



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 100 "Wissenschaftspark Golm" Beschluss zur Änderung und zur erneuten öffentlichen Auslegung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	19.05.2009
	Eingang 902:	
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.06.2009	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
09.06.2009	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
18.06.2009	Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ (bisheriger Stand: s. Anlage 2) ist wie folgt zu ändern:

- Verzicht auf die Wegeverbindung entlang der Bahntrasse und auf der Baufläche GEe 1
- Wegfall der internen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A 5 und A 6
- Neuaufnahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A 11.1 und A 11.2
- eigentumsbezogene Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der bisherigen Fläche A 9 (öffentliche Parkanlage)
- Umstellung der bisher zulässigen Grundfläche von 6.700 m<sup>2</sup> auf eine GRZ von 0,4 im Baugebiet GEe 5
- Änderung der Textfestsetzungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes
- Änderung der Textfestsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes

Diese Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 i.V. m. § 4 a Abs. 3 S. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt			
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen wurden, so dass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

Realisierungskosten

Bereits vor Herbeiführung des Satzungsbeschlusses entstanden Kosten für die Umsetzung der Planung. Die Höhe dieser Kosten und deren mögliche Finanzierung betragen insgesamt ca. 8,4 Mio €.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgte anteilig durch Fördermittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG), Fördermittel der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GA) einen Zuschuss von Herrn Prof. Dr. Hasso Plattner und HH-Mitteln der Landeshauptstadt Potsdam. In den geschätzten Realisierungskosten wurden auch die Kosten für die Herstellung der Bahnunterführung, der P&R-Anlage, des Bahnhofsvorplatzes, der damit im Zusammenhang stehenden Ausgleichsmaßnahmen incl. die Kosten für den Flächenerwerb berücksichtigt. Diese Kosten resultieren aus dem parallel durchgeführten Plangenehmigungsverfahren gemäß § 18 Abs. 2 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für den Bahnhof Golm/Eisenbahnüberführung Wissenschaftspark. Vorgenannte Kosten sind in den Jahren 2005 bis 2008 entstanden.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich  
ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Begründung:

### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

Anlage 1: Begründung	(2 Seiten)
Anlage 2: bisheriger Stand des Bebauungsplans	(1 Seite)

### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.03.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ gefasst.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die brachliegenden Flächen zwischen den vorhandenen Forschungseinrichtungen westlich der Bahntrasse und den Einrichtungen der Universität östlich der Bahntrasse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen sowie die erforderlichen Flächen für die Grün- und Freiraumvernetzung und die Erschließung (sofern nicht auf anderer rechtlicher Grundlage gesichert) planungsrechtlich zu sichern.

Mit den Festsetzungen von Flächen für eingeschränktes Gewerbe (GEe) und gemischten Nutzungen (MI), Verkehrsflächen (einschließlich Bahnunterführung) sowie Grünflächen bzw. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit für weitere Einrichtungen im forschungsnahen Gewerbe geschaffen.

Am 02.07.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ gefasst. Sie hat am 02.07.2008 außerdem beschlossen, eine Baulandumlegung nach §§ 45 ff BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuordnen. Das Verfahren zur Baulandumlegung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Im Entwurf des Bebauungsplans wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 – 6) für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gästewohnungen, sofern sie den Gewerbebetrieben in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Mischgebiete (MI 1 – 3) für Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe
- Verkehrsflächen (einschließlich Bahnunterführung)
- Grünflächen bzw. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 08.08.2008 bis zum 12.09.2008 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Fachbereiche über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans aufgefordert.

Während der öffentlichen Auslegung ging eine schriftliche Stellungnahme ein, in der angeregt wurde, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend abzuändern, dass die öffentliche Grünfläche A 9 ebenfalls als Baugebiet (Gewerbe- oder Mischgebiet) festgesetzt wird.

Durch das Landesumweltamt erfolgte im Beteiligungsverfahren der Hinweis auf die neuen gesetzlichen Regelungen zum besonderen Artenschutz. Aufgrund der Änderungen der gesetzlichen Regelungen zum besonderen Artenschutz ist eine faunistische Kartierung (Zauneidechse, Brutvögel) ab Mai 2009 erforderlich. Die Ergebnisse der faunistischen Kartierung sind in die Abwägung einzustellen.

Das Landesumweltamt fordert weiter, eine Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen aufzunehmen.

Aus der verwaltungsinternen Beteiligung erfolgten Hinweise auf das zwischenzeitlich beschlossene Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind drei Städtebauliche Verträge zur Sicherung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Interesse einer zügigen Aktivierung der mit dem Bebauungsplan zu schaffenden Baulandpotentiale soll das Aufstellungsverfahren zeitnah fortgeführt und abgeschlossen werden.

Vorbehaltlich der im weiteren Verfahren noch zu treffenden Abwägungsentscheidung sollen daher noch folgende Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen werden:

- Verzicht auf die Wegeverbindung entlang der Bahntrasse und auf der Baufläche GEe 1
- Wegfall der internen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A 5 und A 6
- Neuaufnahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A 11.1 und A 11.2
- eigentumsbezogene Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der bisherigen Fläche A 9 (öffentliche Parkanlage)
- Umstellung der bisher zulässigen Grundfläche von 6.700 m<sup>2</sup> auf eine GRZ von 0,4 im Baugebiet GEe 5 (Erhöhung der zulässigen Grundfläche um ca. 560 m<sup>2</sup>).

Die geplanten Änderungen wirken sich positiv auf die Planung aus. Durch den Wegfall der internen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A 5 und A 6 wird die zukünftige bauliche Entwicklungsoption für die Erweiterung des Wissenschaftsstandortes Golm noch verbessert. Zudem wird durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche von ca. 560 m<sup>2</sup> die Innenentwicklung des Wissenschaftsstandortes weiter gestärkt.

Der aufgrund von Sicherheitsbedenken erforderliche Verzicht auf die Wegeverbindung entlang der Bahntrasse und auf der Baufläche GEe 1 kann durch die Neuaufnahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A 11.1 und A 11.2 kompensiert werden und dient somit zugleich der Stärkung der Hauptgrünverbindungen im Gebiet. Die eigentumsbezogene Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen führt zu deutlichen Erleichterungen in der Umsetzung des Bebauungsplans.

Aufgrund dieser Änderung ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich, die einer erneuten Beteiligung zugeführt werden soll.

#### Empfehlung der Verwaltung

Nach dem aktuellen Stand der Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans sind insbesondere noch Fachgutachten zu erstellen und auszuwerten und auch einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans u. a. zum Immissionsschutz und zum Einzelhandel aufzunehmen.

Des Weiteren ist der Entwurf des Bebauungsplans entsprechend der Abstimmungen mit dem Vorhabenträger zum Städtebaulichen Entwurf zur Sicherung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und ggf. unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Baulandumlegung zu ändern. Aufgrund der v. g. Änderungen ist eine Überarbeitung des Entwurfs mit erneuter Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ und zu deren öffentlicher Auslegung gefasst werden.

Siehe Anlagen

Anlage 2 bisheriger Stand des Bebauungsplanes