

Protokollauszug

aus der
80. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 07.05.2024

öffentlich

**Top 4.5 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
ungeändert beschlossen**

Die Tagesordnungspunkte 4.5 bis 4.7 werden gemeinsam behandelt.

Frau Waberski (Bereich Stadtraum Süd-West) bringt die Vorlagen anhand einer Präsentation, welche im Ratsinformationssystem dem TOP als Anlage beigefügt wird, ein und informiert, dass die Anregungen des OBR Golm zur Modifizierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ vollständig berücksichtigt wurden.

Dadurch ergeben sich Änderungen in der Beschlussvorlage **DS 24/SVV/0025** in Anlage 3 (Anpassung der Flurstücksnummern) und in Anlage 4 (Karte mit Geltungsbereich - Erweiterung und Reduzierung in drei Punkten); s. Folien 13 und 14.

Die Änderungen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ haben auch Auswirkungen auf die Vorlage zur Satzung über das Vorkaufsrecht, sodass auch die Vorlage **DS 24/SVV/0026** geändert werden muss.

Bei DS 24/SVV/0026 ergeben sich Änderungen im Satzungstext (Anlage 3 - Anpassung des aktuellen Standes des BauGB sowie der Flurstücksnummern in § 2), in der Anlage zur Satzung (Karte mit Geltungsbereich) sowie eine redaktionelle Änderung des Vorlagen Titels: B-Plan Nr. 178 „Mitte **Bahnhofsumfeld** Golm“

Die Vorlage **DS 24/SVV/0024** muss nicht geändert werden.

Frau Knier (Ortsvorsteherin Golm) bittet diese Änderungen mit aufzunehmen und dankt der Verwaltung für den guten Abstimmungsprozess.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage 24/SVV/0024 zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost) wird aufgehoben.

2. Der Beschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung „Neue Mitte Golm“ (18/17) wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

Stimmenthaltung: 0



SBWL-Ausschuss am 07.05.2024

TOP 4.5 – TOP 4.7

Weiterentwicklung der Golmer Mitte
BV 24/SVV/0024, 24/SVV/0025 und 24/SVV/0026

Stadtraum Süd-West
Fachbereich Stadtplanung
Landeshauptstadt Potsdam

Drei Beschlussvorlagen zur Mitte Golm

Die drei Beschlussvorlagen zur Weiterentwicklung der Golmer Mitte stehen in engem Zusammenhang:

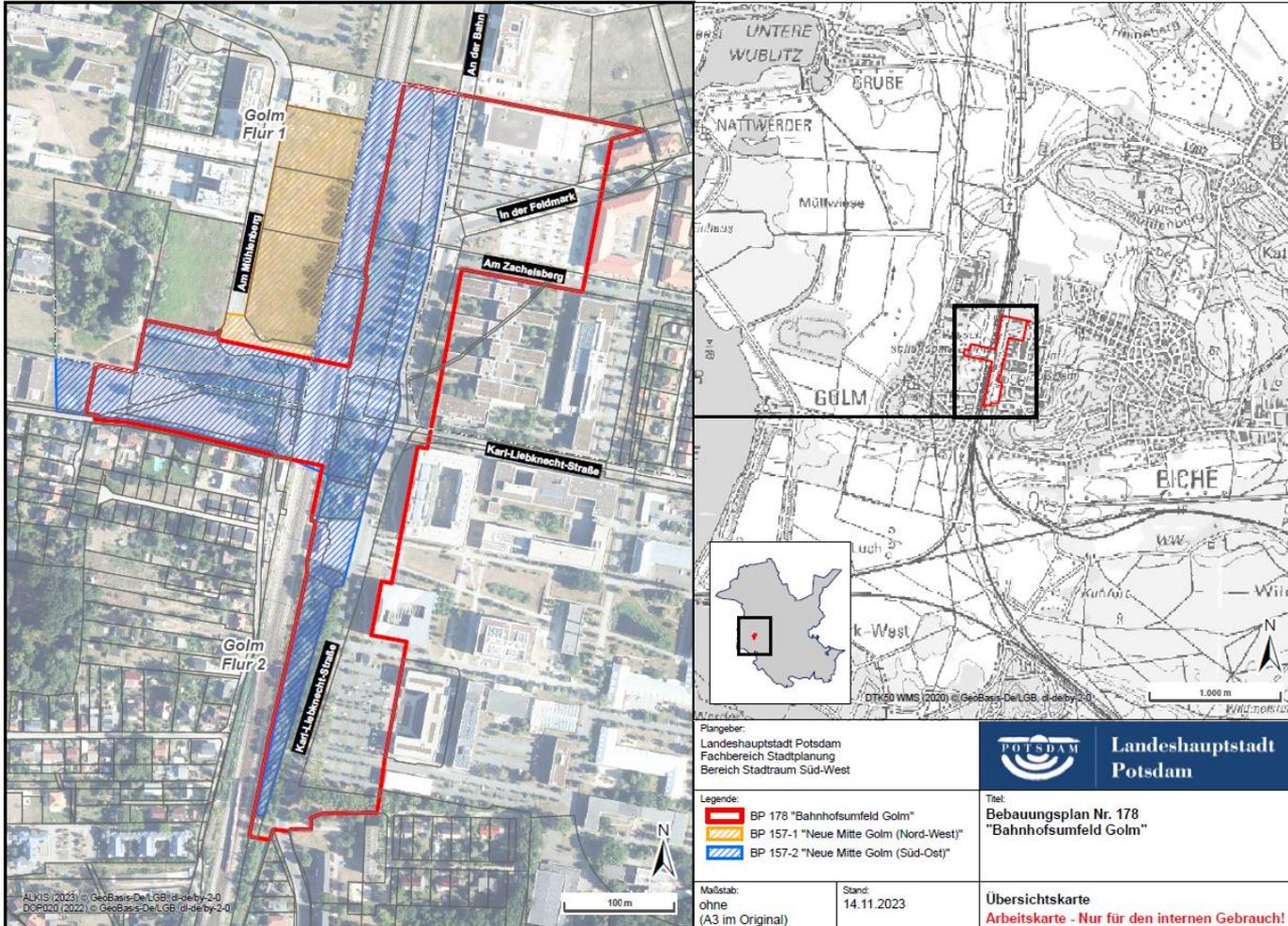
1. Bebauungsplan Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost), **Aufhebung** des Aufstellungsbeschlusses sowie Flächennutzungsplan-Änderung „Neue Mitte Golm“ (18/17), Aufhebung des Änderungsbeschlusses
2. Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“, **Aufstellungsbeschluss** sowie Flächennutzungsplan-Änderung „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

Ziel und Zweck der 3 Vorlagen



Landeshauptstadt
Potsdam



Entwicklung der
Golmer Mitte auf
Grundlage des
„Rahmenplans
Golm 2040“

Mitte Golm

Ziel und Zweck der 3 Vorlagen



Landeshauptstadt
Potsdam



Konzept 2016

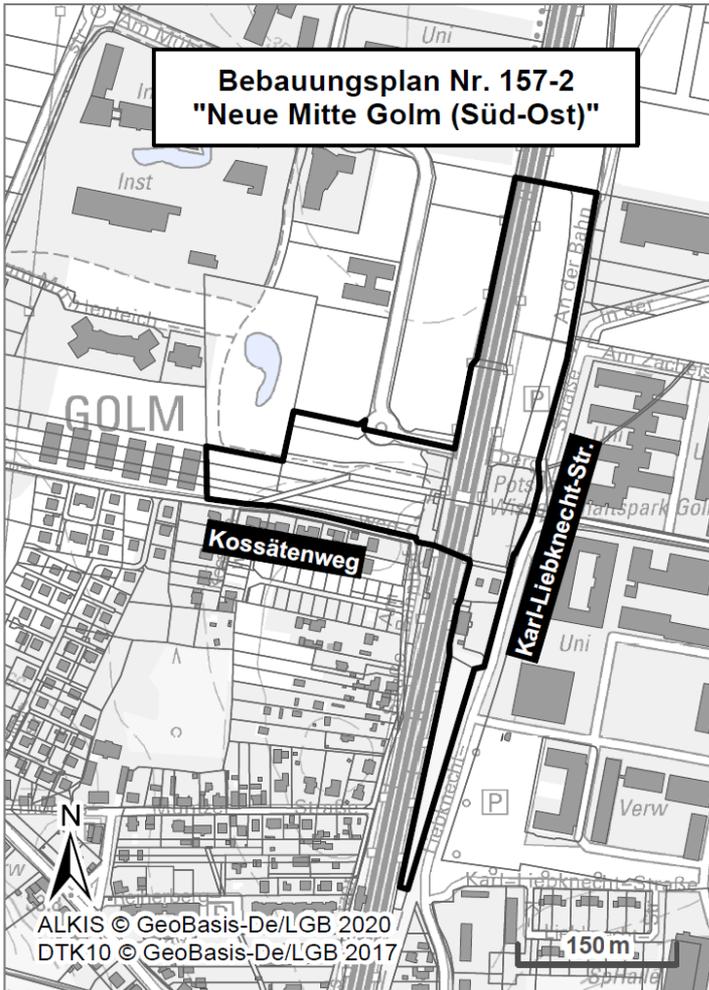


Konzept aus dem „Rahmenplan Golm 2040“

24.01.2024	SVV Einbringung
22.02.2024	OBR Golm ausgefallen
07.03.2024	OBR Golm („ ungeändert beschlossen “ <u>mit Prüfauftrag</u>)
12.03.2024	SBWL (Vorstellung Prüfergebnis, für 2. Lesung votiert)
21.03.2024	OBR Golm (Info Prüfergebnis & Diskussion; Änderung angekündigt)
21.03.2024	KUM (1. Lesung, da Positionierung OBR nicht bekannt)
09.04.2024	SBWL (Vertagung, da Positionierung OBR zu Änderungen vakant)
10.04.2024	SVV (Vertagung)
25.04.2024	OBR Golm (Einigung zu Änderungsvorschlägen)
25.04.2024	KUM (2. Lesung, Vorlage beschlossen)
07.05.2024	SBWL (2. Lesung)
15.05.2024	SVV Beschluss

Durch die abschließende Behandlung und Votierung der Vorlagen im OBR Golm kann dieser eine Änderung nicht mehr herbeiführen.

Um die Änderungen im Sinne des Ortsbeirates Golm mit einfließen lassen zu können, bedarf es der Votierung des SBWL zu den Änderungsempfehlungen der Verwaltung.

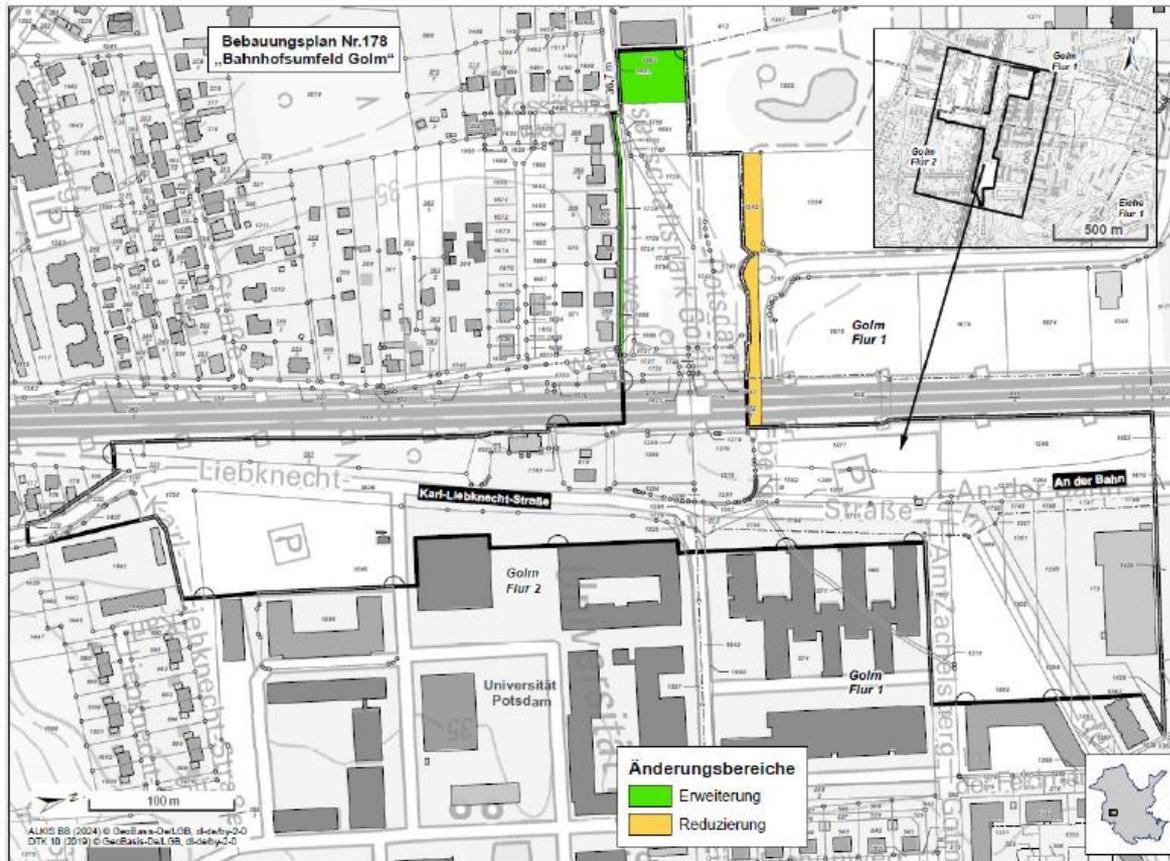


Einstellung der Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost) und der FNP-Änderung (17/18)

OBR hat zugestimmt, keine Änderungswünsche

Mitte Golm

TOP 4.6: 24/SVV/0025 – Neuaufstellung BP 178



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

- keine zeitlichen negativen Auswirkungen
- **Priorität 1** Prioritätenliste Stadtplanung
- Planungsbüro gebunden

Prüfauftrag OBR löst 3 Änderungen des Geltungsbereichs aus.

TOP 4.7: 24/SVV/0026 - Satzung über besonderes Vorkaufsrecht

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

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

TOP 4.7: 24/SVV/0026 - Satzung über besonderes Vorkaufsrecht

Prüfauftrag OBR Golm

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.

TOP 4.7: 24/SVV/0026 - Satzung über besonderes Vorkaufsrecht

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 (Abstimmung mit Rechtsamt).

**Zwischenzeitlich jedoch Änderung des Standes des Baugesetzbuches;
redaktionelle Änderung erforderlich.**

Fazit Prüfergebnis

- TOP 4.5 – 24/SVV/0024 kein Prüfauftrag, keine Änderung der BV
- TOP 4.6 – 24/SVV/0025 Anregungen des OBR Golm zur Modifizierung des Geltungsbereichs wurden vollständig aufgenommen
- > Auswirkungen auf die Vorlagen 24/SVV/0025 (Anlagen 3 und 4) und 24/SVV/0026 (Anlage 3 mit Anlage)
- TOP 4.7 – 24/SVV/0026 Rechtsgrundlage innerhalb der Vorkaufsrechtssatzung bleibt bestehen; aber Anpassung Stand BauGB.
- > Auswirkung auf die Vorlage 24/SVV/0026 (Beschlussblatt, Anlage 3 mit Anlage)

TOP 4.6: Änderungen in Beschlussvorlage 24/SVV/0025

Beachte: Die Änderungen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans haben auch Auswirkungen auf den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung.

1. Änderung der Anlage 3 der BV DS 24/SVV/0025

Anlage 3

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“ und Flächennutzungsplan-Änderung „Bahnhofsumfeld Golm“ (29/23)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“

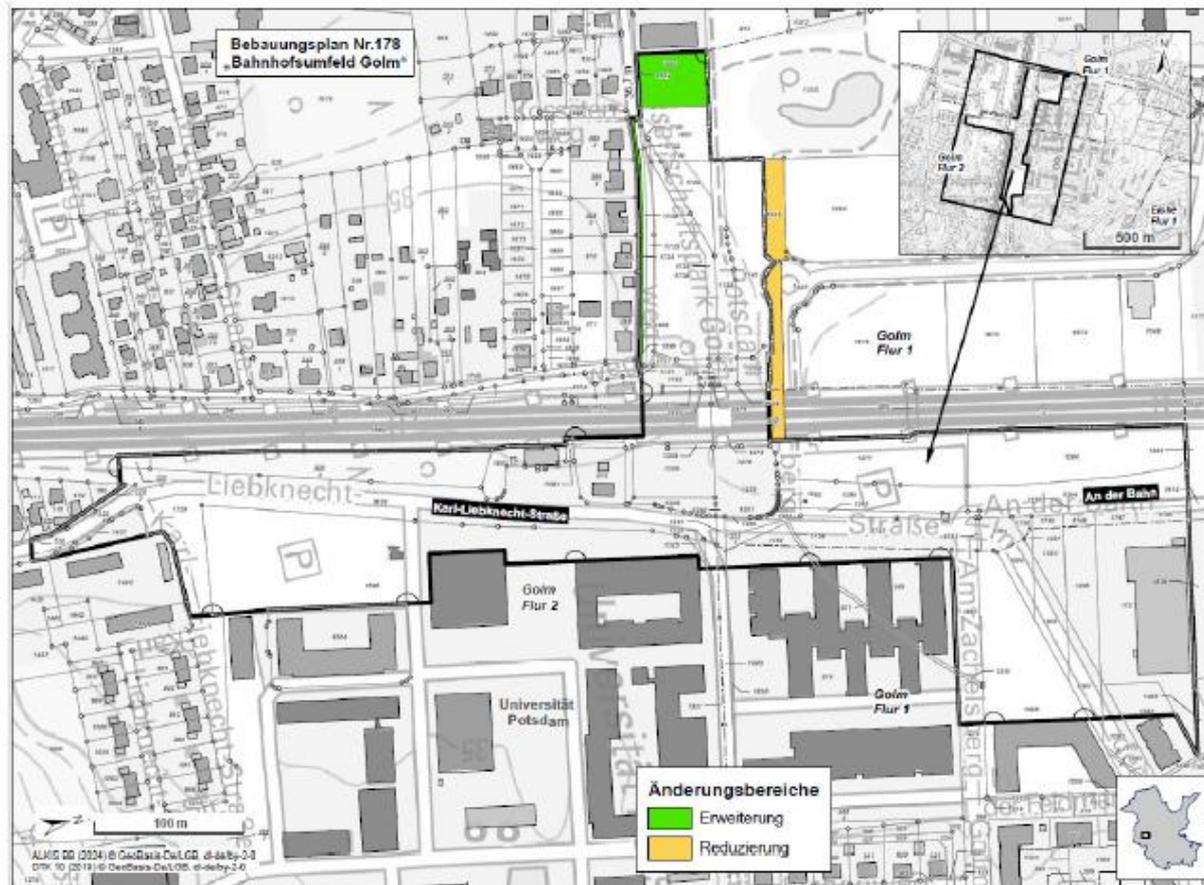
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den in der beiliegenden Karte dargestellten Grenzen (Anlage 4 dieser Beschlussvorlage).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Golm: 173, 569 (teilweise), 571 (teilweise), 574 (teilweise), **1242, 1247 (teilweise)**, 1275 (teilweise), 1293 (teilweise), 1295, 1296 (teilweise), 1301, 1307, 1311, 1363 (teilweise), 1605 (teilweise), 1649 (teilweise), 1656, 1657.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus folgende Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Golm: 170/5, 170/6, 170/7, 313/1, 323/3, 323/4, 412/4 (teilweise), 818, 1237, 1264, 1266, 1270, 1276, 1277 bis 1286, 1288 bis 1291, 1326, 1327 (teilweise), 1437, 1441 (teilweise), 1502, 1561, 1573, 1574, 1595 (teilweise), **1680 (teilweise)**, 1681, 1720 (teilweise), 1731, 1732, 1734 (teilweise), 1735 bis 1744, 1746 bis 1755, 1759 bis 1761.

TOP 4.6: Änderungen in Beschlussvorlage

2. Änderung der Anlage 4 der BV DS 24/SVV/0025 (Karte mit Geltungsbereich)



TOP 4.7: Änderungen in Beschlussvorlage 24/SVV/0026

3. redaktionelle Änderung des BV-Blattes DS 24/SVV/0026



Landeshauptstadt
Potsdam
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

öffentlich

Betreff:

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-Bahnhofsumfeld Golm~~"

4. Änderung der Anlage 3 der BV 24/SVV/0026

Anlage 3

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam
über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs
für Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“

Öffentlich bekannt gemacht am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am gemäß

- § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, S. 6)
- § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 4 3 des Gesetzes vom 28. Juli 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 224 394), beschlossen:

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Fläche, in dem die Landeshauptstadt Potsdam das besondere Vorkaufsrecht ausüben kann, umfasst folgende Flurstücke:
- Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Golm: 173, 569 (teilweise), 571 (teilweise), 574 (teilweise), ~~1242, 1247 (teilweise)~~, 1275 (teilweise), 1293 (teilweise), 1295, 1296 (teilweise), 1301, 1307, 1311, 1363 (teilweise), 1605 (teilweise), 1649 (teilweise), 1656, 1657.
 - Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Golm: 170/5, 170/6, 170/7, 313/1, 323/3, 323/4, 412/4 (teilweise), 818, 1237, 1264, 1266, 1270, 1276, 1277 bis 1286, 1288 bis 1291, 1326, 1327 (teilweise), 1437, 1441 (teilweise), 1502, 1561, 1573, 1574, 1595 (teilweise), ~~1680 (teilweise)~~, 1681, 1720 (teilweise), 1731, 1732, 1734 (teilweise), 1735 bis 1744, 1746 bis 1755, 1759 bis 1761.

5. Änderung der Anlage zur Satzung der BV 24/SVV/0026 (Karte mit Geltungsbereich)

TOP 4.5 – 4.7

Fazit Prüfergebnis

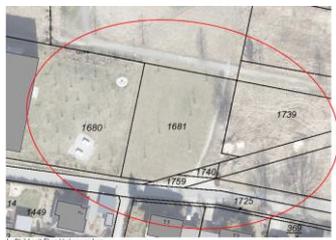
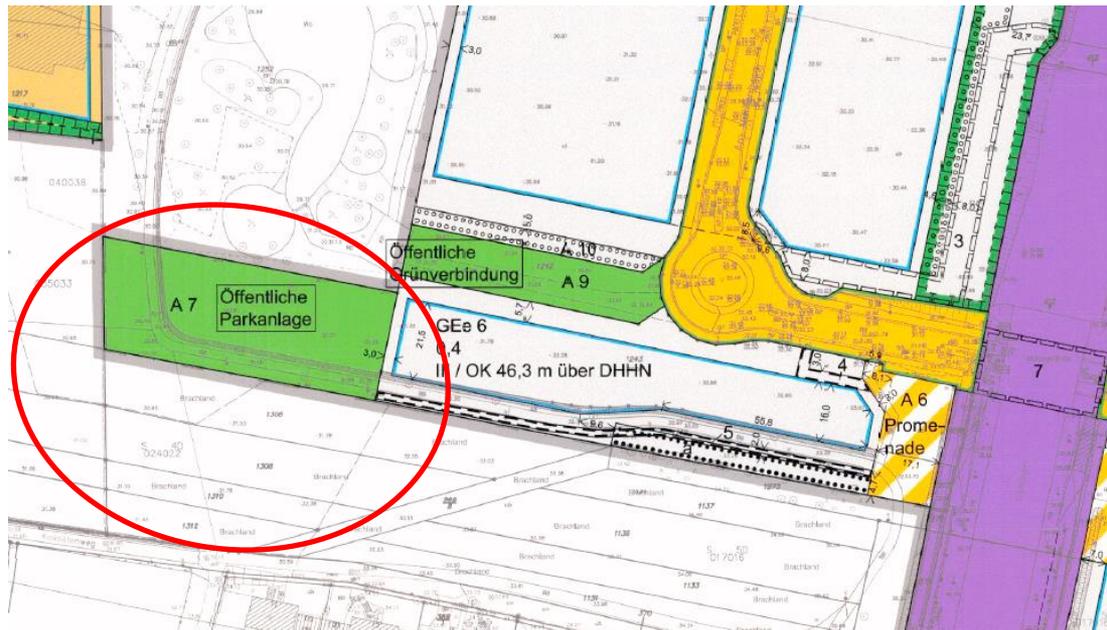
- TOP 4.5 – 24/SVV/0024 kein Prüfauftrag, keine Änderung der BV
- TOP 4.6 – 24/SVV/0025 Anregungen des OBR Golm zur Modifizierung des Geltungsbereichs wurden vollständig aufgenommen
- > Auswirkungen auf die Vorlagen 24/SVV/0025 (Anlagen 3 und 4) und 24/SVV/0026 (Anlage 3 mit Anlage)
- TOP 4.7 – 24/SVV/0026 Rechtsgrundlage innerhalb der Vorkaufsrechtssatzung bleibt bestehen; aber Anpassung Stand BauGB.
- > Auswirkung auf die Vorlage 24/SVV/0026 (Beschlussblatt, Anlage 3 mit Anlage)

Bitte um Zustimmung zur Vorlage mit den genannten Änderungen im Sinne des OBR Golm.



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

1. Grünfläche nördlich des Kossätenwegs



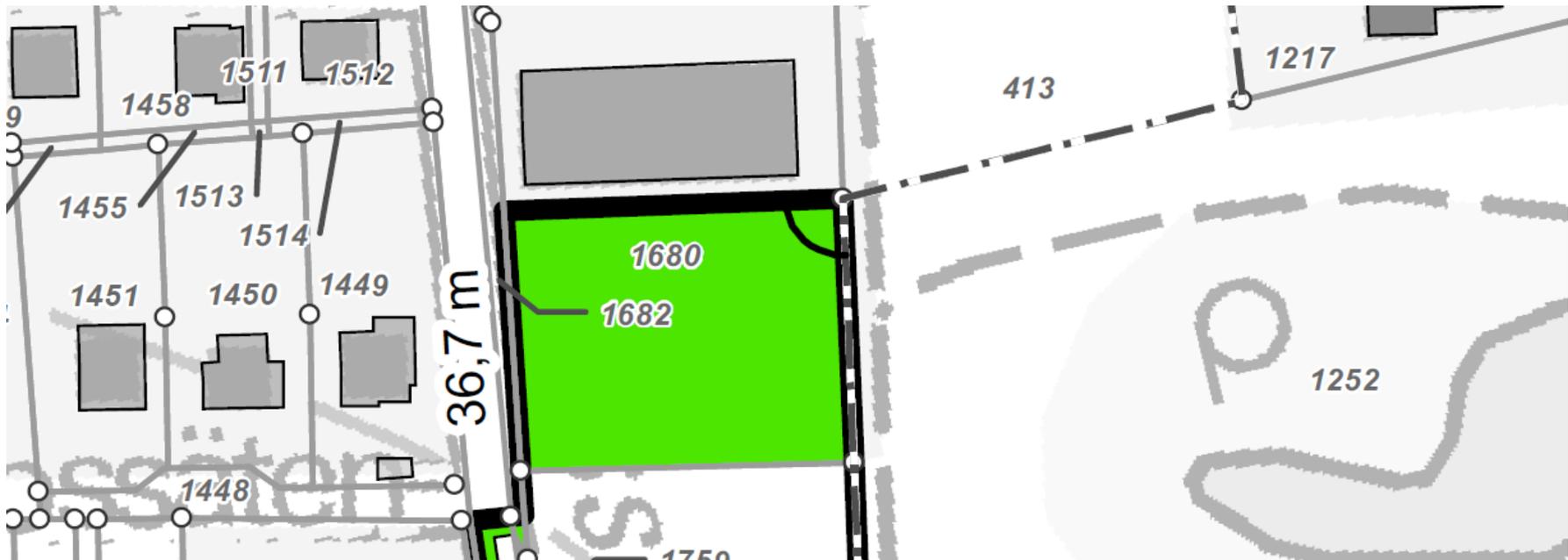
- OBR bittet um Aufnahme des Grünzuges nördlich des Kossätenwegs
- östlicher Teil der Grünfläche bereits im BP Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ als öffentliche Parkanlage festgesetzt; für westlichen Teil existiert ein städtebaulicher Vertrag, über den die Grünfläche gesichert ist
- **Geltungsbereichserweiterung nicht zwingend notwendig**

Mitte Golm



TOP 4.6: 24/SVV/0025 – Neuaufstellung BP 178

Nach mehrmaliger Beratung wird abschließend die Aufnahme des östlichen Teils des Flurstücks 1680, Flur 2, Gemarkung Golm vorgeschlagen, um die Grünfläche auch entsprechend festzusetzen.



 Erweiterung

Auszug aus dem Geltungsbereich des vorgesehenen
BP Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“

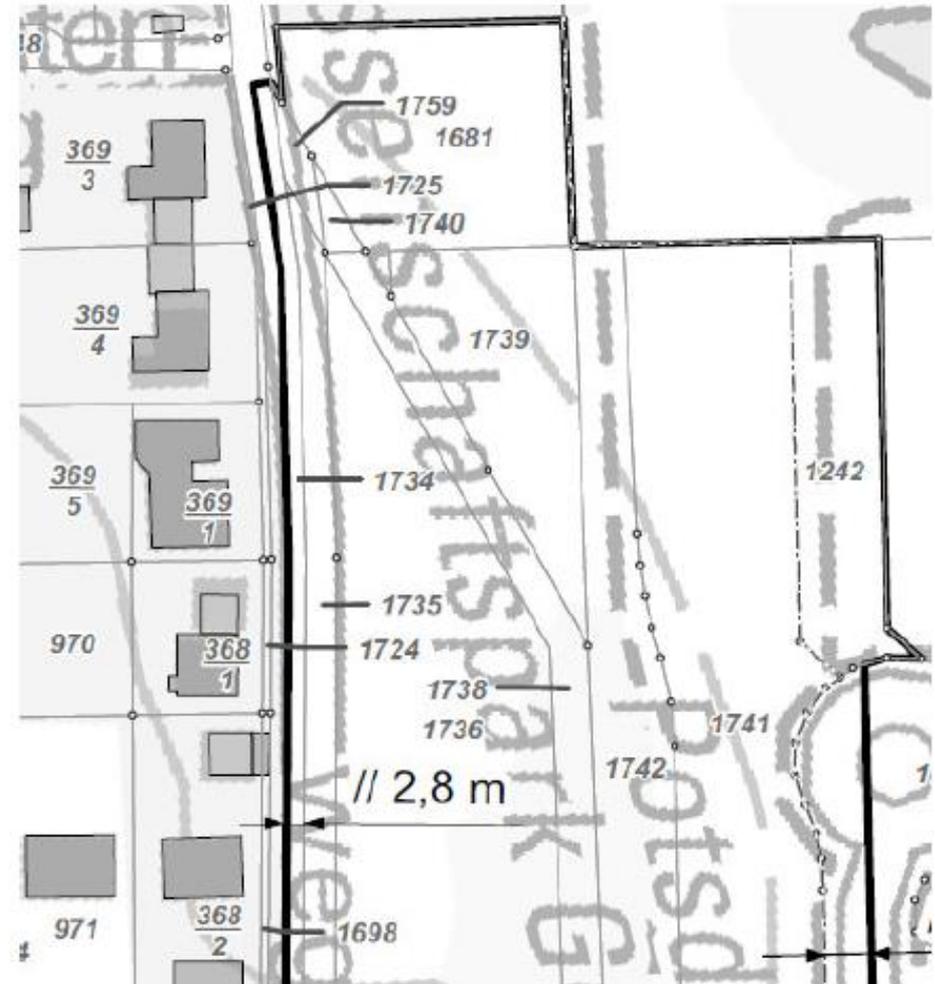
2. Kossätenweg

Der OBR Golm bittet um Klarstellung, ob der Kossätenweg in gesamter Breite in den Geltungsbereich aufgenommen werden kann.

Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen in BP erfolgen vielfach hälftig, um gesicherte Erschließung festsetzen zu können.

Konkrete Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche ist im Angebotsbebauungsplan nicht von Bedeutung.

Auszug aus dem Geltungsbereich des vorgesehenen BP Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“



Mitte Golm

TOP 4.6: 24/SVV/0025 – Neuaufstellung BP 178

Nach mehrmaliger Beratung wird abschließend die Erweiterung des Geltungsbereichs, orientierend an der Ausbauvorplanung des Kossätenwegs, vorgeschlagen.



Auszug aus der Ausbauvorplanung

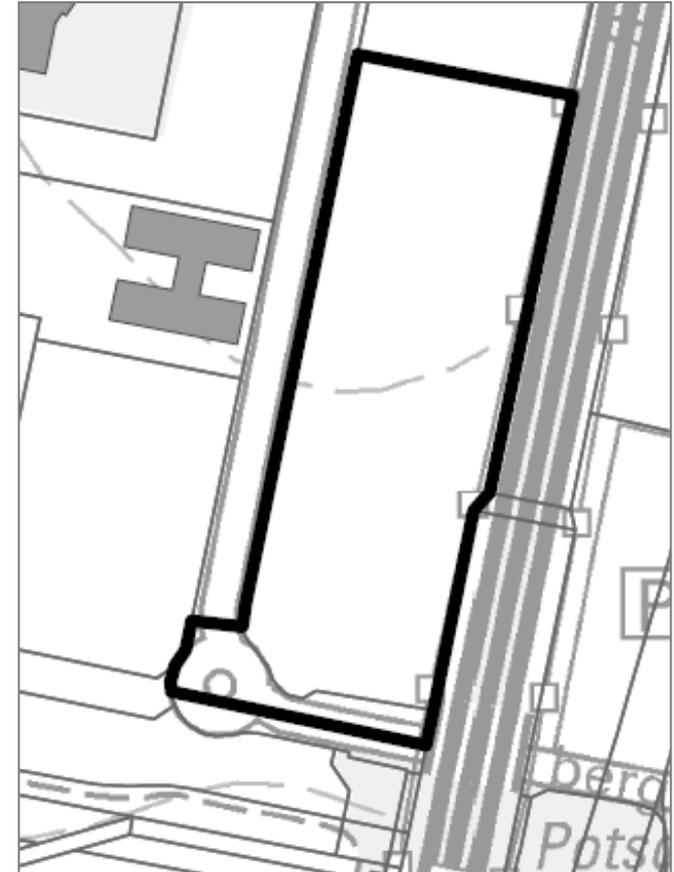


 Erweiterung

Auszug aus dem Geltungsbereich des vorgesehenen BP Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“

2. Am Mühlberg/Kreisverkehr

- OBR bittet um Klärung, warum die Straße „Am Mühlberg“ (inklusive Kreisverkehr) nur hälftig im Geltungsbereich liegt
- 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
- **Geltungsbereichsänderung nicht zwingend notwendig**



Geltungsbereich des BP Nr. 157-1
„Neue Mitte Golm (Nord-West)“

TOP 4.6: 24/SVV/0025 – Neuaufstellung BP 178

Nach mehrmaliger Beratung wird abschließend die Verschiebung des Geltungsbereichs Richtung Süden vorgeschlagen.

- Die Straßenverkehrsfläche wird sodann ausschließlich im BP 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ festgesetzt.
- Reduzierung des Geltungsbereichs des BP Nr. 157-1 „Neue Mitte Golm“ (Nord-West) im weiteren Verfahren
- In Verfahren (BP 157-1 und 178) ist dann mit textlicher Festsetzung der Anschluss an vorhandene Verkehrsfläche klarzustellen: *„Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.“*

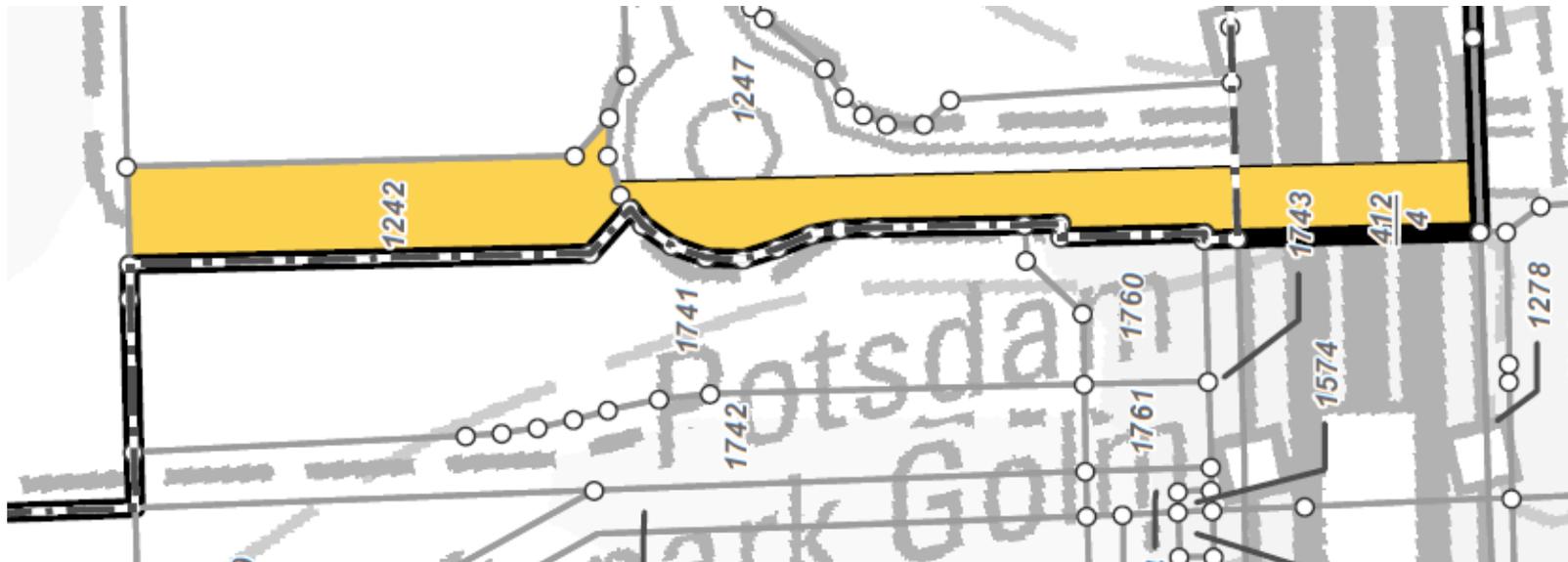


Ausschnitt aus dem rechtsgültigen BP Nr. 100-1, in dem die Straßenverkehrsfläche dann vollständig festgesetzt wird

Mitte Golm

TOP 4.6: 24/SVV/0025 – Neuaufstellung BP 178

Eine weitere Erschließung vom Kreisverkehr ausgehend (Richtung Süden und/oder Westen) ist nicht vorgesehen. Das Flurstück 1242, Flur 1, Gemarkung Golm (im BP 100-1 als Grünfläche „A 9“ bezeichnet) ist bereits gesichert.



Auszug aus dem Geltungsbereich des vorgesehenen BP Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“