



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 100 "Wissenschaftspark Golm" Teilung des räumlichen Geltungsbereichs und Fortführung als Bebauungsplan Nr. 100-1 "Wissenschaftspark Golm" und Bebauungsplan Nr. 100-2 "Geiselbergstraße/Kossätenweg" sowie Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 100-1 "Wissenschaftspark Golm"

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	16.04.2012
	Eingang 902:	16.04.2012
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.05.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ ist in seinem Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern und die Planverfahren als Bebauungsplan Nr. 100-1 "Wissenschaftspark Golm" und Bebauungsplan Nr. 100-2 "Geiselbergstraße/Kossätenweg" weiterzuführen (siehe auch Anlage 1).

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ entschieden (s. Anlagen 2A bis 2I).

Der Bebauungsplan Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlagen 3 und 4).

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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<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.)

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen, die nicht (vollständig) durch einen Dritten übernommen werden. Die Höhe der (verbleibenden) Realisierungskosten und deren Finanzierung wird angegeben mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	Finanzierung aus Produktkonto
Herstellung restliche Fläche P&R-Anlage und Herstellung Fläche A6 (Promenade)	ca. 300.000	5410003 / 0961400
Grunderwerb Straßenland und öffentliche Grünfläche	ca. 57.000	5410003 / 0411000 5510000 / 0411000

Für den noch zu tätigen Grunderwerb von ca. 5.700 m² werden maximal bis zu 10 €/m² vorbehaltlich ggf. noch vorzunehmender Verkehrswertermittlung angesetzt. Die Realisierung des Grunderwerbes für die Investitionsmaßnahme „**Erwerb von Straßenland-Gemeindestraßen**“ mit der Investitions-Nr. **0747000140001** erfolgt durch den FB 47. Dafür sind die notwendigen finanziellen Investitionsmittel in der mittelfristigen Investitionsplanung veranschlagt. Diese Maßnahme steht unter dem Haushaltsvorbehalt.

Die Herstellungskosten für die restliche Fläche P&R-Anlage und die Fläche A6 (Promenade) stellen Investitionskosten dar und werden über die Investitionsmaßnahme „Umfeldgestaltung Bahnhof Golm“ durch den FB 47 ab dem Haushaltsjahr 2016 realisiert. Die Investitionsnummer ist ab 2016 noch zu benennen. Der FB 47 wird innerhalb seines Investitionsbudgets in der mittelfristigen Investitionsplanung dies berücksichtigen. Die Investitionsmaßnahme steht unter dem ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage dem Büro der Stadtverordnetenversammlung und den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1:	Lageplan mit der Darstellung des geänderten Geltungsbereichs	(1 Seite)
Anlage 2A:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der förmlichen Behördenbeteiligung	(13 Seiten)
Anlage 2B:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	(15 Seiten)
Anlage 2C:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der 1. erneuten Behördenbeteiligung	(9 Seiten)
Anlage 2D:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der 1. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung	(15 Seiten)
Anlage 2E:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Behördenbeteiligung	(10 Seiten)
Anlage 2F:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung	(12 Seiten)
Anlage 2G:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der 3. erneuten Behördenbeteiligung	(9 Seiten)
Anlage 2H:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der erneuten eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung	(1 Seite)
Anlage 2I:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der erneuten eingeschränkten Behördenbeteiligung	(1 Seite)
Anlage 3:	Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 4:	Begründung	(169 Seiten)
Anlage 5:	Städtebaulicher Vertrag	(4 + 8 Anlagen)

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.03.2004 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ gefasst (DS 04/SVV/0254).

Der Bebauungsplan Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ mit insgesamt 22,8 ha umfasst einen Planungsbereich, bei dem aufgrund unterschiedlicher Anforderungen eine Aufteilung in zwei eigenständige Bebauungspläne erforderlich geworden ist.

So sollen die gewerblichen Bauflächen beidseitig der neu errichteten Straße Am Mühlenberg sowie die nördlich gelegenen Mischgebietsflächen, auf denen eine baldige bauliche Entwicklung beabsichtigt ist bzw. die in unmittelbarem Zusammenhang zu vorhandenen Nutzungen im Wissenschaftspark stehen (Bebauungsplan Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“), zügig einer Bebaubarkeit zugeführt werden. Für die südlich gelegenen Mischgebietsflächen, die überwiegend Bestandteil des mit Beschluss des Umlegungsausschusses vom 10.06.2009 eingeleiteten Umlegungsverfahrens Nr. 4 „Am Kossätenweg“ sind, sowie für die vorgesehene öffentliche Parkanlage nördlich des Kossätenweges (Bebauungsplan Nr. 100-2 „Geiselbergstraße/Kossätenweg“) besteht inhaltlich noch weiterer Klärungsbedarf, dem durch die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ Rechnung getragen werden soll.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Einrichtungen im forschungsnahen Gewerbe vorwiegend aus den Bereichen Materialforschung, Biochemie, Biotechnologie, Physik, Informatik und verwandten Gebieten mit Laborflächenbedarf.

Im Laufe des Planverfahrens wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans (**Stand: Juni 2006**)
- öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans (**Stand: Juli 2008**) in der Zeit vom 08. August 2008 bis einschließlich 12. September 2008 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
- Beschluss des Umlegungsausschusses vom 10.06.2009 zur Einleitung des Umlegungsverfahrens Nr. 4 „Am Kossätenweg“ gemäß § 47 BauGB
- 1. erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans (**Stand: September 2009**) in der Zeit vom 19.10.2009 bis einschließlich 19.11.2009 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
- Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“, vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung, in die Bebauungspläne Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ und Nr. 100-2 „Geiselbergstraße/Kossätenweg“

Begründung: Die Teilung wurde hier aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungs- und Abstimmungsstände des Nutzungskonzeptes für Teile des Plangebietes und zugunsten der Bereitstellung weiterer Bauflächen im Wissenschaftspark erforderlich. Seitens der Eigentümer nördlich des Kossätenweges war nur eine eingeschränkte Mitwirkungsbereitschaft bei der Umsetzung der Planungsziele festzustellen. Hauptkritikpunkte waren die geplante Festsetzung der öffentlichen Parkanlage und die Aufhebung der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück 413.

Im Bebauungsplan muss sichergestellt sein, dass die bislang unbebauten Grundstücke, denen zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Baurecht eingeräumt wird, bebaubar sind und eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche aufweisen. Das ist im Bestand nördlich des Kossätenweges bislang nicht gegeben. Durch das eingeleitete Umlegungsverfahren sollen die unbebauten Grundstücke so geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe baulich nutzbare Grundstücke entstehen. Das Umlegungsverfahren Nr. 4 „Am Kossätenweg“ wurde bereits vor dem Satzungsbeschluss eingeleitet, da in einem Parallelverfahren bereits im Vorfeld im Umsetzbarkeit einer Umlegung geprüft werden soll, um später lange Änderungsverfahren zu vermeiden.

Gleichzeitig ist das Thema der Ausgleichsproblematik, hier insbesondere auch die Flächenverfügbarkeit, im Bebauungsplan abschließend zu klären. Das ist für die Flächen, die als öffentliche Parkanlage nördlich des Kossätenweges festgesetzt werden sollen, bislang nicht gegeben. Hinzu kommt, dass gegenwärtig noch Abstimmungen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Deutschen Bahn über die Heraustrennung weiterhin bahnbetriebsnotwendiger Flächen innerhalb des Flurstückes 1271 der Flur 2 der Gemarkung Golm erfolgen.

Zur Klärung der o.g. Punkte sind weitergehende Abstimmungen erforderlich. Der weitergehende Klärungs- und Abstimmungsbedarf bezieht sich ausschließlich auf Flächen nördlich des Kossätenweges im Geltungsbereich des Umlegungsgebietes. Für die gewerblichen Bauflächen und die Bauflächen des Mischgebietes MI2.1 und 2.2 sind weitergehende Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung nicht erforderlich. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise aus den bisherigen Beteiligungsverfahren beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächen im Geltungsbereich des Umlegungsgebietes. Um die weitere Bereitstellung von Gewerbeflächen und die Umsetzung der Planungen im Mischgebiet 2.1 und 2.2 nicht weiter zu behindern, wurde hier die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 100 notwendig.

Die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 wurde im Amtsblatt Nr. 19/2009 der Landeshauptstadt Potsdam am 26. November 2009 bekannt gemacht. Auf den Vorbehalt der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde hingewiesen.

- 2. erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans (**Stand: Dezember 2009**) in der Zeit vom 15.12.2009 bis

einschließlich 29.01.2010 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt.

- erneute Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans im Rahmen des Planungsfortschritts und erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (**Stand August 2011**)

Auf Grundlage des § 35 BauGB erfolgte zwischenzeitlich die Realisierung der Straße Zum Mühlenteich und der verlängerten Fußgängerverbindung. In den Bebauungsplan werden die Flächen übernommen und planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus erfolgten Änderungen in den Hinweisen ohne Normcharakter zu den Pflanzgeboten.

Im Ergebnis der o.g. Änderungen erfolgte, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, eine erneute eingeschränkte Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB. Mit Schreiben vom 04.08.2011 wurden das Ministerium der Finanzen, die PHF Projektmanagement- und Baubetreuungsgesellschaft mbH für Prof. Dr. H. Plattner, die Max-Planck-Gesellschaft und die Fraunhofer-Gesellschaft, das Studentenwerk Potsdam, der Fröbel e.V. und der Landesbetrieb Straßenwesen angeschrieben und um Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen aufgefordert. Den Beteiligten wurde eine Frist für die Rückäußerung bis zum 19.08.2011 eingeräumt. Insgesamt gingen zwei Stellungnahmen ein. Es wurden keine Bedenken zur Planung vorgebracht.

Nach dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Änderungen der Planung erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Planung im Hinblick auf die Stellungnahmen betroffenen Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht zu ändern.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt werden.

Anlage 1:	Lageplan mit der Darstellung des geänderten Geltungsbereichs	(1 Seite)
Anlage 2A	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der förmlichen Behördenbeteiligung	(13 Seiten)
Anlage 2B.	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	(15 Seiten)
Anlage 2C:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der 1. erneuten Behördenbeteiligung	(9 Seiten)
Anlage 2D:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der 1. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung	(15 Seiten)
Anlage 2E:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Behördenbeteiligung	(10 Seiten)
Anlage 2F:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung	(12 Seiten)
Anlage 2G:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der 3. erneuten Behördenbeteiligung	(9 Seiten)
Anlage 2H:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der erneuten eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung	(1 Seite)
Anlage 2I:	Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der erneuten eingeschränkten Behördenbeteiligung	(1 Seite)
Anlage 3:	Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 4:	Begründung	(169 Seiten)
Anlage 5:	Städtebaulicher Vertrag	(4 + 8 Anlagen)

Berechnungstabelle Demografieprüfung