



Entwicklung Golm Nord

Informationsveranstaltung für Grundstückseigentümer

am 08.04.2019



Informationsveranstaltung

Golm Nord



Landeshauptstadt
Potsdam

Frank Baumann, Büro Blau - Moderation

Andreas Goetzmann, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung

Erik Wolfram, Bereichsleiter Stadtentwicklung

Dieter Lehmann, Bereichsleiter Stadterneuerung

Was ist geplant?

1) Information zu den Instrumenten „Vorbereitende Untersuchung“ und „Vorkaufsrechtssatzung“

2) Fragen und Antworten

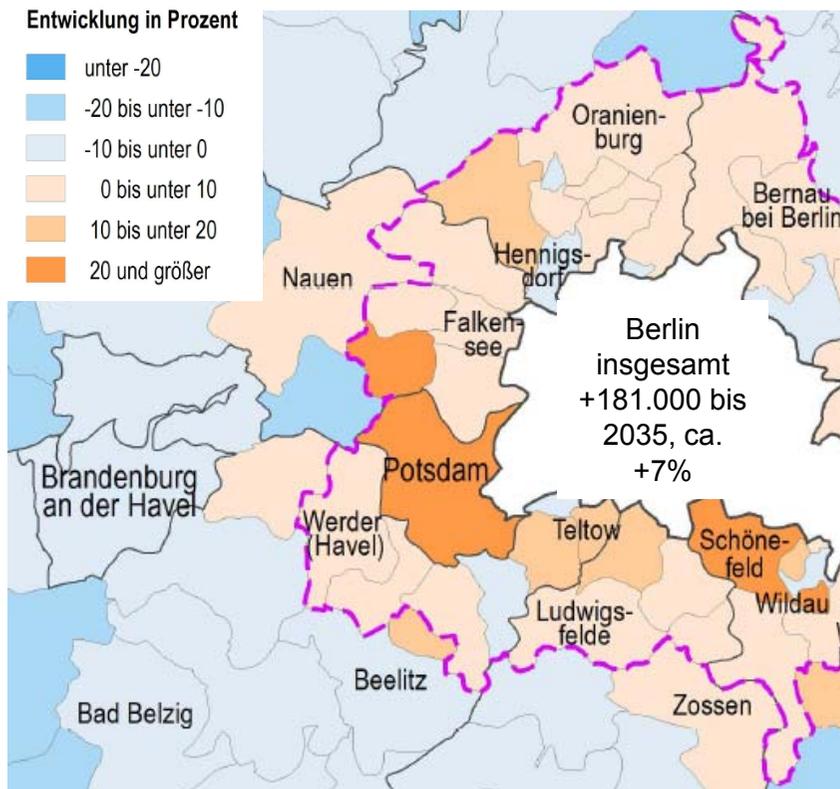
Zeitraumen 18:00 bis ca. 20:00 Uhr



Entwicklung Golm-Nord

**Information zu den Instrumenten „Vorbereitende Untersuchung“
und „Vorkaufsrechtssatzung“**





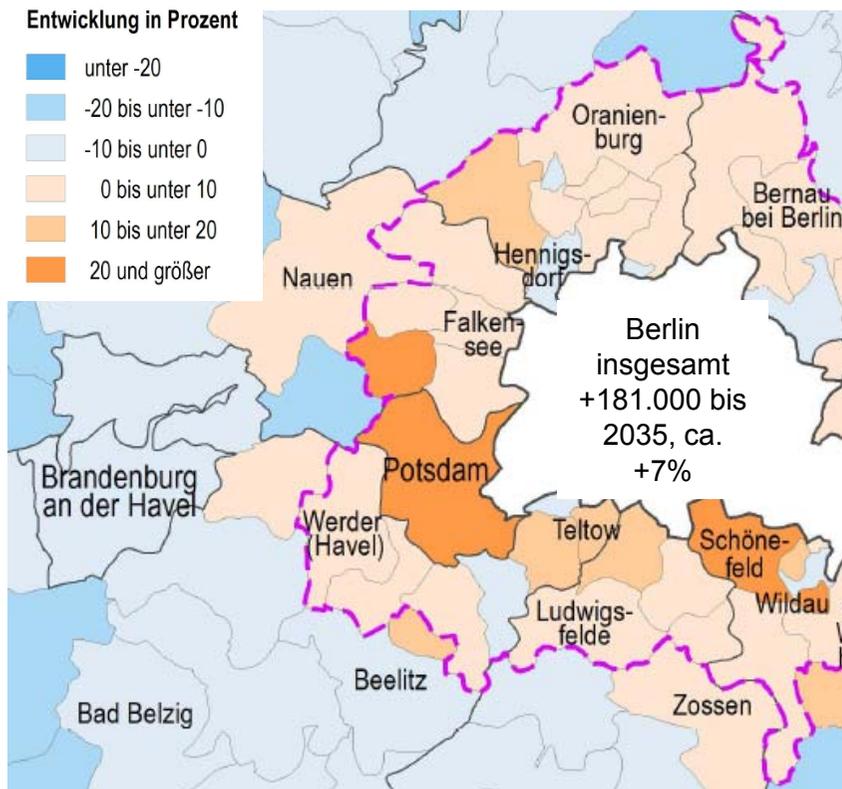
Quelle:
LBV, Berichte der Raubeobachtung,
Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030

Wachsende Stadt

- Aktuell 178.000 Einwohner
- Stetiges Wachstum seit 2001, in den letzten Jahren bis zu +4.000 Einwohner pro Jahr
- Prognosen gehen von Wachstum auf etwa 220.000 Einwohner bis 2035 aus

Wachsende Region

- Berlin und alle angrenzenden Nachbargemeinden wachsen derzeit, auch die Prognosen sind sehr positiv



Quelle:
LBV, Berichte der Raubeobachtung,
Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030

Die wachsende Stadt benötigt

- Wohnungen, im Besonderen bezahlbare Wohnungen
- Arbeitsplätze
- Soziale Infrastruktur wie Schulen, Kitas, Sportanlagen
- Grünanlagen, Parks und Gärten
- Ausgleichsflächen

Nachhaltige Mobilitätsangebote zur Verbindung dieser Funktionen

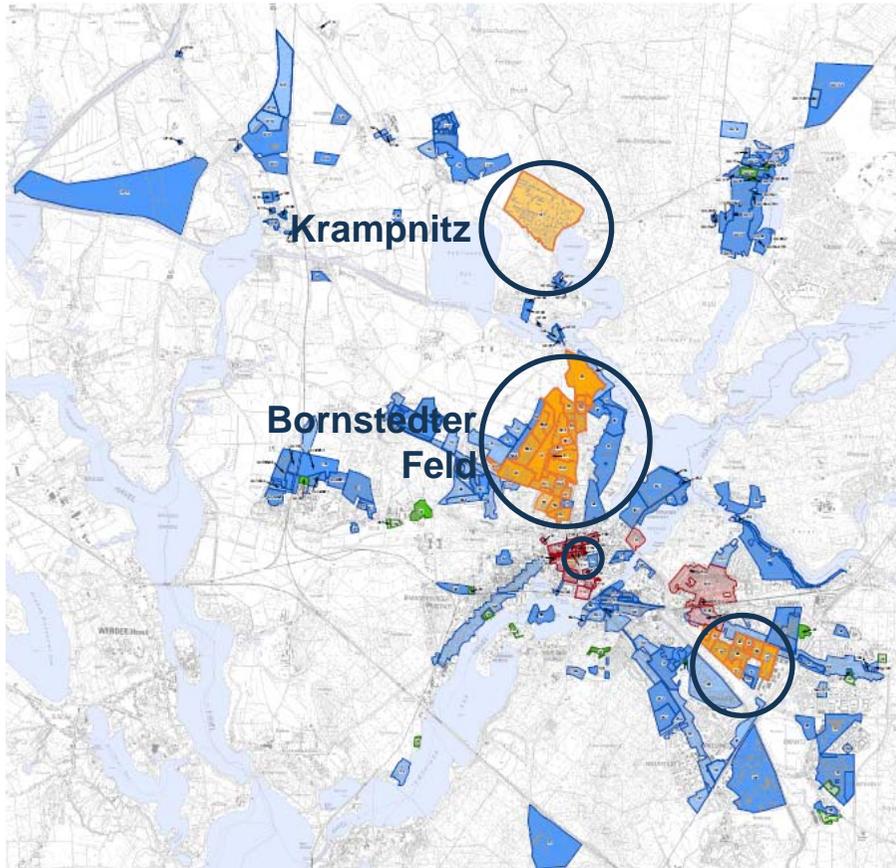
Siedlungsentwicklung vorrangig an ÖPNV-Achsen, Nähe von Bahnhöfen

Besonderes Städtebaurecht

Sanierungs- und Entwicklungsgebiete



Landeshauptstadt
Potsdam



Potsdam nutzt das „**besondere Städtebaurecht**“ in zahlreichen Gebieten

Die Regelungen dazu finden sich im 2. Kapitel des Baugesetzbuch ab §136

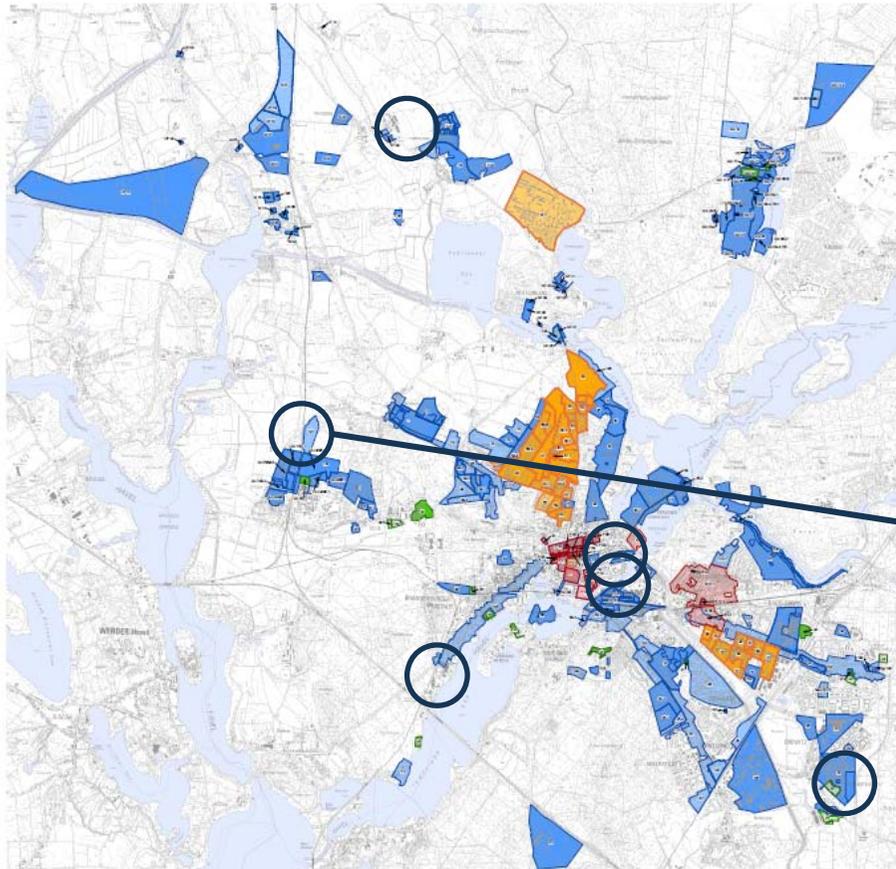
- 9 Sanierungsgebiete
- Derzeit **4 Entwicklungsmaßnahmen** (§165 BauGB)
- Größte laufende Maßnahme seit 1993: **Bornstedter Feld**
- Größte Maßnahme der nächsten 10-15 Jahre: Ehem. Kaserne **Krampnitz**

Besonderes Städtebaurecht

Untersuchungen für zukünftige Gebiete



Landeshauptstadt
Potsdam



- Aktuell sechs „**Vorbereitende Untersuchungen**“ („**VU**“, §165 Abs. 4 **BauGB**) , davon drei kurz vor Abschluss, drei in Vorbereitung
- **Fahrland-West** (Landwirtschaftsflächen um die geplante Endhaltestelle der Straßenbahn (62ha)
- **Golm-Nord**: Flächen nördlich Wissenschafts-park/Universität am Berliner Außenring (66ha)
- Schutz vor Bodenspekulation: Begleitende **Vorkaufsrechtssatzungen**
- sowie VU Pirschheide, Kirchsteigfeld, Horstweg, Glasmeisterstraße

Beschlüsse der SVV



Vorbereitung und Sicherung der Straßenbahn und Entwicklung

Fünf Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Februar und März 2019 zu Fahrland und Golm die eine Planung und Flächensicherung für die **mittel- bis langfristige Entwicklung** Potsdams ermöglichen.

- **Sicherung von zentraler Verkehrsinfrastruktur** (Straßenbahn),
- Planungen für den erhöhten Bedarf an **Wohnungen und Arbeitsstätten** sowie **Gemeinbedarfsflächen** (gem. §165 BauGB)
- Verbunden werden **Planungsinstrumente** mit Instrumenten zur Vermeidung von Bodenspekulation > **Aktive Bodenpolitik**

Schwerpunkt ist neben der Straßenbahnverlängerung die Entwicklung von Fahrland-West und die Entwicklung von Golm-Nord.

Beschlüsse SVV Januar und März



Landeshauptstadt
Potsdam

Sofortbeschluss in Stadtverordnetenversammlung 30. Januar 2019

19/SVV/0027 Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen
gemäß § 165 Abs.4 BauGB für den Bereich "Golm Nord"

Beschluss Stadtverordnetenversammlung am 6. März 2019

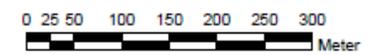
19/SVV/0028 Vorkaufsrechtssatzung "Golm Nord"

Vorbereitende Untersuchung Golm Nord

Anlage: Geltungsbereich

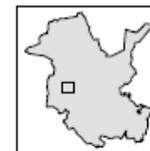
Legende

-  Geltungsbereiche Bebauungspläne
-  Geltungsbereich
-  Flurstücke
-  Gebäude



Maßstab im Original (DIN A3): 1:5.000

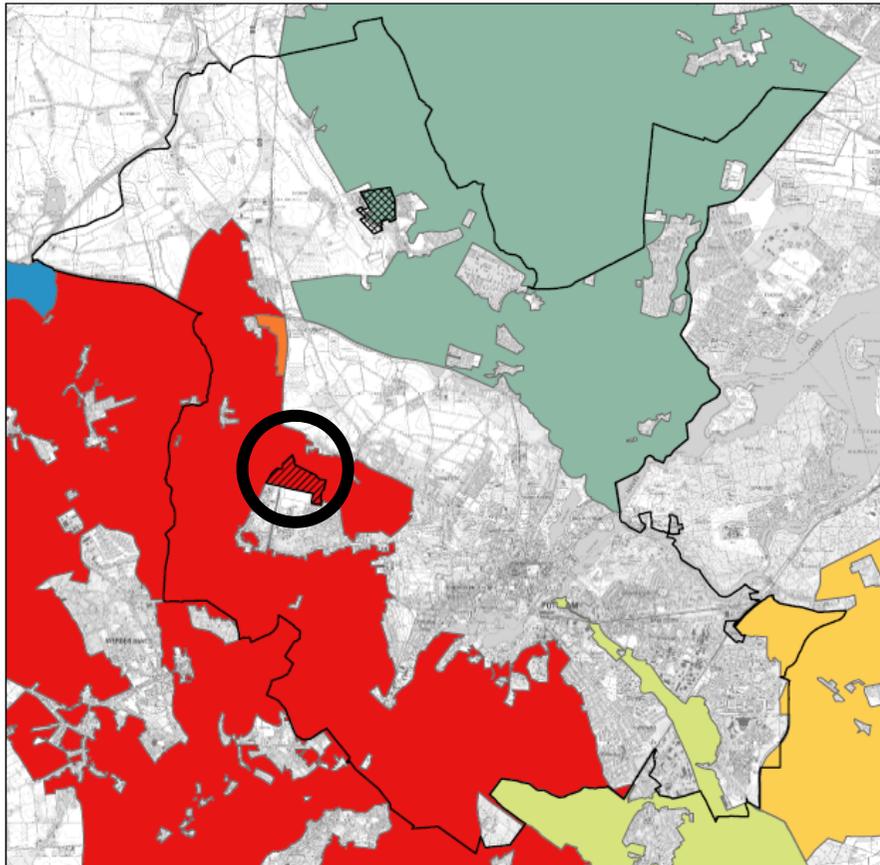
Kartengrundlage: ALK Potsdam



Vorbereitende Untersuchung
Golm Nord
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadtentwicklung
14461 Potsdam
E-Mail: Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de
www.potsdam.de/stadterwicklung

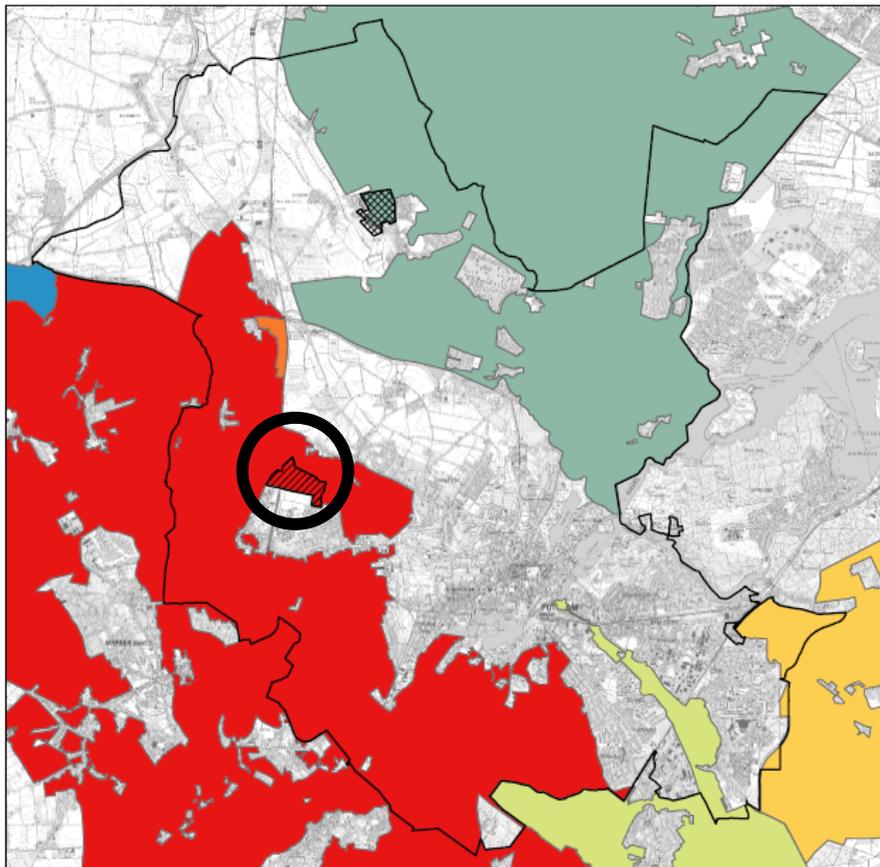
Stand: 06.12.2018





Golm-Nord:

- LSG Potsdamer Wald- und Havelseengebiet
- 66 ha, fast vollständig im LSG
- Entspricht 0,34% der gesamten LSG-Fläche von 19.355 ha



Daher gilt für die Fläche:
Voraussetzung einer städtebaulichen Entwicklung ist die Möglichkeit einer LSG-**Ausgliederung** oder **Zustimmung** durch zuständige Fachbehörden.

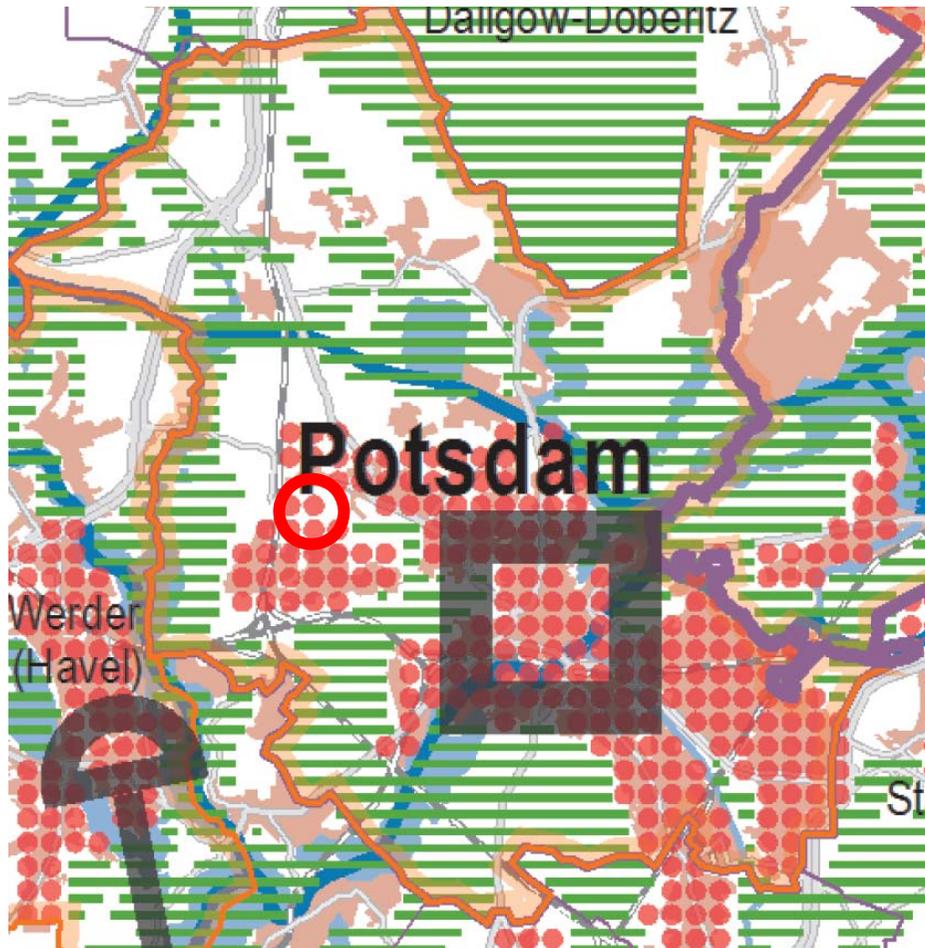
Falls positive Einschätzung:
Bei weiterer Planung selbstverständlich Berücksichtigung Umweltauswirkungen, Vermeidungs- bzw. Kompensation, möglichst im Gebiet oder Umfeld

Landesentwicklungsplan

LEP HR – Aktueller Stand Entwurf Dezember 2017



Landeshauptstadt
Potsdam



Golm-Nord:

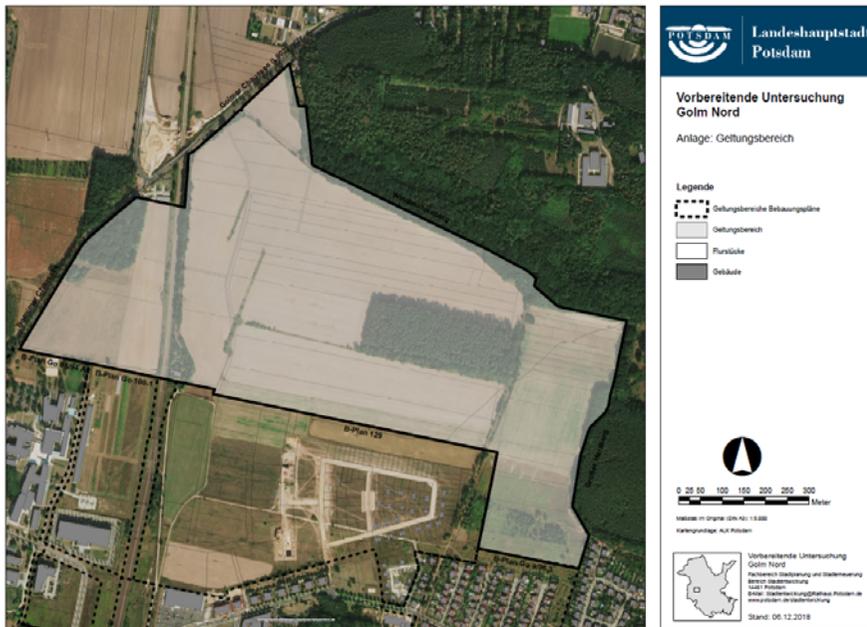
- Gestaltungsraum Siedlung als Ziel der Raumordnung: Keine Einschränkung für Entwicklung

Fragen für die Vorbereitende Untersuchung



- LSG: Ausgliederung, Zustimmung oder Befreiung möglich?
- Stärkung und Ausbau des Wissenschaftsparks, des Gewerbes und des Universitätscampus
- Ausbau und Ergänzung Straßen-, Rad- und Fußwegenetz, Grünachsen?
- Nordanbindung als Haupterschließungsachse?
- Bessere Verknüpfungen innerhalb Golms, an vorhandene Siedlungsbereiche und den Freiraum

Fragen für die Vorbereitende Untersuchung



- Zusätzliche Querungsmöglichkeit der Bahn?
- Ausbau der infrastrukturellen und sozialen Angebote
- Flächen für Wohnungsbau, u.a. Studentenwohnheime
- Gute Anbindung an den Bf. Golm, engmaschiges ÖPNV-Netz?
- Flächen für öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Ausgleich und Ersatz im Gebiet?

Fragen für die Vorbereitende Untersuchung



- Anlage von Kleingärten, ggf. in Kombination mit Ausgleichsflächen und öffentlichen Wegen?
- Weitgehender Erhalt der Waldbereiche, ggf. auch Erstaufforstung?

(Der Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung ist sicher nicht die mögliche Grenze eines späteren Baugebietes!)

Ergänzende Inhalte aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.2019

(2) Die Ziele und Fragestellungen werden um folgende Punkte ergänzt:

- Wie kann ein umfassender Immissionsschutz in Bezug auf den Bahnlärm gewährleistet werden?
- Wie kann der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ausgeglichen werden bzw. wie können die mit dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche einhergehenden Beeinträchtigungen für die diese Flächen bewirtschaftenden Landwirte kompensiert werden?
- Wie kann vor Inanspruchnahme von urban geprägten Landschaftsraum das innerörtliche Verdichtungspotential zielgerichtet genutzt werden?

Ergänzende Inhalte aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.2019

(3) Unbeschadet der Voruntersuchung ist der Bebauungsplan Nr. 147 zügig voranzutreiben und die sonstigen Voraussetzungen für eine schnellstmögliche Realisierung der "Nordanbindung" zu schaffen.

(4) Im Rahmen der Voruntersuchung ist zu berücksichtigen, dass kulturelle Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen vorrangig in die städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsumfeldes zu implementieren sind.

(5) Die Öffentlichkeit ist im Rahmen einer für jedermann zugänglichen Informationsveranstaltung über Anlass, Ziele, Fragestellungen und den Ablauf der Voruntersuchung zu informieren.

(6) Dem Ortsbeirat Golm ist vierteljährlich über den Sachstand und etwaige (Zwischen-)Ergebnisse zur Voruntersuchung schriftlich zu berichten.

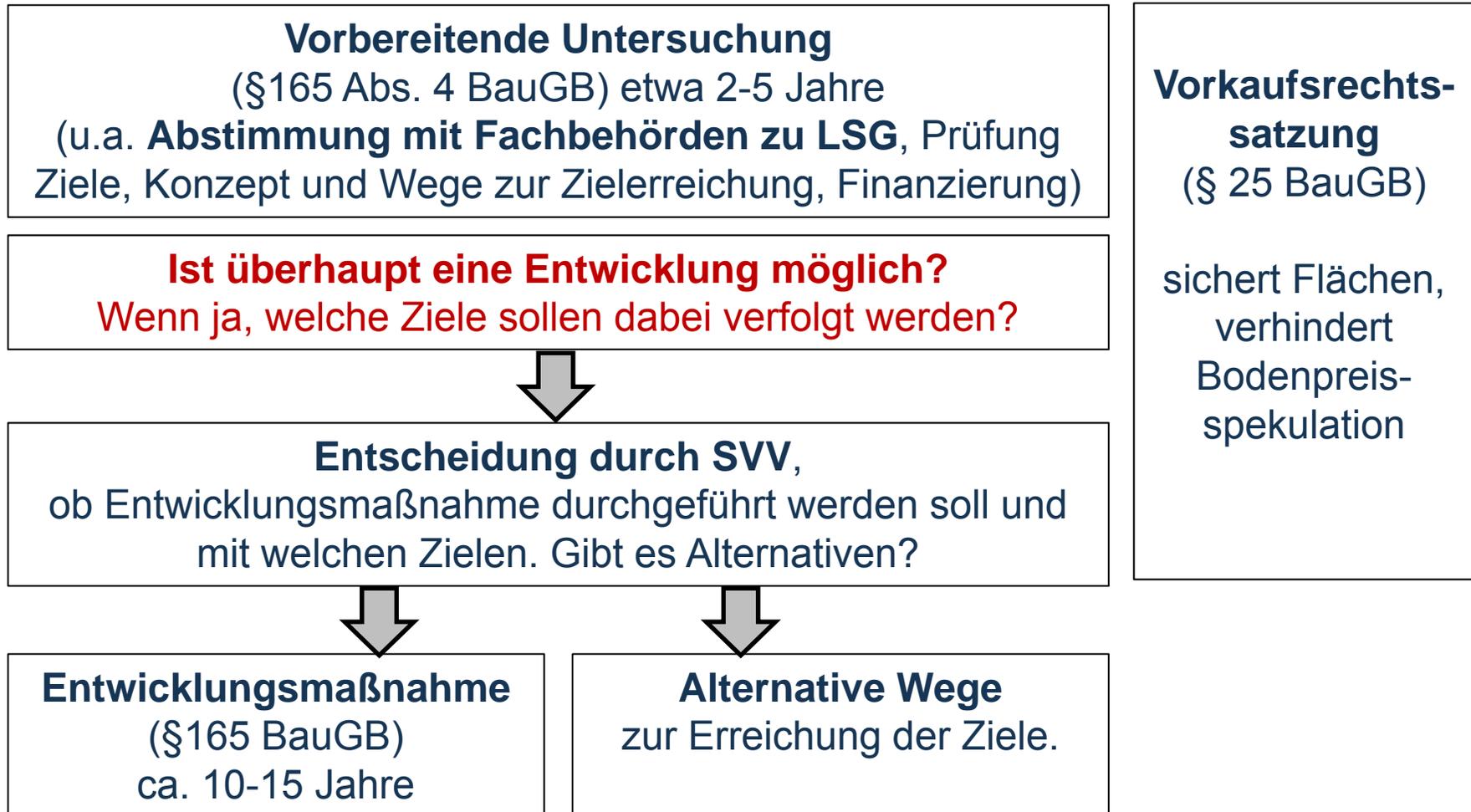




Foto: LHP, Barbara Plate

Weitere **Möglichkeiten der Information und Beteiligung** für Bürgerinnen und Bürger, Grundstückseigentümer, den Ortsbeirat ...

Gibt es selbstverständlich auch noch im Rahmen der **Vorbereitenden Untersuchung**.

Baugesetzbuch (BauGB) § 25 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde kann

- 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;*
- 2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.*

Baugesetzbuch (BauGB) § 28 Verfahren und Entschädigung

(...)

(2) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

- > Zunächst Prüfung, ob Stadt Vorkaufsrecht ausüben sollte. Eintritt in den Kaufvertrag ist dann möglich.
- > Eine Vorkaufsrechtssatzung ist keine Ankaufsplanung der Stadt.
- > Wenn Grundstücke nicht verkauft werden, greift die Satzung nicht ein.

Weitere Informationen zum Verfahren



Bitte geben Sie in Druckschrift an, über welche Wege wir künftig mit Ihnen in Kontakt treten dürfen.

Name	Vorname
Anschrift	
E-Mail	
Telefon	Webadresse

Einwilligungserklärung

Ich willige in die Verarbeitung meiner personenbezogenen Daten im folgenden Umfang und für den/die nachfolgend genannten Zweck/e durch den Verantwortlichen ein. Meine Angaben sind freiwillig.

Bitte kreuzen Sie an, worauf sich Ihre Einwilligung bezieht:

- Erhalt von Informationen durch die Landeshauptstadt Potsdam in Zusammenhang mit den VU-Gebieten Fahrland-West und Golm-Nord (z.B.: Veranstaltungsinformationen, Broschüren)

Sie sind zur Abgabe der Einwilligungserklärung sowie der damit in Verbindung stehenden Angabe Ihrer personenbezogenen Daten nicht verpflichtet. Ohne Einwilligung sind weder eine Teilnahme an nichtöffentlichen Veranstaltungen der Landeshauptstadt Potsdam noch ein Informationsversand durch die Landeshauptstadt Potsdam an Sie möglich. Ihre hierzu erhobenen Daten werden dann gelöscht. Einladungen und Informationspost werden Sie dann nicht mehr erhalten.

1. Datenverarbeitung

Es werden die von Ihnen oben angegebenen sowie die gegebenenfalls im Rahmen der konkreten Veranstaltungsanmeldung erfassten zusätzlichen personenbezogenen Daten verarbeitet.

2. Zwecke und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung

Die Daten werden, soweit dies erforderlich ist, für den/die oben genannten Zweck/e verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. a) DS-GVO.

Widerruf der Einwilligung

Ihre Einwilligung können Sie jederzeit für die Zukunft widerrufen. Der Widerruf kann formfrei er-

Präsentation und Ergebnisprotokoll:
www.potsdam.de/stadtentwicklung

Wenn Sie direkt weitere Informationen zum Verfahren (z.B. zu weiteren Veranstaltungen) erhalten möchten benötigen wir eine schriftliche **Einwilligungserklärung** von Ihnen.

Die Kommunikation erfolgt dann vorzugsweise per Email.



Fragen und Antworten



Präsentation und Ergebnisprotokoll unter
www.potsdam.de/stadtentwicklung

