

Protokollauszug

aus der

2. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 08.10.2024

öffentlich

**Top 4.4 Vorlage einer modifizierten Planung Golm Nord unter Wahrung des Landschaftsschutzgebietes
24/SVV/0539
vertagt**

Die Tagesordnungspunkte 4.4, 4.5 und 4.5.1 werden zusammen behandelt.

Herr Wolfram bittet den Vorsitzenden um Einbringung der DS-Nummer 24/SVV/0887 durch Herr Aßmann (Bereich Stadtraum Süd-West). Man werde bei der Vorstellung auf den Änderungsantrag (24/SVV/0887-01) eingehen.

Der Vorsitzende bestätigt die Vorgehensweise.

Herr Aßmann (Bereich Stadtraum Süd-West) stellt die beigefügte Präsentation vor. Bei der heutigen Behandlung handele es sich um eine erste Lesung; eine abschließende Behandlung plane man für die Sitzung am 12.11.2024.

Es folgt eine ausführliche Erörterung mit vielen Wortmeldungen der Ausschussmitglieder.

Herr Berlin bringt für die Fraktion Die Linke den Änderungsantrag 24/SVV/0887-01 ein.

Herr Aßmann argumentiert gegen den Änderungsantrag 24/SVV/0887-01.

Es folgt erneut eine ausführliche Erörterung mit vielen Wortmeldungen.

Der Vorsitzende erinnert die Ausschussmitglieder an die begrenzte Sitzungszeit und daran, dass es heute um die erste Lesung gehe.

Die Wiedervorlage erfolgt in der Sitzung am 12.11.2024.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Herbst 2024 einen modifizierten Entwurf für den Bauplan Golm Nord unter Berücksichtigung des Vorbescheides des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 01.03.2024 vorzulegen.

Dabei sind die Flächen des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, für die eine Zustimmung zur Umwidmung gemäß § 4 Absatz 4 offensichtlich ausgeschlossen ist, aus der Bauplanung herauszunehmen. Für die übrigen Flächen ist ein neuer Vorschlag für eine gemischte Bebauung zu erarbeiten, der Gewerbe, Schule und Kita und einen ausgewogenen Anteil Wohnungen beinhaltet.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Stimmenthaltung:

SBL-Ausschuss am 08.10.2024

**TOP 4.5 Leitentscheidung zur baulichen
Entwicklung in Golm Nord
(24/SVV/0887)**

**TOP 4.5.1 Änderungs-/Ergänzungsantrag
(24/SVV/0887-01)**

**TOP 4.4 Vorlage einer modifizierten Planung Golm
Nord unter Wahrung des
Landschaftsschutzgebietes (24/SVV/0539)**

Stadtraum Süd-West
Fachbereich Stadtplanung
Landeshauptstadt Potsdam

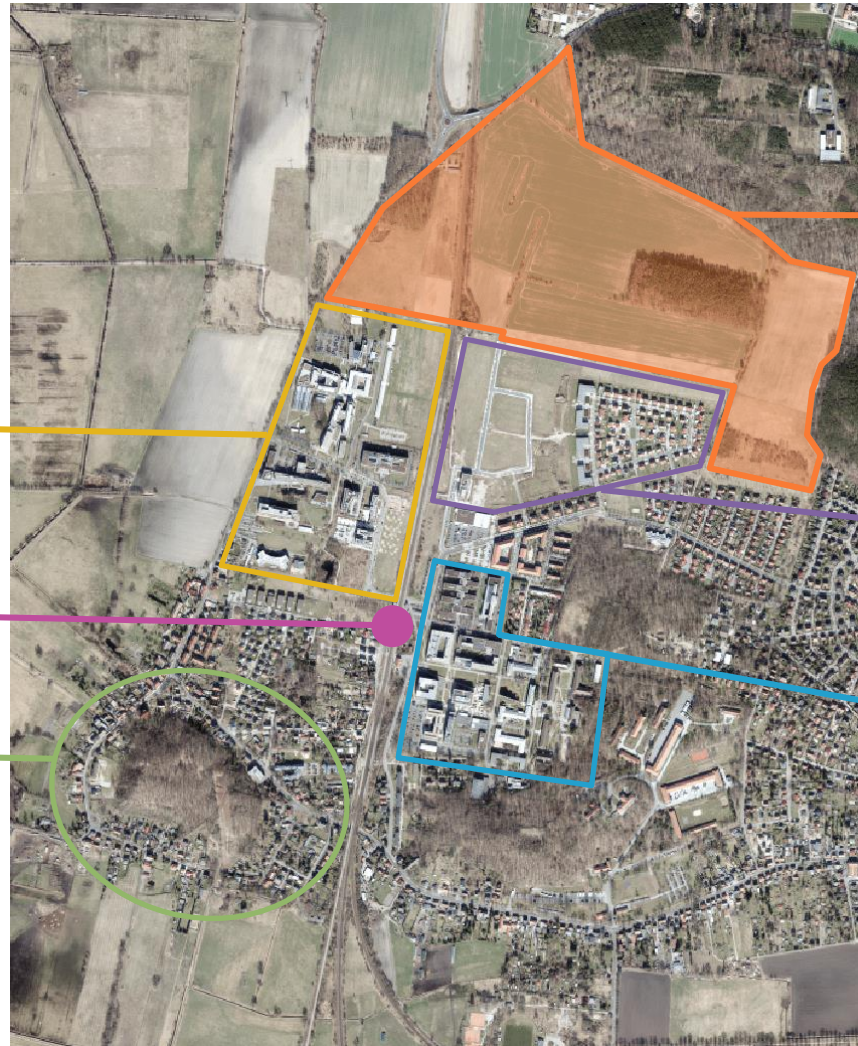
1. Ausgangssituation
2. Notwendigkeit der integrierten Entwicklung
3. Leitentscheidung zur baulichen Entwicklung in Golm Nord
4. Ergänzungs-/Änderungsantrag (24/SVV/0887-01)
5. Vorlage einer modifizierten Planung Golm Nord unter Wahrung des Landschaftsschutzgebietes – Antrag (24/SVV/0539)

Ausgangssituation

Verortung VU-Gebiet Golm Nord



Landeshauptstadt
Potsdam



VU-Gebiet Golm Nord

Instituts-Campi

Bebauungsplan 129
„Nördlich In der Feldmark“

Bahnhof

Uni-Campus

Historische Ortslage
am Reiherberg

Ausgangssituation

Städtebauliches Konzept Golm Nord



Landeshauptstadt
Potsdam

- Erweiterung des Potsdam Science Parks mit 4.200 Arbeitsplätzen
- Neue Wohnungen für 3.275 Menschen
- Soziale Infrastruktur
- Qualifizierte Grünflächen
- Nachhaltige Mobilität



Rahmenplan Golm 2040 (ASTOC Architects and Planners)

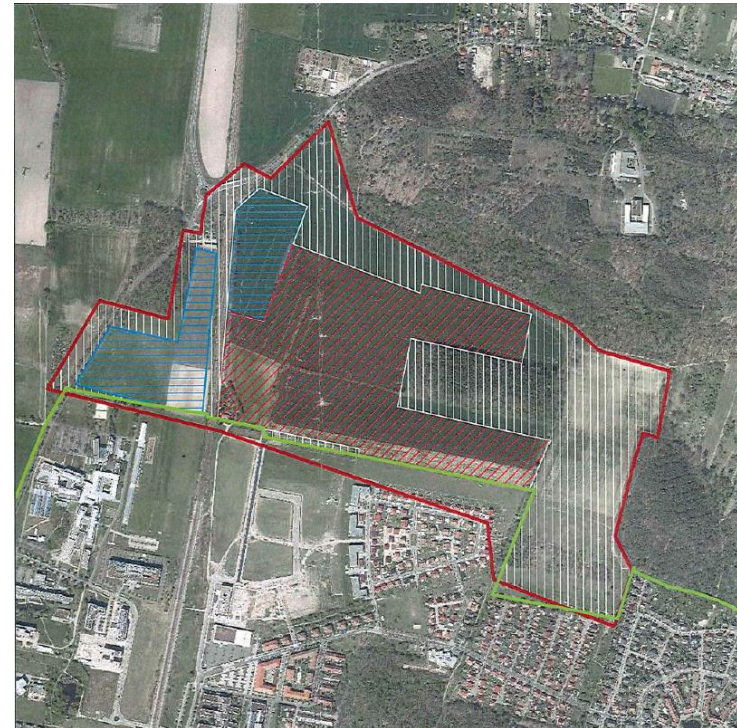
Ausgangssituation

Mitteilung des MLUK vom 01.03.2024



Landeshauptstadt
Potsdam

- Unter Würdigung der vorliegenden Unterlagen (Stand März 2024) zustimmungsfähig: Gewerbe
- Nicht zustimmungsfähig: Wohnen und Wohnfolgenutzungen
- Forderung: Neuaufstellung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan für die gesamte Stadt



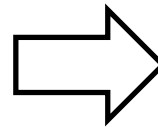
Anlage zur Mitteilung MLUK v. 01.03.2024

Notwendigkeit der integrierten Entwicklung



Landeshauptstadt
Potsdam

Vorzugsvariante der Verwaltung



Von der vorgezogenen gewerblichen Teilentwicklung...

Nutzung der Bearbeitungszeit für FNP- und LP-Neuaufstellung zum Voranbringen der GE-Entwicklung auf den Flächen der ProPotsdam

...zur Gesamtentwicklung aus Gewerbe, Wohnen, Schule, Kitas, Sporteinrichtungen etc.

Integrierte Entwicklung des neuen Quartiers: Arbeiten **und** Wohnen, diverse Angebote, kurze Wege, vielfältige Mehrwerte für Golm

Vorteile einer multifunktionalen Quartiersentwicklung

- Lebendiges Quartier mit Mehrwert für Golm durch zus. Angebote und Begegnungen
- Attraktiv für Arbeitskräfte
- Wohnungsangebot → Entspannung auf dem Wohnungsmarkt
- Kurze Wege und umweltfreundliche Mobilität
- lebendige Begegnungsorte, soziale Kontrolle und Sicherheit
- Chance zur Entwicklung nachhaltiger Quartierslösungen (Klimaschutz, Mobilität, Umgang mit Wasser...)
- Golm ist der geeignete Standort:
 - Erweiterung des Potsdam Science Parks nur hier möglich
 - Gute Anbindung über öffentlichen Verkehr
 - Rahmenplan Golm 2040 bildet Grundlage zur Entwicklung und Integration des neuen Quartiers in den Ortsteil

Beschlusspunkte

1. Für das VU-Gebiet Golm Nord wird weiterhin eine integrierte Gesamtentwicklung gemäß Rahmenplan Golm 2040 angestrebt [...]. Die Verwaltung soll die Unterlagen für das dafür notwendige Zustimmungsverfahren in Abstimmung mit dem MLUK überarbeiten und die nötigen Verfahrensschritte umsetzen.
 - Bestätigung zur Gesamtentwicklung Golm Nord
 - Politischer Auftrag für das Weiterführen des Zustimmungsverfahrens mit dem MLUK

Beschlusspunkte

2. Vorgezogen sollen auf den Flurstücken 158/7, 158/6 und 158/5 der Flur 1 der Gemarkung Golm gewerbliche Flächen des Rahmenplans Golm 2040 planungsrechtlich gesichert werden.
 - Vorgezogene Entwicklung einer Gewerbefläche durch Bebauungsplan Nr. 184 „Erweiterung Wissenschaftspark Golm“
3. Sollte das MLUK seine Zustimmung zu einer wohnbaulichen Entwicklung im VU-Gebiet Golm Nord final versagen, wird eine Entwicklungsstrategie erarbeitet, die den Umfang der aus der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet nach Beschlusspunkt 2 resultierenden Wohnbedarfe ermittelt und Lösungen zu deren Deckung darstellt.
 - Prüfauftrag zur Deckung von Wohnbedarfen andernorts

Leitentscheidung Golm Nord (24/SVV/0887)



Landeshauptstadt
Potsdam

Gremienausblick

25.09.2024	SVV (Einbringung)
08.10.2024	SBL (Erste Lesung)
08.10.2024	GSWI (nur Leitentscheidung + ÄA)
10.10.2024	OBR Golm
17.10.2024	KUM
17.10.2024	OBR Eiche
12.11.2024	SBL (Zweite Lesung)
04.12.2024	Stadtverordnetenversammlung

Zusammenfassung der Änderungen

Beschlussvorschlag:

Die Drucksache 24/SVV/0887 wird mit folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen gefasst:
Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das VU-Gebiet Golm Nord wird weiterhin eine integrierte Gesamtentwicklung gemäß Rahmenplan Golm 2040 angestrebt (s. Anlagen 3 und 4). Die Verwaltung soll die Unterlagen für das dafür notwendige Zustimmungsverfahren in Abstimmung mit dem MLUK überarbeiten und die nötigen Verfahrensschritte umsetzen.
- ~~2. Vorgezogen sollen auf den Flurstücken 158/7, 158/6 und 158/5 der Flur 1 der Gemarkung Golm gewerbliche Flächen des Rahmenplans Golm 2040 planungsrechtlich gesichert werden.~~
3. Sollte das MLUK seine Zustimmung zu einer wohnbaulichen Entwicklung im VU-Gebiet Golm Nord final versagen, wird eine Entwicklungsstrategie erarbeitet, die den Umfang der aus der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet nach Beschlusspunkt 2 resultierenden Wohnbedarfe ermittelt und Lösungen zu deren Deckung darstellt. ~~Der Vorschlag soll weiterhin die Vorgabe enthalten, die Flächen für Wohnbebauung zu mindestens 50% an gemeinwohlorientierte Akteure der Wohnungswirtschaft zu vergeben.~~

~~Um die den Rahmenplan begleitende Bürgerbeteiligung sicherzustellen, soll zeitnah zu einer Bürgerversammlung eingeladen werden.~~

Begründung:

Der Rahmenplan Golm sieht eine integrierte Entwicklung von Gewerbe, Wohnen und soziale Infrastruktur vor. In gleicher Weise fordert das MLUK eine gesamtstädtische Betrachtung der Bedarfe. Dem steht die vorgezogene Sicherung gewerblicher Flächen entgegen.
(s. Anlage 2)

Zusammenfassung der Änderungen

1. Streichung der vorgezogenen Gewerbeentwicklung
2. Gemeinwohlorientierte Vergabe von Wohnbaugrundstücken
3. Einladung zu einer Bürgerversammlung

Begründung zum Änderungsantrag

„Der Rahmenplan Golm sieht eine integrierte Entwicklung von Gewerbe, Wohnen und soziale[r] Infrastruktur vor. In gleicher Weise fordert das MLUK eine gesamtstädtische Betrachtung der Bedarfe. Dem steht die vorgezogene Sicherung gewerblicher Flächen entgegen.“

Anmerkung der Verwaltung

- MLUK fordert nicht die gesamtstädtische Betrachtung aller Bedarfe, sondern lediglich eine gesamtstädtische Betrachtung der Wohnbaupotenziale.
- Die vorgezogene Sicherung gewerblicher Flächen steht weder der Forderung des MLUK noch einer integrierten Entwicklung in Golm Nord entgegen.

1. Streichung der vorgezogenen Gewerbeentwicklung

Änderung 1: Streichung der vorgezogenen Gewerbeentwicklung

~~2. Vorgezogen sollen auf den Flurstücken 158/7, 158/6 und 158/5 der Flur 1 der Gemarkung Golm gewerbliche Flächen des Rahmenplans Golm 2040 planungsrechtlich gesichert werden.~~

Empfehlung der Verwaltung

Ablehnung der Änderung

Begründung

Die vorgezogene planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen steht im Einklang mit einer integrierten Entwicklung in Golm Nord und mit den Forderungen des MLUK. Sie zielt auf die Synchronisierung von Gewerbe- und Wohnentwicklung.

2. Gemeinwohlorientierte Vergabe

Änderung 2: Gemeinwohlorientierte Vergabe von Wohnbaugrundstücken

3. [...]

Der Vorschlag soll weiterhin die Vorgabe enthalten, die Flächen für Wohnbebauung zu mindestens 50% an gemeinwohlorientierte Akteure der Wohnungswirtschaft zu vergeben.

Empfehlung der Verwaltung

Ablehnung der Änderung

Begründung

- Grundstücksvergabe ist nicht Inhalt der Leitentscheidung
- Unklare Definition „gemeinwohlorientiert“
- Bestehende Regelungen in Baulandmodell der LHP, Leitlinie Grundstücksvergabe und Leitfaden Konzeptverfahren (Entwurf)

3. Einladung zu einer Bürgerversammlung

Änderung 3: Einladung zu einer Bürgerversammlung

3. [...]

Um die den Rahmenplan begleitende Bürgerbeteiligung sicherzustellen, soll zeitnah zu einer Bürgerversammlung eingeladen werden.

Empfehlung der Verwaltung

Ablehnung der Änderung

Begründung

- Die Leitentscheidung verfolgt genau das Ergebnis der Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan Golm 2040.
- Informationsveranstaltung nach Verständigung mit MLUK und zum BP 184

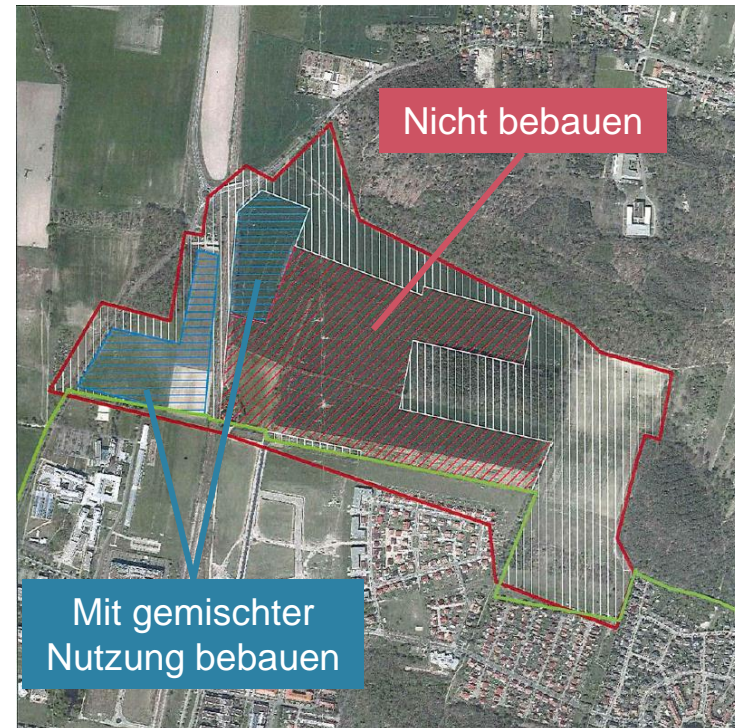
„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Herbst 2024 einen modifizierten Entwurf für den Bauplan Golm Nord unter Berücksichtigung des Vorbescheides des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 01.03.2024 vorzulegen.

Dabei sind die Flächen des LSG ‚Potsdamer Wald- und Havelseengebiet‘, für die eine Zustimmung zur Umwidmung gemäß § 4 Absatz 4 offensichtlich ausgeschlossen ist, aus der Bauplanung herauszunehmen. Für die übrigen Flächen ist ein neuer Vorschlag für eine gemischte Bebauung zu erarbeiten, der Gewerbe, Schule und Kita und einen ausgewogenen Anteil Wohnungen beinhaltet.“

„Dabei sind die Flächen des LSG ‚Potsdamer Wald- und Havelseengebiet‘, für die eine Zustimmung zur Umwidmung gemäß § 4 Absatz 4 offensichtlich ausgeschlossen ist, aus der Bauplanung herauszunehmen.

Für die übrigen Flächen ist ein neuer Vorschlag für eine gemischte Bebauung zu erarbeiten, der Gewerbe, Schule und Kita und einen ausgewogenen Anteil Wohnungen beinhaltet.“



Anlage zur Mitteilung MLUK v. 01.03.2024

Empfehlung der Verwaltung

Ablehnung des Antrags

Begründung

Das MLUK erklärt seine Zustimmung für die beantragte gewerbliche Nutzung auf bestimmten Flächen – nicht für die Inanspruchnahme von Flächen ohne Nutzungsbindung. Die Flächen können nicht beliebig überplant werden.



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!
www.potsdam.de/stadtentwicklung
Stadtraum-Sued-West@rathaus.potsdam.de