

Protokollauszug

aus der
77. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 12.03.2024

öffentlich

**Top 4.3 Bebauungsplan Nr. 157-2 "Neue Mitte Golm" (Süd-Ost), Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sowie Flächennutzungsplan-Änderung "Neue Mitte Golm" (18/17), Aufhebung des Änderungsbeschlusses 24/SVV/0024
vertagt**

Die Tagesordnungspunkte 4.3, 4.4 und 4.5 werden gemeinsam behandelt.

Herr Brinkkötter (Fachbereich Stadtplanung) bringt die Vorlagen anhand einer Präsentation, die im Ratsinformationssystem zur Sitzung eingestellt ist, ein. Er geht ebenfalls auf die Prüfaufträge, die sich aus der Behandlung im Ortsbeirat Golm ergeben haben ein.

Auf diverse Nachfragen der Ausschussmitglieder gehen Herr Brinkkötter und Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) ein.

Frau Dr. Günther bezieht sich auf eine weitere, kurzfristig eingegangene Stellungnahme des Ortsbeirates Golm, aufgrund derer sie heute kein Votum zu den Vorlagen abgeben kann. Sie erkundigt sich nach der Möglichkeit, die Vorlagen heute in 1. Lesung zu behandeln.

Herr Blume beantragt, die Vorlagen 24/SVV/0024, 24/SVV/0025 und 24/SVV/0026 heute in 1. Lesung zu behandeln und die 2. Lesung für die nächste Sitzung vorzuhalten.

Herr Heinzel berichtet aus der Ortsbeiratssitzung in Golm, wo die Fragen des Ortsbeirates alleamt durch die Verwaltung beantwortet wurden. Eine 2. Lesung sei nicht zwingend notwendig, er stelle sich aber auch nicht dagegen, wenn das so gewünscht wird.

Der Ausschussvorsitzende stellt den Antrag auf 1. Lesung zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: mit 4:0:4 angenommen.



SBWL-Ausschuss am 12.03.2024

TOP 4.3 – TOP 4.5

Beschlussvorlagen 24/SVV/0024, 24/SVV/0025 und 24/SVV/0026

**Stadtraum Süd-West
Fachbereich Stadtplanung
Landeshauptstadt Potsdam**

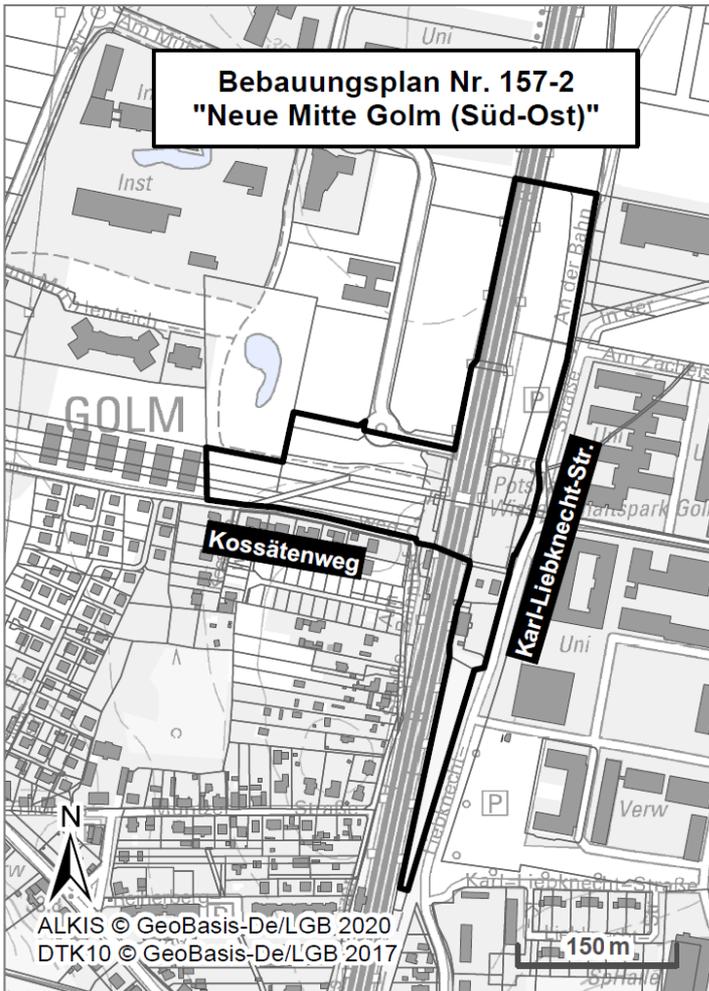
Beschlussvorlagen zur Mitte Golm stehen in engem Zusammenhang zueinander:

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“

Mitte Golm



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



Aufstellungsbeschluss am 03.05.2017 gefasst;
Grundlage für Planungsziele und Abgrenzung
Geltungsbereich ist städtebaulicher Wettbewerb

Mit „Rahmenplan Golm 2040“ haben sich
Planungsziele geändert und Projekte sind anders
verortet

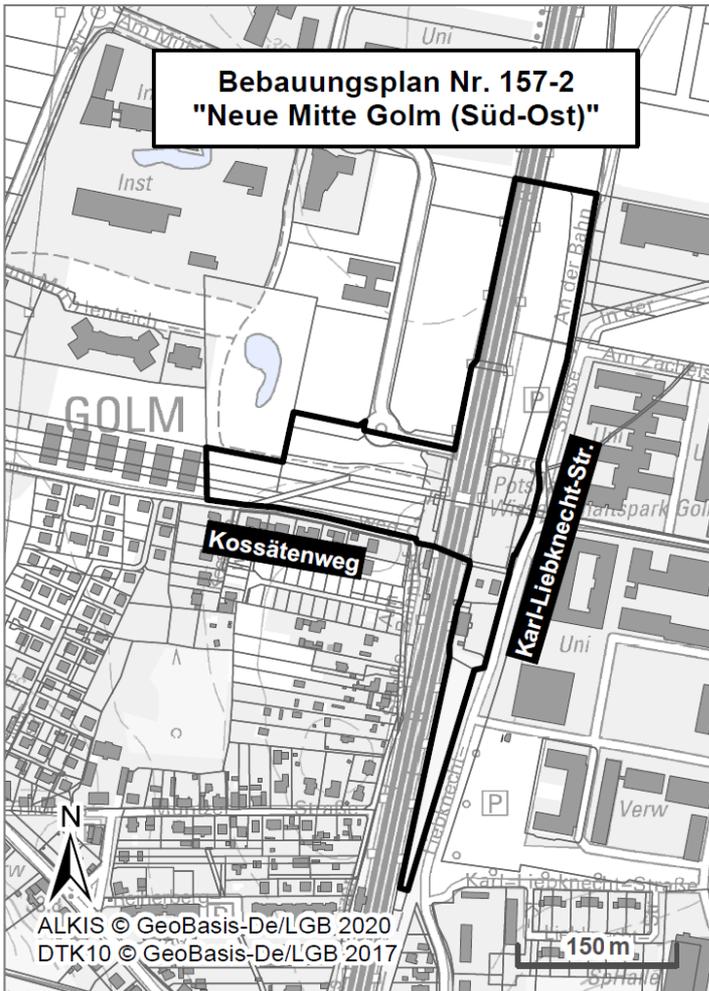
Folge: gänzliche Überarbeitung des
Vorentwurfes (entspricht SVV-Beschluss vom
03.06.2020, dass „Planung umfassend zu
arbeiten und erneut frühzeitig auszulegen“ ist)

Geänderte Planungsziele und mehrfach
geänderter Geltungsbereich stellt
Rechtssicherheit in Frage

Mitte Golm



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



Vorschlag der Verwaltung:

Einstellung der Verfahren:

- Aufstellung des BP 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost) und
- FNP-Änderung (17/18)

Initiierung des Verfahrens zur Aufstellung des BP 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ (unter Berücksichtigung aller bereits gewonnen Erkenntnisse!)

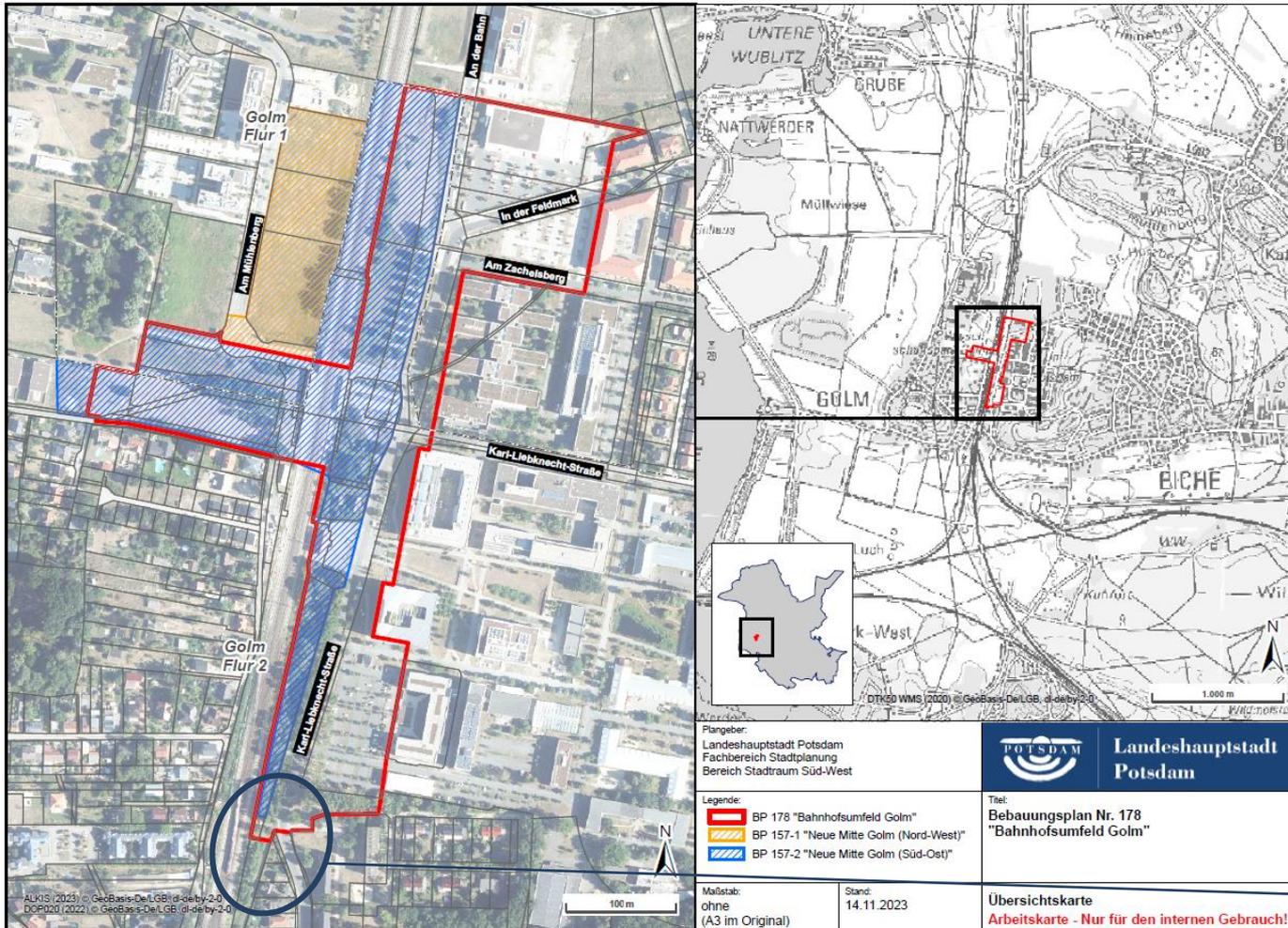
→ **keine zeitlichen negativen Auswirkungen**

Mitte Golm

Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“



Landeshauptstadt
Potsdam



Anmerkung: Hier haben sich kleine Änderungen ergeben.

Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“

Anknüpfend an Aufhebung des BP 157-2 ist, zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen:

- der Aufstellungsbeschluss zum BP 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ zu fassen und
- der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

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 Stadtplanung

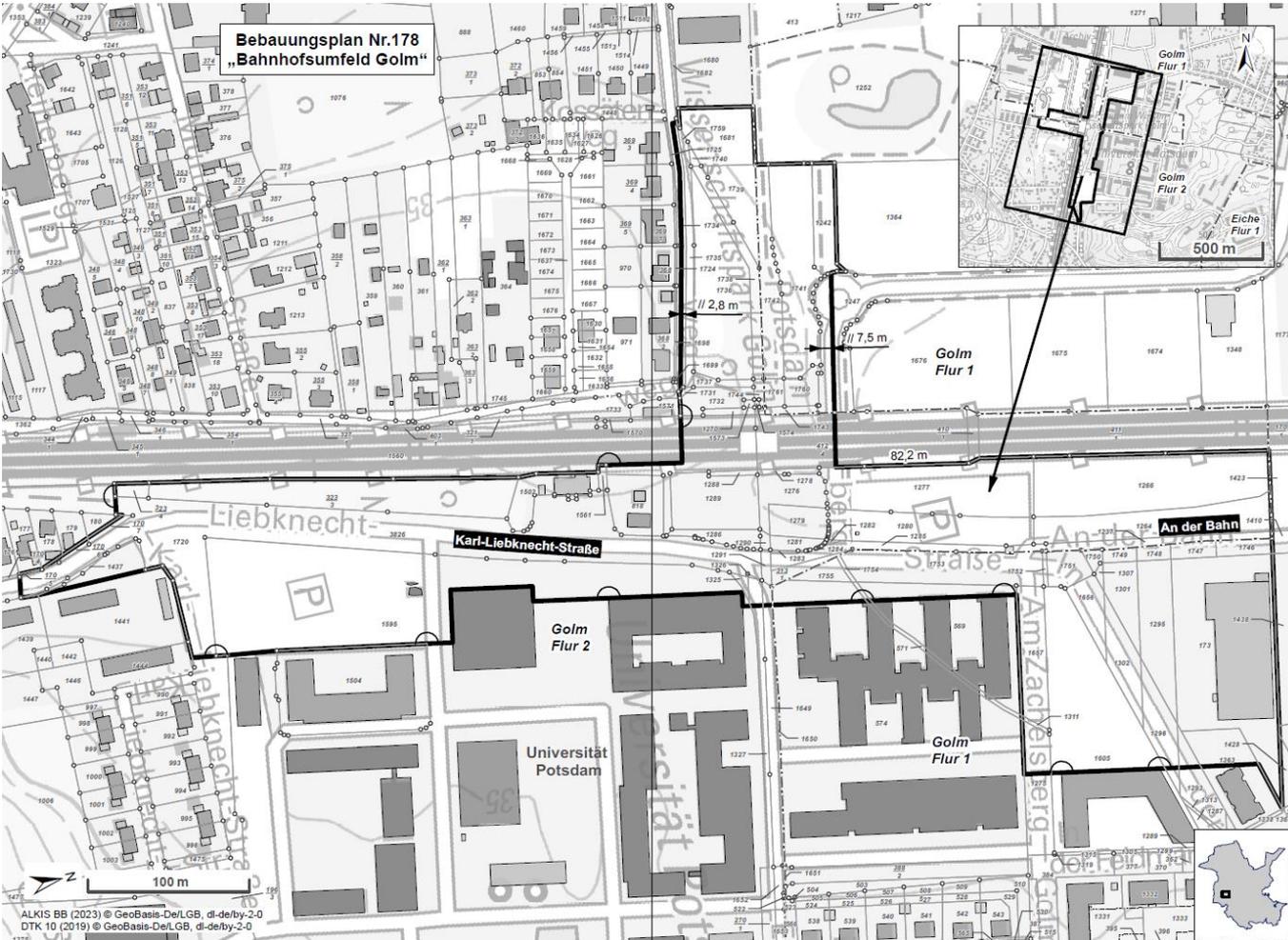
Planungsbüro bereits gebunden (vom BP Nr. 157-2)

Mitte Golm



Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“



Abgrenzung
Geltungsbereich

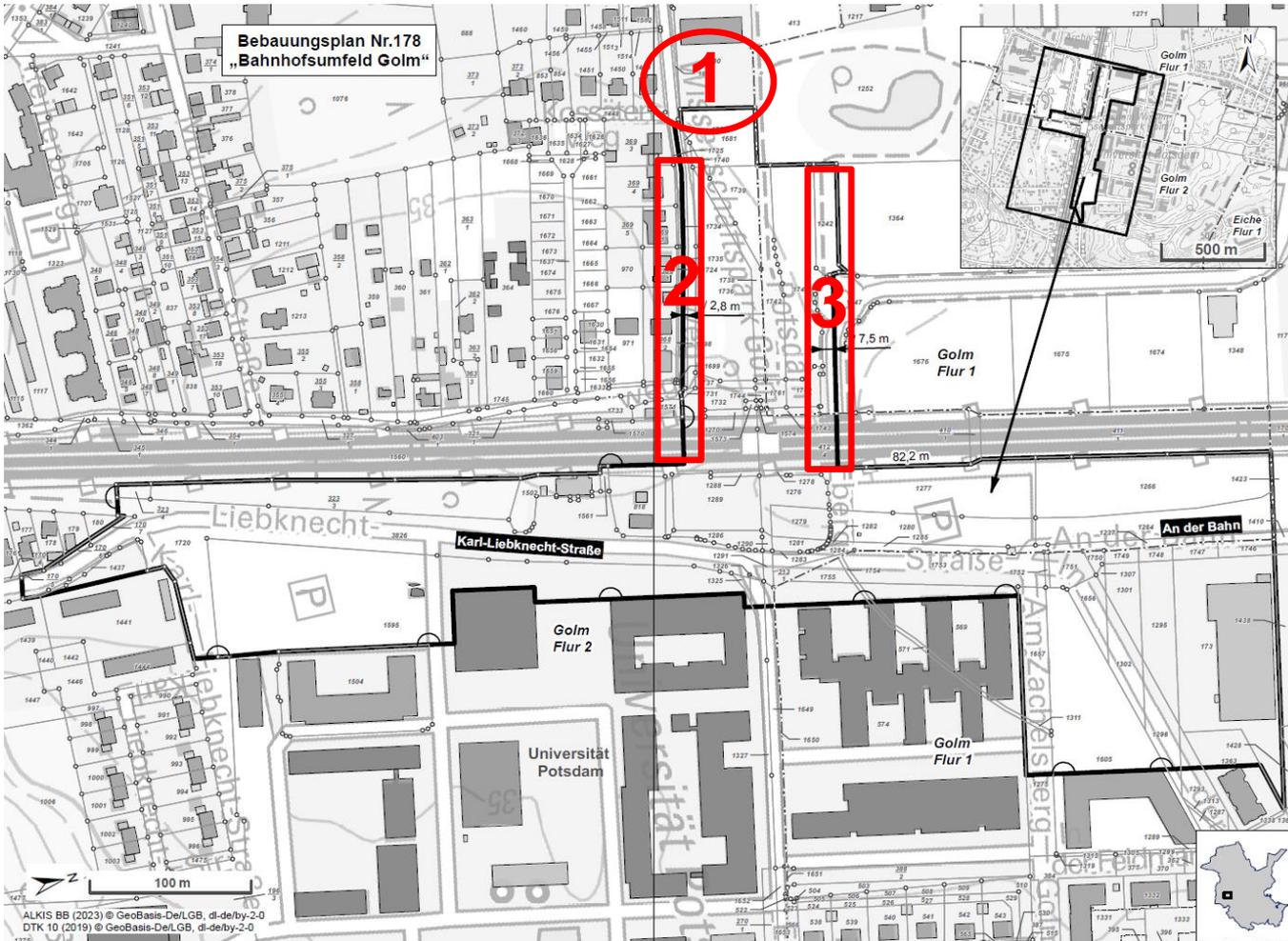
Mitte Golm



Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“

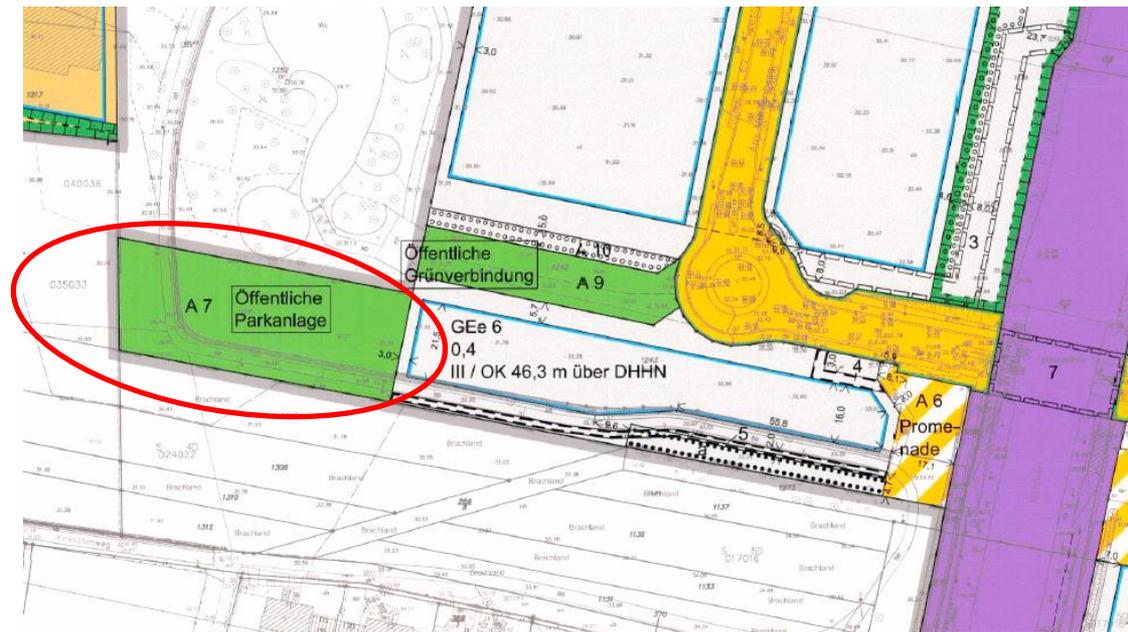
Prüfauftrag OBR Golm zur GB- Erweiterung

1. Grünfläche nördl.
Kossätenweg
2. Kossätenweg
3. Am Mühlenberg/
Kreisverkehr



1. Grünfläche nördlich des Kossätenwegs

Östlicher Teil der Grünfläche bereits im BP Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ als öffentliche Parkanlage festgesetzt; für westlichen Teil existiert ein städtebaulicher Vertrag, über den die Grünfläche entsprechend gesichert ist.



Auszug aus BP Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“

Fazit:

**Geltungsbereichserweiterung
nicht notwendig**

Mitte Golm

Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“

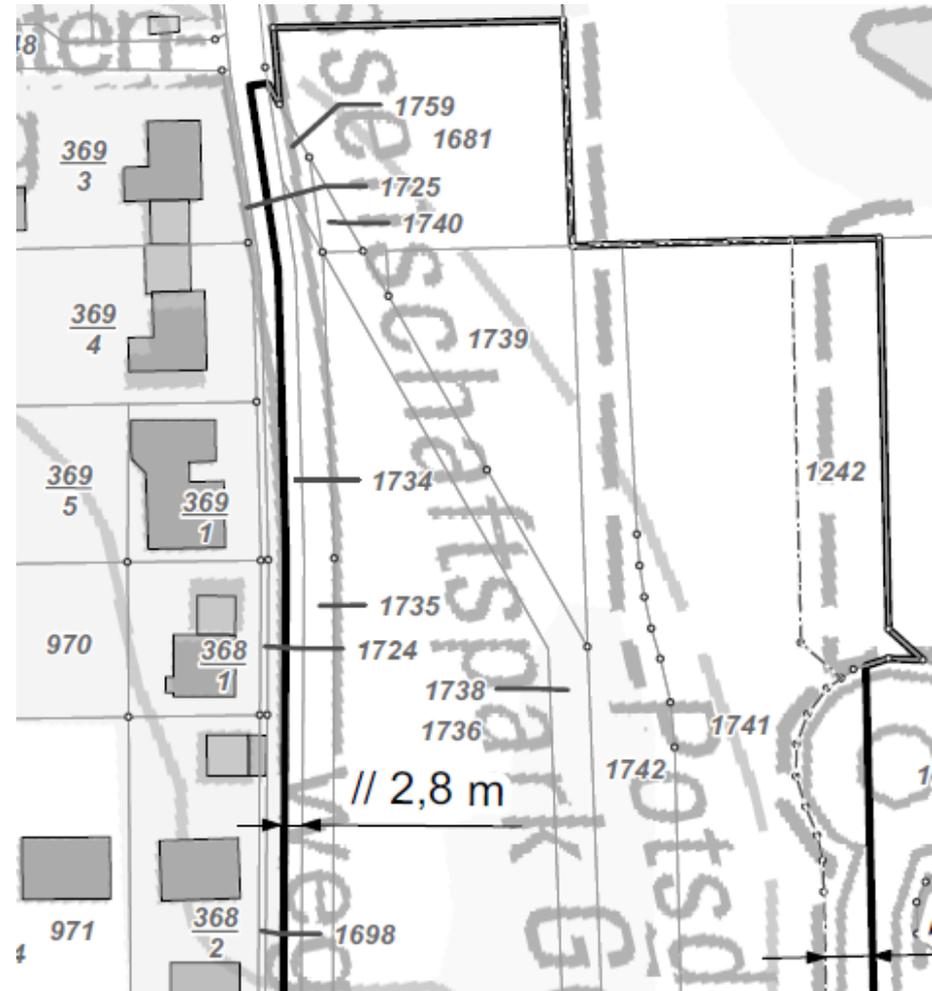
2. Kossätenweg

OBR Golm bittet um Klarstellung, ob Kossätenweg nur hälftig im Geltungsbereich liegt.

Der Geltungsbereich verläuft in der Mitte des Kossätenwegs, um bei möglicher Aufstellung eines BP für das Areal südlich des Kossätenwegs eine entsprechende Erschließung aufnehmen und festsetzen zu können.

Fazit: **Geltungsbereichserweiterung nicht notwendig**

Auszug aus GB des BP Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“



3. Am Mühlenberg/Kreisverkehr

Klärung, warum die Straße Am Mühlenberg (inklusive Kreisverkehr) nur hälftig im Geltungsbereich

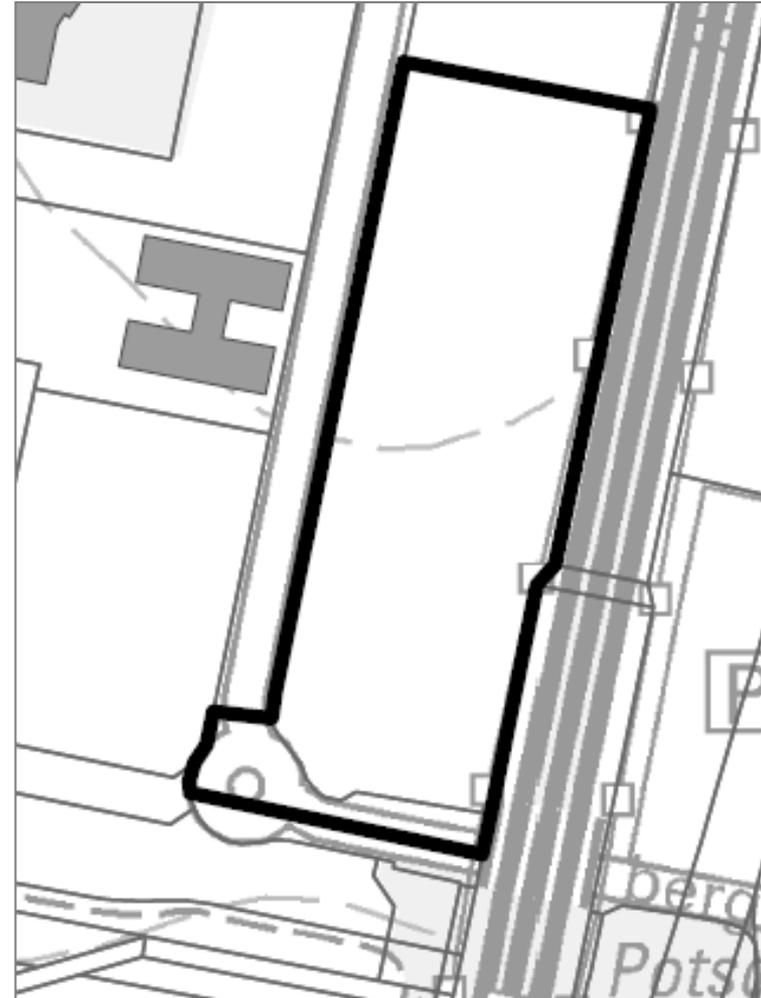
Nördliche Straßenseite liegt innerhalb des GB des BP Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“ wg. Sicherstellung der Erschließung

Südlicher Bereich liegt im neuen BP Nr. 178

Geltungsbereiche grenzen nahtlos aneinander und Straße komplett (über zwei BP) als öffentl. Straßenverkehrsfläche festgesetzt

Fazit: **Geltungsbereichserweiterung nicht notwendig**

GB des BP Nr. 175-1 „Neue Mitte Golm“ (Nord-West)



Aufhebung Satzung über besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke des BP Nr. 157-2 sowie Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für BP Nr. 178

Satzung über besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB soll für Grundstücke im östlichen Teilbereich des BP Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ aufgehoben werden.

Mit Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für BP Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost) wird Satzung obsolet.

Zugleich ist Satzung über besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke im neuen BP Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ zu beschließen.

Räumlicher Geltungsbereich ist aus Entwicklungszielen der „Rahmenplanung Golm 2040“ und des BP Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ abgeleitet

Ab Inkrafttreten der Satzung kann so Entwicklung der Ortsmitte Golm gesichert werden

Betroffen sind alle im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flächen bei Grundstücksverkauf

Prüfauftrag

OBR Golm bittet um Klärung, ob Rechtsgrundlage korrekt ist (hier konkret § 25 Abs. 1 Satz 1 **Nr. 1** und 2 BauGB).

Grundlage der Satzung über besonderes Vorkaufsrecht ist § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB:

- Nach Nr. 1 kann Gemeinde im Geltungsbereich eines BP durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen.
- Nach Nr. 2 kann 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 Vorkaufsrecht zusteht.

Demnach kann das besondere Vorkaufsrecht für Flurstücke ohne rechtsgültigen Bebauungsplan nur auf Grundlage der Nr. 2 ausgeübt werden; gilt für gesamtes Verfahren .

Prüfauftrag

Die Nennung der Nr. 1 ist unproblematisch und führt nicht zur Unwirksamkeit der Vorkaufsrechtssatzung.

Die Aufnahme erfolgte ebenfalls bei vergleichbaren Satzungen im Potsdamer Stadtgebiet.

Sie weist bereits auf die spätere Möglichkeit des „Erstzugriffs“ bei Verkäufen hin (also nach Abschluss der städtebaulichen Maßnahmen).

Eine Änderung der Rechtsgrundlage ist **nicht erforderlich**.

24.01.2024 SVV Einbringung

07.03.2024 OBR Golm

- *24/SVV/0024: Zustimmung*
- *24/SVV/0025: Zustimmung mit Maßgabe, dass Details des GB kurzfristig zu klären sind.*
- *24/SVV/0026: Zustimmung mit Maßgabe der Prüfung der Rechtsgrundlage*

12.03.2024 SBWL

21.03.2024 KUM

10.04.2024 SVV Beschluss



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!