erörtert und diskutiert. Die Entwicklung des Rahmenplans Golm erfolgte unter der Einbeziehung der bereits bestehenden oder der in Arbeit befindlichen Planwerke für den Ortsteil, wie bspw. den aktuellen Bebauungsplänen oder auch dem Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2035 für Potsdam.

Auf Grundlage dieser Rahmenplanung sollte anschließend das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“ durchgeführt werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 22.09.2021 beschlossen, dass der räumliche Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ in zwei Teilbereiche aufzuteilen ist und die sich aus der Teilung ergebenden Bebauungspläne Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm“ (Nord-West) und Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost) als eigenständige Bebauungspläne weiterzuführen sind (Drucksache 21/SVV/0004). Der Flächennutzungsplan sollte weiter im Parallelverfahren (mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost)) geändert werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ lag bereits ein detailliertes städtebauliches Konzept nebst Grünflächenplanung vom Grundstückseigentümer vor, das zeitnah realisiert werden soll. Das Verfahren wird weitergeführt.

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost) sowie der damit in Verbindung stehenden Flächennutzungsplan-Änderung „Neue Mitte Golm“ (18/17) wurden auf Grundlage der „Rahmenplanung Golm 2040“ neue Planungsziele formuliert, die einen gänzliche Überarbeitung des Vorentwurfes notwendig machen. So wurde z. B. die städtebauliche und soziale Mitte im Prozess Richtung Nordosten in Höhe des heutigen Nahversorgers verschoben. Der Rahmenplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 04.10.2023 beschlossen (Drucksache 22/SVV/1236). Zudem ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.2020 unter anderem entschieden worden, dass die Planung grundlegend zu überarbeiten ist und diese gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist (Drucksache 20/SVV/0580).

Auf diesen Gründen sowie zur Wahrung der Rechtssicherheit sollen die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost) und zur Flächennutzungsplan-Änderung „Neue Mitte Golm“ (17/18) nicht weitergeführt und aufgehoben werden. Mit Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost) wird die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ obsolet und soll daher aufgehoben werden.

Auf den neuen Planungszielen beruhend wird nunmehr das Bebauungsplanverfahrens Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im entsprechenden Teilbereich durchgeführt.

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“. Unter anderem ragt im Westen des Bahnhofs eine Fläche für eingeschränktes Gewerbe (GEe 6) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ hinein. Weiterhin sind laut Bebauungsplan Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ nordwestlich der Bahnanlage öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und geringfügig Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für eine Promenade entlang der Bahnanlage festgesetzt. Im Osten des Bahnhofs sind laut Bebauungsplan Nr. 100-1 öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen, eine eingeschränkte Gewerbefläche und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für eine Park-and-Ride-Anlage und einen Bahnhofsvorplatz vorgesehen. Die Erschließungsanlagen „Straße am Mühlenberg“ mit dem Kreisverkehr und der Bahnhofsvorplatz wurden bereits errichtet. Auf den Flächen im Nordosten des Geltungsbereichs liegen Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft. Zudem wurden auf den öffentlichen Grünflächen bereits Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen

Ausgleich umgesetzt.

Zur Realisierung des Nahversorgungsmarktes wurde im Mai 2023 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ bekannt gemacht. Eine textliche Änderung wurde zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im April 2014 bekannt gemacht. Die Stadt steht zur Umsetzung der vorgesehenen Planung im fortlaufenden Kontakt mit der Vorhabenträgerin.

Das Plangebiet weist somit unter anderem beplante Flächen mit einer heterogenen Eigentümerstruktur auf. Ein Teil der beplanten Flächen im Bahnhofsumfeld und im Nordosten des Bebauungsplans liegen im Eigentum der Stadt. Andere Flächen liegen im Eigentum Dritter.

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen. Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufrecht an den Grundstücken zusteht. § 24 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB ist anzuwenden. Der Verwendungszweck der Grundstücke ist gemäß § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für die skizzierte Entwicklung auf Grundlage des „Rahmenplans Golm 2040“ sowie zur Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit der konkreten Planung werden in der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht die Flächen bezeichnet, an welcher der Landeshauptstadt Potsdam ein Vorkaufsrecht zusteht. Das Vorkaufsrecht wird durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Die Anwendungsgrundlagen für die Vorkaufsrechtssatzung ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“. Die in § 2 der Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ bezeichneten Flächen (siehe Anlage 2) sind als Bereich, in dem städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, aus den Entwicklungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ abgeleitet. Mit dem besonderen Vorkaufsrecht kann ab Inkrafttreten der Satzung die Entwicklung der projektierten Ortsmitte gesichert werden, falls ein Grundstücksverkauf stattfinden sollte.

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung ist auf der in der Anlage zur Satzung beigefügten Übersichtskarte zeichnerisch umgrenzt.

Anlagen:

1	Anlage 1 Pflichtige Zusatzinformationen	öffentlich
2	Anlage 2 Finanzielle Auswirkungen	öffentlich
3	Anlage 3 - Satzung mit Aenderungen OBR u Zitat BauGB	öffentlich
4	Anlage zur Satzung - Geltungsbereich als Karte	öffentlich