



24/SVV/0888

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 184 "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" Aufstellungsbeschluss sowie Teilung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung „Golm Nord“ (28/22) und Fortführung der Änderungen "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" (34/24) im Parallelverfahren und "Golm Nord" (28/22) als eigenständige Änderung

<i>Geschäftsbereich:</i> Der Oberbürgermeister, FB Stadtplanung		<i>Datum</i> 02.09.2024
<i>geplante Sitzungstermine</i> 25.09.2024	<i>Gremium</i> Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	<i>Zuständigkeit</i> Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 184 "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 2 und 3).
2. Planerische Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans ist das vorliegende Städtebauliche Konzept (siehe Anlage 4).
3. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung "Golm Nord" (28/22), für die am 04.10.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, wird geteilt und die Änderungen "Golm Nord" (28/22) und "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" (34/24) werden fortgeführt. Die Änderung "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" (34/24) erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184. Die Änderung "Golm Nord" (28/22) wird als eigenständige Änderung fortgeführt (gemäß Anlagen 2 und 3).

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. 184 „Erweiterung Wissenschaftspark Golm“ aufzustellen sowie den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung "Golm Nord" (28/22) zu teilen. Die Änderung "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" (34/24) soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 und

"Golm Nord" (28/22) als eigenständige Änderung fortgeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 184 bildet einen ersten Schritt zur Entwicklung des VU-Gebiets Golm Nord, dessen vorgezogene Entwicklung durch die in Aussicht gestellte Zustimmung zum Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet für gewerblich genutzte Flächen ermöglicht wird. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus den Anlagen zu dieser Beschlussvorlage.

Anlagen:

1	Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen	öffentlich
2	Anlage 1a - Pflichtige Zusatzinformationen	öffentlich
3	Anlage 2 - Aufstellungsbeschluss	öffentlich
4	Anlage 3 - Geltungsbereich B-Plan und FNP-Änderung (34/24)	öffentlich
5	Anlage 4 - Städtebauliches Konzept	öffentlich
6	Anlage 5 - Prioritätenfestlegung	öffentlich

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Bebauungsplan Nr. 184 "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" Aufstellungsbeschluss sowie

Teilung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung „Golm Nord“ (28/22) und Fortführung der Änderungen "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" (34/24) im Parallelverfahren und "Golm Nord" (28/22) als eigenständige Änderung

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5110403 Bezeichnung: Stadtraum Süd-West / BP 184 "Erweiterung Wissenschaftspark Golm".

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Ertrag neu	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand laut Plan	0	0	50.000	50.000	40.000	40.000	180.000
Aufwand neu	0	0	50.000	50.000	40.000	40.000	180.000
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	0	0	50.000	50.000	40.000	40.000	180.000
Saldo Ergebnishaushalt neu	0	0	50.000	50.000	40.000	40.000	180.000
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Einzahlungen neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Auszahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Auszahlungen neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Finanzhaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Finanzhaushalt neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0	0

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollezeiteinheiten verbunden.

Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Planungs- und Verfahrenskosten

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind externe Planungskosten in Höhe von etwa 180.000 € zu erwarten. Diese externen Planungskosten sollen vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110403.5431569 bereitgestellt werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2025 bis 2028 anfallen.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen (Personalkosten) zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Hierbei handelt es sich um Kosten, die grundsätzlich als Personalkosten anfallen und zu keiner Haushaltsmehrbelastung durch das konkrete Planverfahren führen. Die im Fachbereich Stadtplanung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen sollen, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden. Auch diese Leistungen sollen daher verwaltungsintern im Rahmen der laufenden Personalkosten erbracht werden. Die Personalaufwendungen sind durch das Haushaltsbudget gedeckt.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu erfolgen kann. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2027 zu rechnen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Planung sich in Teilen auf städtische Grundstücksflächen erstreckt.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 184 "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" Aufstellungsbeschluss sowie Teilung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung „Golm Nord“ (28/22) und Fortführung der Änderungen "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" (34/24) im Parallelverfahren und "Golm Nord" (28/22) als eigenständige Änderung

öffentlich nicht öffentlich

► **Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele** ja nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input checked="" type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input checked="" type="checkbox"/> Vorausschauendes Flächenmanagement
<input type="checkbox"/> Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur	<input type="checkbox"/> Umweltgerechte Mobilität	<input type="checkbox"/> Bürgerschaftliches Engagement
<input type="checkbox"/> Investitionsorientierter Haushalt	<input checked="" type="checkbox"/> Vielseitiges Unternehmertum	<input type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

Bezug zum Strategischen Projekt (falls möglich):

Das Planvorhaben ist Bestandteil der angestrebten Gesamtmaßnahme „Golm Nord“ im Rahmen des gesamtstädtischen Strategieprojektes „Innovationsstandort Golm“.

► **Finanzielle Auswirkungen** ja nein

Das Formular „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage beizufügen!

Fazit der finanziellen Auswirkungen:

Kurze Zusammenfassung der Pflichtanlage (keine Wiederholung)

Die konkreten Auswirkungen können noch nicht beziffert werden und werden im Laufe des Verfahrens angegeben.

► **Berechnungstabelle Demografieprüfung**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
1					30	geringe

► **Klimaauswirkungen**

positiv

negativ

keine

Fazit der Klimaauswirkungen:

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses liegen noch keine ausreichenden Umweltinformationen zur Beurteilung der Klimaauswirkungen vor. Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 a Absatz 5 BauGB ermittelt und berücksichtigt.

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 184 "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" Aufstellungsbeschluss sowie

Teilung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung „Golm Nord“ (28/22) und Fortführung der Änderungen "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" (34/24) im Parallelverfahren und "Golm Nord" (28/22) als eigenständige Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 „Erweiterung Wissenschaftspark Golm“.

Sie beschließt außerdem, den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung "Golm Nord" (28/22), für die am 04.10.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, zu teilen und die Änderungen "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" (34/24) und "Golm Nord" (28/22) fortzuführen. Die Änderung "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" (34/24) erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184. Die Änderung "Golm Nord" (28/22) wird als eigenständige Änderung fortgeführt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 "Erweiterung Wissenschaftspark Golm"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den in der beiliegenden Karte dargestellten Grenzen (Anlage 3 dieser Beschlussvorlage):

im Norden: landwirtschaftliche Flächen

im Osten: die Bahnstrecke des Berliner Außenrings

im Süden: die nördliche Grenze des Wegeflurstücks 159/2 und daran angrenzend die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ und Go 5/94A „Wissenschaftspark A“

im Westen: die östliche Grenze der Bornimer Chaussee.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Golm:

Vollständig: 158/5, 158/6, 158/7

Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" (34/24) entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 „Erweiterung Wissenschaftspark Golm“.

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Golm von Potsdam, hier nördlich des derzeitigen Siedlungszusammenhangs auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es schließt damit an den Max-Planck-Campus im Potsdam Science Park an.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist das Bestreben zur Entwicklung des Golmer Nordens als integriertes Stadtentwicklungsprojekt mit Schwerpunkt auf der Weiterentwicklung des Potsdam Science Parks. Die Weiterentwicklung des Wissenschaftsstandorts dient dessen nationaler und internationaler Konkurrenzfähigkeit und der Deckung gesamtstädtischer Bedarfe an Gewerbeflächen, wie festgestellt im STEK Gewerbe. Die Entwicklung des Golmer Nordens ist Bestandteil des am 04.10.2023 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossenen Rahmenplans Golm 2040.

Für den Bereich des Golmer Nordens zwischen bestehendem Siedlungszusammenhang im Süden, dem Katharinenholz im Norden, dem Herzberg im Osten und der Bornimer Chaussee im Westen laufen derzeit Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 165 BauGB. Ziel der VU ist die Ermittlung der Rahmenbedingungen und Umsetzungsmöglichkeiten der Entwicklung des Golmer Nordens als Gesamtmaßnahme. Da das VU-Gebiet im Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegt, gehört hierzu auch die Durchführung eines Zustimmungsverfahrens zum Eingriff in das LSG beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK). Die Zustimmung des MLUK wird mit Schreiben vom 01.03.2024 derzeit nur für gewerbliche Nutzungen in Aussicht gestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.184 „Erweiterung Wissenschaftspark Golm“ soll dieser Impuls genutzt und dringend benötigte Gewerbeflächen geschaffen werden. Parallel dazu wird die Gesamtmaßnahme weiterverfolgt. Das MLUK hat im o.g. Schreiben Möglichkeiten auch für den geplanten Wohnungsbau und die soziale Infrastruktur aufgezeigt, die allerdings durch den Bezug auf eine gesamtstädtische Überarbeitung des Flächennutzungsplanes einen höheren Zeitaufwand bedeuten. Da Gewerbeflächen gegenüber Wohngebieten längere Entwicklungshorizonte aufweisen, ist die vorgezogene Bauleitplanung für die Gewerbeflächen auch im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung des Golmer Nordens ein sinnvolles Vorgehen.

Da sich die Flächen im Geltungsbereich im Eigentum der städtischen Gesellschaft ProPotsdam GmbH befinden, bestehen über den Planungsprozess hinaus Möglichkeiten der Steuerung der zeitlichen Entwicklung, um eine Abstimmung mit der Gesamtmaßnahme zu erreichen. Mittel- und langfristiges Ziel bleibt die integrierte Entwicklung von Gewerbe- und Wohnungsbauflächen und der nötigen Infrastruktur.

Da der Bebauungsplan Nr. 184 "Erweiterung Wissenschaftspark Golm" nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung neuer Flächen zur Erweiterung des Potsdam Science Parks und zur Ansiedlung wissenschaftsnaher Unternehmen. Durch die Erweiterung sollen Synergien zu den bestehenden Einrichtungen weiter ausgebaut werden, mittel- und

langfristige Wachstumspotentiale für den Science Parks gesichert werden, zukunftsfähige Arbeitsplätze entstehen sowie regionale Wertschöpfung und kommunale Steuereinnahmen erhöht werden.

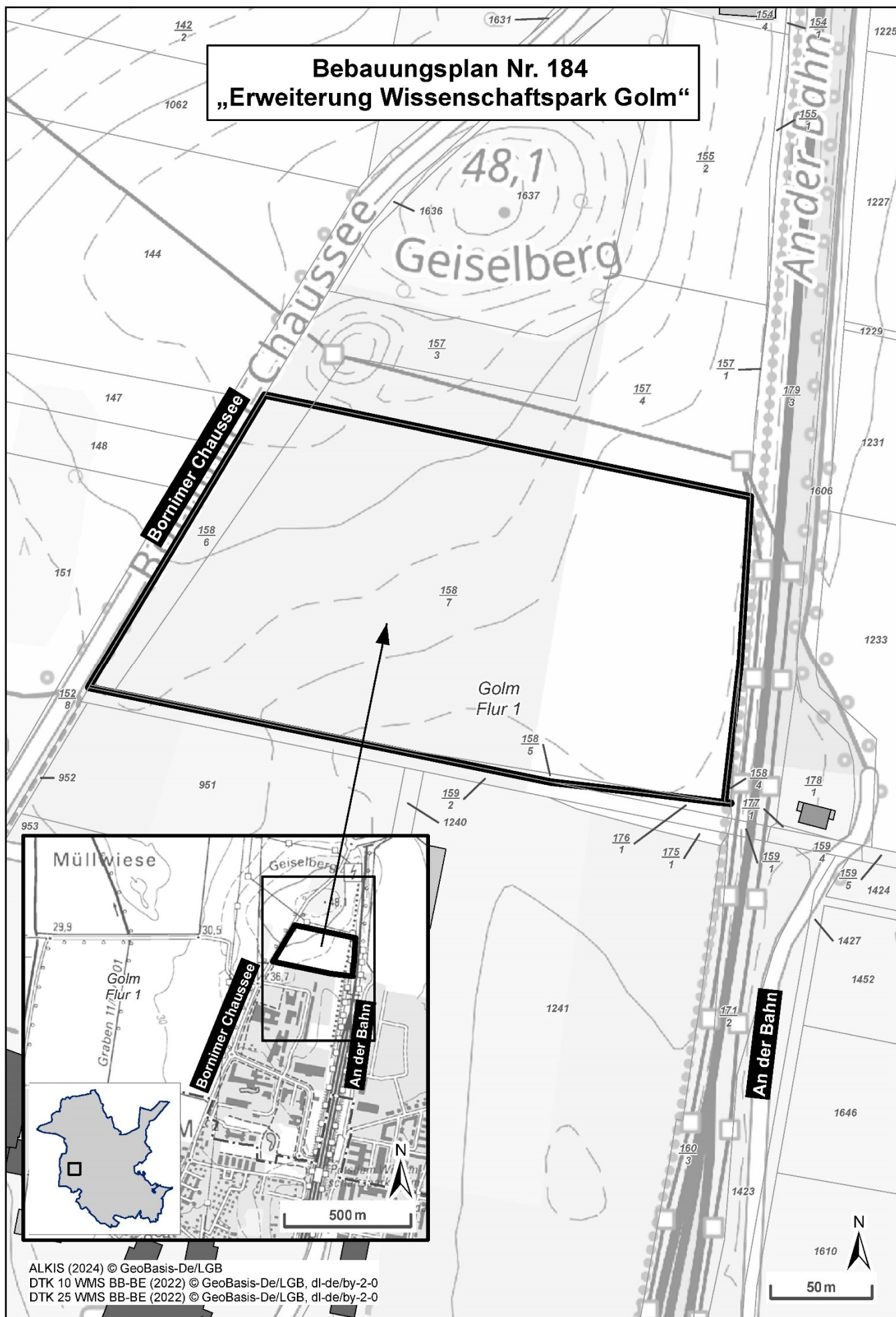
Das vorliegende Städtebauliche Konzept soll Ausgangsbasis für das Bauleitplanverfahren werden (Anlage 4). Vorgesehen ist darin die Errichtung von Gewerbeflächen u.a. für Büros und Labore auf ca. 75.000 m² Bruttogeschossfläche. Die Erschließung soll von der Bornimer Chaussee aus erfolgen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sowohl für die Aufstellung des Bebauungsplans als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, sowie Mensch/Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Erholung) erstrecken.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 „Erweiterung Wissenschaftspark Golm“ und die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Die Planverfahren sind mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.



Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 184 "Erweiterung Wissenschaftspark Golm"

Baufeld Nr.	Fläche	GRZ	GFZ	Geschossigkeit
63	17.857 m ²	0,5	1,8	3,6
64	22.789 m ²	0,5	1,9	3,9



Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 184 „Erweiterung Wissenschaftspark Golm“

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren Nr. 184 „Erweiterung Wissenschaftspark Golm“, soll die Prioritätenstufe 1 festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere die Zugehörigkeit zu Schwerpunktbranchen/Cluster des Regionalen Wachstumskerns (RWK) [C2] und zur Strategischen Standortentwicklung [C4], lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 angemessen erscheinen.