

Protokollauszug

aus der
3. öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Eiche
vom 17.10.2024

öffentlich

**Top 5.3 Vorlage einer modifizierten Planung Golm Nord unter Wahrung des Landschaftsschutzgebietes
24/SVV/0539
abgelehnt**

Herr Jäkel schlägt vor, die Tagesordnungspunkte (TOP) 5.3, 5.4 und 5.41 gemeinsam zu beraten; dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

Aus der Verwaltung sind Frau Waberski, Bereichsleiterin Stadtraum Süd-West, und Herr Aßmann, Planer Stadtraum Süd-West, anwesend.

Herr Jäkel bringt eingangs eine **neue Fassung** zu diesem Antrag ein.

Dabei erläutert Herr Jäkel seinen ganzheitlichen Ansatz, das Gebiet Golm-Nord in einer ausgewogenen Mischung aus Gewerbe und Wohnen zu entwickeln und nicht die Gewerbeentwicklung vorzuziehen bei unklarer Perspektive eines Wohnungsbaus am Standort Golm. Weiterhin schlägt er vor, die Inanspruchnahme von LSG-Flächen zu verringern auf die südliche Hälfte der strittigen Flächen, um beim Umweltministerium größere Akzeptanz des Vorschlages zu erreichen. Außerdem beantragt er eine vernünftige Straßenanbindung an Golm Mitte ohne die im Rahmenplan Golm 2040 verankerte Abpollerung. Er beantragt einen angemessenen Übergang in den Naturraum mit abgestuften Bauhöhen, ähnlich wie das im Wohngebiet Eiche II im Bebauungsplan festgesetzt und inzwischen auch so gebaut worden ist.

Anschließend führt Herr Aßmann zur Ausgangssituation und Verortung aus sowie begründet die integrierte Entwicklung von Golm-Nord und die Notwendigkeit einer vorgezogenen Gewerbeentwicklung.

Frau Waberski ergänzt, dass eine Verständigung mit dem Ortsbeirat Golm erfolgt sei und dieser am Punkt 1 des Beschlussvorschlages festhalten wolle, für die Schaffung von Flächen zur Erweiterung des Potsdam Science Parks.

Zur Frage, wo Wohnungen gebaut werden sollen und wann darüber entschieden werde, antwortet Herr Aßmann, dass dieses nicht vorhersehbar sei.

Im Weiteren geht er auf den Änderungsantrag, DS 24/SVV/0887-01, TOP 5.4 ein. Insbesondere begründet er, warum die Verwaltung die Änderung in den Punkten 2 und 3 ablehne. Nach einer regen Diskussion und Beantwortung von Nachfragen der Ortsbeiratsmitglieder wird die Abstimmung in folgender Reihenfolge vorgenommen:

1. Abstimmung:

Über die neue Fassung, DS 24/SVV/0539, mit nachfolgendem Wortlaut.

2. Abstimmung:

Über den Änderungsantrag, DS 24/SVV/0887-01, TOP 5.4.1

3. Abstimmung:

Über die Vorlage, DS 24/SVV/0887, TOP 5.4.

Gemäß Antrag von Herrn Meile auf getrennte Abstimmung über Teile eines Antrags (§ 18, Abs. 2, Buchstabe i, Geschäftsordnung) werden die Punkte 1 – 3 einzeln wie folgt abgestimmt:

Punkt 1 des Beschlussvorschlages wird:

mit 3 Nein-Stimmen **abgelehnt**,
bei 3 Ja-Stimmen.

Punkt 2 des Beschlussvorschlages wird:

einstimmig **abgelehnt**.

Punkt 3 des Beschlussvorschlages wird:

mit 5 Nein-Stimmen **abgelehnt**,
bei einer Stimmenthaltung.

Der Ortsbeirat Eiche empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu 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 **ist die nördliche Hälfte der 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 **südliche Hälfte der Flächen ohne Zustimmung** und die übrigen Flächen ist ein neuer Vorschlag für eine gemischte Bebauung zu erarbeiten, der Gewerbe, Schule und einen ausgewogenen Anteil Wohnungen beinhaltet.

Eine Straßenverbindung ohne Umweg zum bestehenden Ortsteil Golm ist zu berücksichtigen. Ein angemessener baulicher Übergang zur nördlich angrenzenden Naturraum ist durch abgestufte Bauhöhen zu sichern.

Abstimmungsergebnis:

mit 3 Nein-Stimmen **abgelehnt**,
bei 3 Ja-Stimmen.

OBR Eiche am 17.10.2024

**TOP 5.4 Leitentscheidung zur baulichen
Entwicklung in Golm Nord
(24/SVV/0887)**

**TOP 5.4.1 Änderungs-/Ergänzungsantrag
(24/SVV/0887-01)**

**TOP 5.3 Vorlage einer modifizierten Planung Golm
Nord unter Wahrung des
Landschaftsschutzgebietes (24/SVV/0539-01)**

Stadtraum Süd-West
Fachbereich Stadtplanung
Landeshauptstadt Potsdam

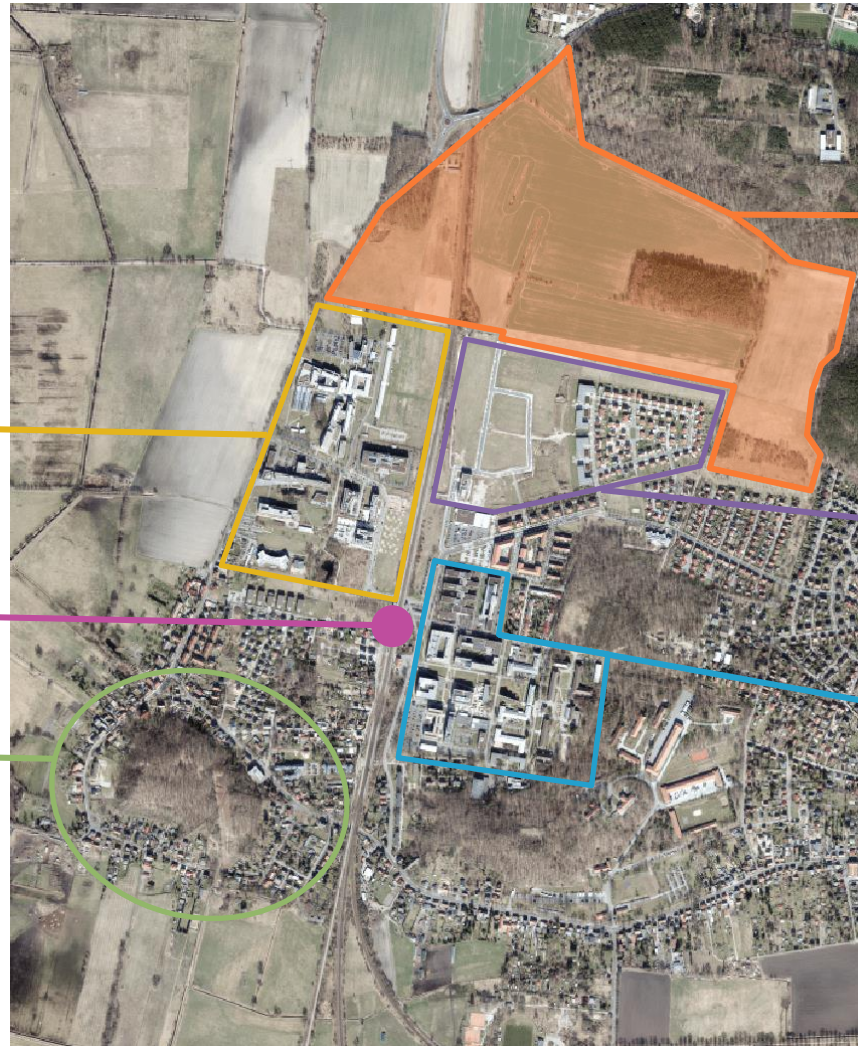
1. Ausgangssituation
2. Notwendigkeit der integrierten Entwicklung
3. Leitentscheidung zur baulichen Entwicklung in Golm Nord
4. Ergänzungs-/Änderungsantrag (24/SVV/0887-01)
5. Vorlage einer modifizierten Planung Golm Nord unter Wahrung des Landschaftsschutzgebietes – Antrag (24/SVV/0539-01)

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



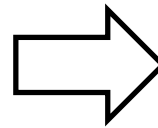
Anlage zur Mitteilung MLUK v. 01.03.2024

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

- 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

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

25.09.2024	SVV (Einbringung)
08.10.2024	SBL (Erste Lesung)
08.10.2024	GSWI (nur Leitentscheidung + ÄA – Erste Lesung)
10.10.2024	OBR Golm (Erste Lesung)
17.10.2024	KUM
17.10.2024	OBR Eiche
21.11.2024	OBR Golm (Zweite Lesung)
26.11.2024	SBL (Zweite Lesung)
26.11.2024	GSWI (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.

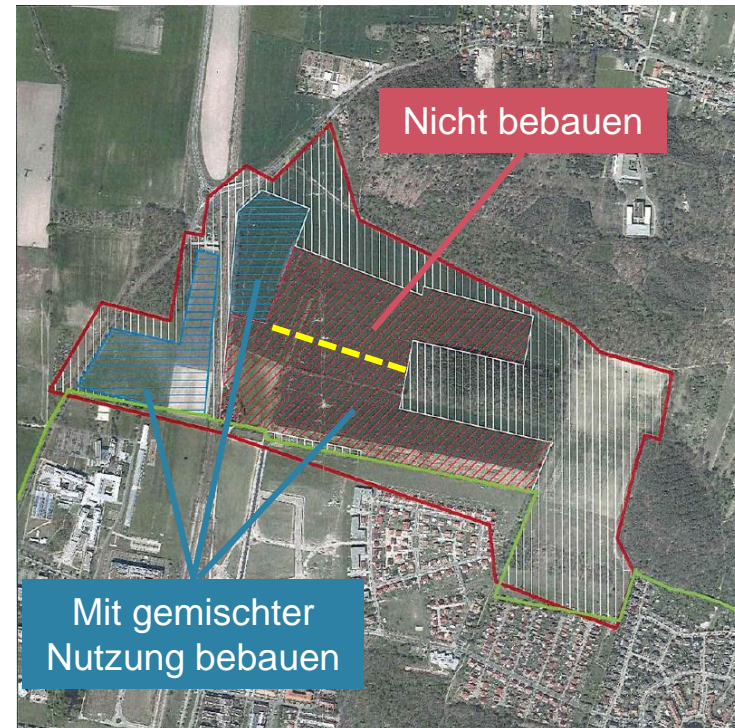
Dabei ist die nördliche Hälfte der Flächen des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, für die eine Zustimmung zur Umwidmung gemäß § 4 Absatz 4 offensichtlich ausgeschlossen ist, aus der Bauplanung herauszunehmen.

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

Eine Straßenverbindung ohne Umweg zum bestehenden Ortsteil Golm ist zu berücksichtigen. Ein angemessener baulicher Übergang zur nördlich angrenzenden Naturraum ist durch abgestufte Bauhöhen zu sichern.“

„Dabei ist die nördliche Hälfte der 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 südliche Hälfte der Flächen ohne Zustimmung und die übrigen Flächen ist ein neuer Vorschlag für eine gemischte Bebauung zu erarbeiten, der Gewerbe, Schule und einen ausgewogenen Anteil Wohnungen beinhaltet.“



Anlage zur Mitteilung MLUK v. 01.03.2024

„Dabei ist die nördliche Hälfte der 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 südliche Hälfte der Flächen ohne Zustimmung und die übrigen Flächen ist ein neuer Vorschlag für eine gemischte Bebauung zu erarbeiten, der Gewerbe, Schule und einen ausgewogenen Anteil Wohnungen beinhaltet.“

- Widerspruch zum umfangreich abgestimmten und beschlossenen Rahmenplan
- Hohe Kosten für Umplanung
- Weniger AP und WE
- Kein Vorteil im Verfahren mit MLUK

- Neues Zustimmungsverfahren für das gesamte Gebiet
- Gleicher Argumentationsaufwand
- Aktuelles Zustimmungsverfahren ist nicht beendet

„Eine Straßenverbindung ohne Umweg zum bestehenden Ortsteil Golm ist zu berücksichtigen.“

- Abpollerung reduziert Durchgangsverkehr durch MIV, fördert Umweltverbund (Bus kann passieren)
- Parkhaus Nahversorgung ist von Nord, Ost und Süd erreichbar

„Ein angemessener baulicher Übergang zur nördlich angrenzenden Naturraum ist durch abgestufte Bauhöhen zu sichern.“

- Durch derzeitige Beschlusslage abgesichert

Empfehlung der Verwaltung

Ablehnung des Antrags

Begründung

Eine Umplanung bedeutet eine Abweichung vom Rahmenplan Golm 2040, verursacht hohe zusätzliche Kosten und reduziert die realisierbaren Arbeitsplätze und Wohnungen. Es müsste ein neues Zustimmungsverfahren begonnen werden, dessen Argumentationsaufwand jedoch nicht geringer wäre. Der Änderungsantrag schränkt die Chancen einer Entwicklung in Golm Nord ein ohne den Erhalt einer Zustimmung zur Inanspruchnahme der betroffenen Flächen zu erleichtern. Die integrierte Gesamtentwicklung gem. Rahmenplan ist weiterhin erreichbar.



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