



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 149
Michendorfer Chaussee „ehemaliger Poststandort“
Kurzbeurteilung**

Datum: 15.09.2026

Planungsstand: Erneute frühzeitige Beteiligung

Art des Plans / Verfahrens: Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Stadtraum Süd-West

Hegelallee 6 – 10

14467 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse.....	3
Inhaltsverzeichnis.....	3
A Planungsgegenstand	5
A.1 Anlass und Erforderlichkeit	5
A.2 Beschreibung des Plangebiets.....	6
A.2.1 Räumliche Lage	6
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
A.2.3 Gebiets-/Bestandssituation	7
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
A.2.5 Erschließung.....	7
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen). 8	
A.3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
A.3.2 Landschaftsplanung.....	9
A.3.3 Flächennutzungsplan.....	10
A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte.....	10
A.3.5 Benachbarte Bebauungspläne	12
A.3.6 Sonstige Satzungen.....	12
A.3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	12
B Wesentliche Planinhalte und Planfestsetzungen	13
B.1 Ziel und Zweck der Planung.....	13
B.2 Festsetzungen zur Art der Nutzung.....	14
B.2.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete	14
B.2.2 Sondergebiete Wissenschaft, Forschung und Gewerbe.....	14
B.2.3 Urbane Gebiete	15
B.3 Festsetzungen zum Maß der der Nutzung	16
B.4 Sonstige Festsetzungen.....	16
B.4.1 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte:	16
B.4.2 Immissionsschutz.....	16
B.4.3 Grünordnung.....	17
B.4.4 Entwässerung, Trinkwasserschutz	17

B.4.5	Wald	17
B.5	Flächenbilanz.....	18
C	Rechtsgrundlagen	19

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Das am südlichen Rande der Landeshauptstadt Potsdam gelegene Plangebiet wurde ehemals von der Post bzw. der Telekom betrieben und wird seit vielen Jahren nur untergeordnet gewerblich genutzt. Durch die direkte Anbindung an die B 2 „Michendorfer Chaussee“ und die bauliche Vorprägung stellt es ein wichtiges städtebauliches Entwicklungspotenzial für ein zukünftiges innenstadtnahes Baugebiet dar. Darüber hinaus kann das Plangebiet einen wesentlichen Beitrag zur nutzungsstrukturellen Ergänzung des geplanten Universitätsstandorts am Brauhausberg sowie der umliegenden Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen leisten.

Vor diesem Hintergrund soll der aufzustellende Bebauungsplan Flächen für gewerbliche und dabei insbesondere für technologieorientierte Nutzungen sichern. Es sollen darüber hinaus Flächen für Einrichtungen aus den Bereichen Schule und Bildung, Wissenschaft und Forschung im Rahmen von Sondergebieten bereitgestellt werden. Zudem soll in begrenztem Umfang auch der Schaffung von Wohnraum, z.B. für Studierende sowie für Beschäftigte der benachbarten Einrichtungen, ermöglicht werden

Mit der Neuaufstellung beziehungsweise Weiterentwicklung der Planung soll ein städtebaulich integrierter Standort entstehen, der die bestehenden wissenschaftlichen und gewerblichen Strukturen aufgreift, räumliche und funktionale Synergien zwischen Wissenschaft, Forschung, Wirtschaft und Wohnen ermöglicht und zugleich die übergeordneten Entwicklungsziele für den Bereich des neuen Universitätsstandortes am Brauhausberg unterstützt.

Bisheriges Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2016 gefasst und im Amtsblatt 04/2016 der Landeshauptstadt Potsdam am 31.03.2016 bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu diesem Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 11.06.2018 bis 25.06.2018. Sie wurde am 31.05.2018 im Amtsblatt Nr. 06 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Gründe für die Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung

Ziel der Planung war ursprünglich die Entwicklung eines Gewerbegebiets vorwiegend für wissenschafts- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe. Dieses Ziel wird grundsätzlich weiterhin verfolgt, wobei sich durch die geplante Ansiedlung universitärer Nutzungen auf dem Brauhausberg geänderte Rahmenbedingungen ergeben. Diese haben zur Folge, dass nur noch der westliche Teil des Plangebiets als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, während für den östlichen Teil die Entwicklung eines „Sondergebiets Wissenschaft, Forschung und Gewerbe“ und entlang der Haupteinfahrungsstraße die Entwicklung eines „Urbanen Gebiets“ vorgesehen ist, in dem in einem geringen Umfang auch Wohnen zulässig sein soll

Aufgrund der beschriebenen Änderungen der Planungsziele und des städtebaulichen Konzepts – insbesondere im Zusammenhang mit geplanten nutzungsstrukturellen Ergänzungen des geplanten Universitätsstandorts am Brauhausberg, die 2018 noch nicht

absehbar waren - wurde die Entscheidung getroffen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu wiederholen.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

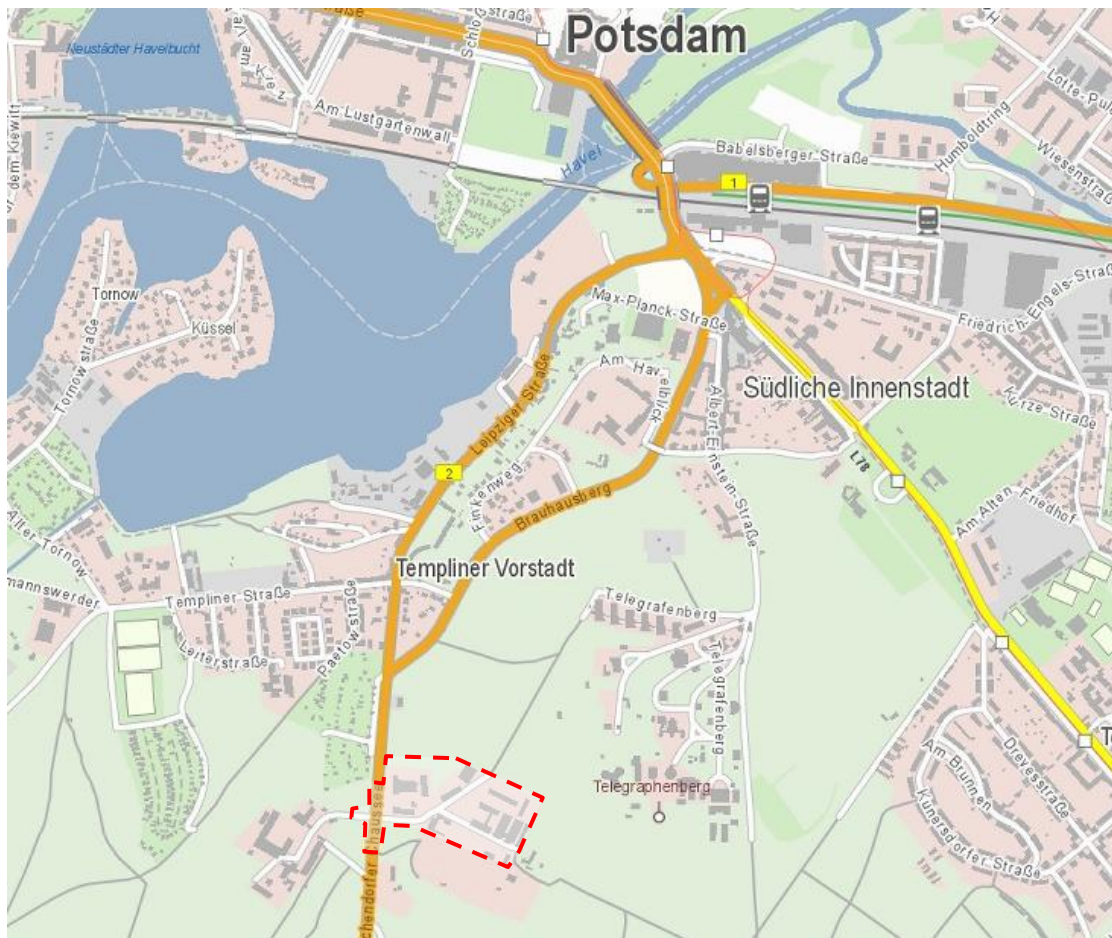


Abbildung 1: Lage des Plangebietes o.M.

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 149 "Michendorfer Chaussee (ehemaliger Poststandort)" mit einer Größe von ca. 6,37 ha befindet sich südlich von Potsdam zwischen der Bundesstraße 2 - der Michendorfer Chaussee - und dem Telegrafenberg.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Potsdam, Flur 14. Er umfasst die Flurstücke 185/6, 246, 247, 536, 813, 814, 815, 816 und 817 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 38/6 (Michendorfer Chaussee), 189, 367, 368 und 490 jeweils teilweise aus der Flur 14, Gemarkung Potsdam in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Flächen des Telegrafenberg, ca. 300 m entfernt vom Siedlungsrand der Landeshauptstadt Potsdam
- im Osten: Flächen des Telegrafenberg

im Süden: vereinzelte, straßenbegleitende Grundstücke (u.a. Gastronomie „Preußenschänke“ (Vereinsgelände), innerhalb der Flächen des Telegrafenberges

im Westen: Bundesstraße 2 und angrenzende Flurstücke des Deutschen Wetterdienstes

Die Flurstücke 247, 536 sowie 813 bis 817 stehen in Privateigentum. Flurstück 246 gehört einer kirchlichen Stiftung. Die Flurstücke 185/6, 367 und 368 sind im Eigentum der Forstverwaltung des Landes. Die Flurstücke 38/6 und 490 befinden sich im Eigentum des Bundes und das Flurstück 189 gehört der Landeshauptstadt Potsdam.

A.2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch eine von der Michendorfer Chaussee (Bundesstraße B 2) abzweigende Erschließungsstraße räumlich in zwei Bereiche gegliedert. Nordwestlich der Straße liegt ein ehemaliges Wohn- und Schulungszentrum für Auszubildende der Fernmeldetechnik. Die dortigen Gebäude sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Gebäude südöstlich der Erschließungsstraße wurden ehemals durch die Deutsche Telekom genutzt. Beide Flächen stehen in Privateigentum. Das einzige noch im Betrieb befindliche Gebäude ist eine Sporthalle im Norden des Plangebiets, diese steht im Eigentum einer kirchlichen Stiftung. Einzelne Räume der ehemaligen Telekom-Gebäude sind als Lager und Archiv vermietet.

Der gesamte Geltungsbereich wird durch Waldflächen, welche zum Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" gehören, umschlossen.

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

A.2.5 Erschließung

Das Gelände ist verkehrlich an die Michendorfer Chaussee (B2) angebunden. Die durchgehend ausgebaute Erschließungsstraße wird am nördlichen Rande des Plangebietes zum Waldweg und führt weiter zum Telegrafenberg beziehungsweise zum dortigen Wissenschaftspark.

Südwestlich grenzt an das Plangebiet das Gelände eines Schützenvereins an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit über einen unbefestigten Weg, der am nördlichen und östlichen Rande des Plangebietes außerhalb des umzäunten DTAG-Geländes entlangführt sowie über einen Weg, der südlich des Plangebietes liegt.

Das Plangebiet wird durch Buslinien erschlossen. Im Bereich der Straßenkreuzung Michendorfer Chaussee / Zufahrt Plangebiet / Zufahrt Deutscher Wetterdienst liegen die Haltestellen (stadteinwärts bzw. stadtauswärts) „Deutscher Wetterdienst“ der Buslinien 608 und 643.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

A.3.1 Raumordnung und Landesplanung

A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der zentralen Orte dienen sollen.

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen und die Reaktivierung einer baulich vorgeprägten Fläche kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u. a. als Wissenschaftsstandort gestärkt werden. Die sektorale und räumliche Fokussierung ist vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum und die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu richten. Der Gewerbeflächenentwicklung soll auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007).

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung

7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP HR gemäß Z 3.5 als Oberzentrum festgelegt. Als Schwerpunkt von überregionaler Bedeutung versorgt sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfes. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Die vorliegende Planung dient der Konversion, d.h. der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen. Dies entspricht dem Grundsatz G 10 Abs. 1 des LEP HR zur Siedlungsentwicklung:

G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

(1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den Zielen der Raumordnung im Grundsatz entspricht. Abstimmungsbedarf mit der Landesplanung besteht im Hinblick auf die urbanen Gebiete mit den dort begrenzt zulässigen Wohnnutzungen und ausnahmsweise zulässigen kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen für die Gebietsversorgung. Diese Abstimmungen erfolgen im weiteren Verfahren.

A.3.2 Landschaftsplanung

Die Aufstellung des Landschaftsplanes (LP) erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005 parallel zum Flächennutzungsplan (FNP). Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen (Sekundärintegration). Zum Plangebiet und dessen Umfeld enthält der Landschaftsplan folgenden Aussagen und Darstellungen:

Erläuterungsplan Grünflächen:

- *Grünfläche und Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil/ Erholungsgärten*

Konfliktanalyse / Eingriffsregelung:

- *Biotopwertverlust in Wertstufen nach KAULE bei maximaler Intensivierung der Flächenbewirtschaftung liegt bei -2*
- *Südliche Erweiterung der Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil an der B2; Michendorfer Chaussee (Telekom-Gelände) z.T. im LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“*

Zielkonzept:

- *Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstruktur an den Klimawandel*
- *Überprüfung der baulichen Entwicklungsabsichten / Trassierung Planerischer Optimierung hinsichtlich Lage, Art und Maß der Nutzung*
- *Grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen*
- *Abwehr von Zersiedlungstendenzen / Definition von Nutzungsgrenzen*
- *Rückbau störender Siedlungsflächen/ -strukturen*

A.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Er ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als *Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil – Zweckbestimmung „Hochschule und Forschung“* dargestellt. Da nun die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans den Fokus auf eine wissenschaftsnahe- und technologieorientierte gewerbliche Nutzung legen, ist festzustellen, dass dies nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des FNP steht.

Der Bebauungsplan Nr. 149 Michendorfer Chaussee „ehemaliger Poststandort“ ist mit seinen vorgesehenen Festsetzungen aus dem FNP entwickelbar.

A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.4.1 INSEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Landeshauptstadt Potsdam (INSEK 2035) wurde am 04.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Mit dem INSEK 2035 wird für Potsdam eine langfristige Vision formuliert, die eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung der Stadt bis 2035 und darüber hinaus unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Herausforderungen zum Ziel hat.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 149 Michendorfer Chaussee „ehemaliger Poststandort“ entsprechen insbesondere den folgenden gesamtstädtischen Zielen:

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur und Arbeit – zugänglich, wissensbasiert, kreativ

- Ermöglichung von Bildungsbiografien, Verbesserung des Wissenstransfers und Aufbau lokaler Wertschöpfungsketten und -kreisläufe
- Erprobung neuer Arbeitswelten und Umsetzung der Digitalisierung
- Stärkung der Branchenschwerpunkte Medien/ Informations- und Kommunikationstechnik/ Kreativwirtschaft sowie Gesundheitswirtschaft/ Life Science, Tourismus
- Generierung eines vielfältigen Arbeitsmarkts für eine durchmischte Stadtgesellschaft und Sicherung der Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt

Neben der gesamtstädtischen Entwicklungs- und Zieldefinierung sind im INSEK 2035 vier räumliche Schwerpunkte dargestellt, sogenannte Vertiefungsbereiche, für die in den nächsten Jahren die stärkste Entwicklungsdynamik für eine zielgerichtete, integrierte Stadtentwicklung angenommen wird. Für die jeweiligen Vertiefungsbereiche werden Einzelvorhaben definiert, welche eine Schlüsselfunktion für den Bereich und für die gesamtstädtische Zielerreichung innehaben.

Das Plangebiet liegt im **Vertiefungsbereich 3 Potsdam West – Templiner Vorstadt**. Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt das **Einzelvorhaben 8 „Strategische Standortentwicklung der Wissenschaftsstandorte“** um bzw. trägt zu dessen Umsetzung bei.

Der Bebauungsplan Nr. 149 Michendorfer Chaussee „ehemaliger Poststandort“ folgt mit seinen Planungszielen und Festsetzungen den Inhalten und der Entwicklungsvision des INSEK 2035.

A.3.4.2 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe 2030 ist die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung der Landeshauptstadt Potsdam mit Gewerbeflächen. Dies ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK-Gewerbe 2030 ist Evaluation und Fortschreibung des STEK-Gewerbe aus dem Jahr 2010. Damit dient es als aktualisierte konzeptionelle Grundlage für die Weiterentwicklung des attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandorts Potsdam.

Das STEK-Gewerbe 2030 wurde am 25.08.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam (SVV) als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen.

Das Plangebiet wird im STEK-Gewerbe 2030 der Standortkategorie „Höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark“ zugeordnet, in dem u.a. Potenzialflächen für das Profil Klimaforschung, Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaften verfügbar gemacht werden können. Die Entwicklung des Plangebiets für Bildung, Forschung und technologieorientiertes Gewerbe steht somit im Einklang mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe.

A.3.4.3 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen. Aktuell befindet sich das STEK Verkehr in der Fortschreibung.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung beschlossen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen konsequent umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nur moderat zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Die Planung entspricht den Zielen des STEK Verkehr insbesondere durch seine relative Nähe zur Innenstadt (Entfernung zum Hauptbahnhof ca. 1.500 m) und zum zukünftigen Universitätsstandort Brauhausberg. Zur Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens des Plangebietes ist vorgesehen, die Voraussetzungen für eine Linienbusverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Wissenschaftspark (Geoforschungszentrum) zu schaffen.

A.3.4.4 Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel

Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel wurde im Mai 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Für das Plangebiet und dessen Umfeld sind

keine Entwicklung beziehungsweise Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept dargestellten Standorte.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind in den Urbanen Gebieten Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen; diese können ausnahmsweise zugelassen werden.

A.3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Nordöstlich des Plangebietes liegen die 3 Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wissenschaftspark südlicher Telegrafenberg“, in Kraft seit dem 29.11.2012. Die Geltungsbereichsgrenze der westlichsten Teilfläche liegt etwa 100 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 149 entfernt.

A.3.6 Sonstige Satzungen

A.3.6.1 Potsdamer Baumschutzverordnung

Außerhalb der geschlossenen Gehölzbestände im Plangebiet befinden sich Bäume, die aufgrund ihrer Größe durch die Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) vom 27. Mai 2017 (GVBl II. Nr. 43) geschützt sind.

A.3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.7.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können. Es trägt die Nr. 2234 der Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2015 und liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Michendorfer Chaussee. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Schanze aus der Zeit der Befreiungskriege von 1813.

A.3.7.2 Weitere nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße (Beschluss 11.02.2014). Es gelten daher besondere Anforderungen an

- im Plangebiet zulässige Nutzungen, insbesondere bei Produktions- und Dienstleistungsbetrieben, von denen Gefährdungen von Wasser und Boden ausgehen könnten
- das geplante Maß der baulichen Nutzungen, im Hinblick auf die Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelungen
- den Erhalt von Waldflächen
- den Umgang mit Niederschlagswasser

B Wesentliche Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziel und Zweck der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen gewerblichen Innovationsstandortes zu schaffen, der technologieorientierte gewerbliche Nutzungen, Bildung sowie Wissenschaft und Forschung miteinander verbindet und Synergieeffekte ermöglicht.

Das Plangebiet stellt ein wichtiges und verfügbares innenstadtnahes Flächenpotenzial dar. Insbesondere die Vorprägung des Geländes als Gewerbefläche (ehem. Schulungs- und Betriebsgelände der Deutschen Post) und die Nähe des geplanten Universitätsstandortes Brauhausberg bietet eine Basis für Neuansiedlungen von Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie von technologieorientierten Unternehmen. Um dieses Ziel umzusetzen, werden (eingeschränkte) Gewerbegebiete sowie Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wissenschaft, Forschung und Gewerbe festgesetzt.

Ergänzend erfolgt die Festsetzung Urbaner Gebiete entlang der Haupteerschließungsstraße. Neben gewerblichen Nutzungen sollen dort in einem begrenzten Umfang (ca. 20% der im Plangebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche) Wohnnutzungen ermöglicht werden. Die Wohnnutzung soll vorwiegend Studierenden sowie anderen Hochschulangehörigen zur Verfügung stehen, beispielsweise Wissenschaftlern, die zu Lehr- oder Forschungszwecken nur einen begrenzten Zeitraum in Potsdam leben. Im Rahmen einer Ausnahme sollen außerdem Läden zulässig sein, die der Versorgung der zukünftigen Bewohner des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) dienen. Sonstiger Einzelhandel ist ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan werden die planerischen Festsetzungen zur Art der Nutzung, zur Bebauungsdichte und -höhe sowie – in Teilbereichen - zur Geschossigkeit festgelegt. Die im Plangebiet insgesamt zulässige Geschossfläche beträgt rund 125.000 m².

Zur Art der Nutzung werden Festsetzungen getroffen die sicherstellen, dass die Gewerbe- und Sondergebietsflächen Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie wissenschaftsnahen und technologieorientierten Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen vorbehalten bleiben.

Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung der Grün- und Freiraumstrukturen im Plangebiet. Die im Norden des Plangebietes befindlichen Waldflächen bleiben erhalten und werden geschützt.

Die vorhandene Erschließungsstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich ist zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes (GE) eine ringförmige Erschließungsstraße geplant. Die Erschließungsstraße wird zwischen den beiden Abzweigungen der Ringstraße verbreitert, um dort eine Bushaltestelle vorsehen zu können.

Vom nördlichen Teil des Erschließungsringes zweigt eine Stichstraße in Richtung Brauhausberg ab. Durch eine entsprechende Abgrenzung der Verkehrsflächen sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, eine Trasse für Fußgänger und Radfahrer und auch für den öffentlichen Nahverkehr (Busse) herzustellen, die das Plangebiet mit dem Brauhausberg verbindet.

Der Anbindepunkt an der Bundesstraße B2 ist Teil des Plangebietes.

B.2 Festsetzungen zur Art der Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten, Sondergebieten Wissenschaft, Forschung und Gewerbe sowie Urbanen Gebieten.

B.2.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Die eingeschränkten Gewerbegebiete umfassen den westlichen Teil des Plangebiets. Sie dienen vorwiegend der Ansiedlung von forschungs-, technologie- und wissenschaftsorientierten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, soweit diese das in den urbanen Gebieten zulässige Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, soweit sie ihren Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Technologie, Forschung oder Wissenschaft haben
2. Sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie für forschungs-, technologie- und wissenschaftsorientierten Gewerbebetrieben tätig sind oder mit ihnen im Zusammenhang stehen
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Sonstige Gewerbebetriebe aller Art sowie öffentliche Betriebe sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie die in den urbanen Gebieten zulässigen Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Boardinghäuser, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Die Festsetzungen für das Eingeschränkte Gewerbegebiet dienen der Umsetzung der hier bestehenden städtebaulichen Ziele. Zulässig sind im Wesentlichen solche Gewerbebetriebe, die entweder forschungs- und technologieorientiert sind oder entsprechenden Betrieben dienen bzw. mit ihnen im Zusammenhang stehen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Profil des Gebiets. Ihre Ansiedlung würde dem Ziel entgegenstehen, Flächen insbesondere für forschungs- und technologieorientierte Betriebe zu sichern. Als Einzelhandelsstandort ist das Plangebiet im STEK Einzelhandel nicht vorgesehen und aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage nicht geeignet. Wohnen und verwandte Nutzungen (Boardinghouse, Beherbergung) sollen in Anbetracht der städtebaulichen Ziele nur in begrenztem Umfang zulässig sein und auf die Urbanen Gebiete beschränkt werden.

B.2.2 Sondergebiete Wissenschaft, Forschung und Gewerbe

Die Sondergebiete Wissenschaft, Forschung und Gewerbe sind im östlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Im Unterschied zu den eingeschränkten Gewerbegebieten sollen dort insbesondere Bildungs- und Forschungseinrichtungen angesiedelt werden. Deshalb ist die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich. Forschungs- und technologieorientierte Gewerbebetriebe sind darüber hinaus zulässig. Die zulässigen Nutzungen sind folgendermaßen geregelt.

Zulässig sind:

1. Forschungseinrichtungen
2. Hochschulen, Einrichtungen der beruflichen Bildung jeweils einschließlich zugehöriger Einrichtungen für Forschung und Lehre
3. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die ihren Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Innovation, Technologie, Forschung bzw. wissenschaftsnahe Tätigkeiten ausüben
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit sie forschungs-, technologie- und wissenschaftsorientierten Gewerbebetrieben dienen
5. Sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, soweit sie für forschungs-, technologie- und wissenschaftsorientierten Gewerbebetrieben tätig sind oder mit ihnen im Zusammenhang stehen.

Für den Nordosten des Plangebiets gibt es konkrete Überlegungen zur Ansiedlung einer Schule. Daher ist dort eine Fläche abgegrenzt (ABCD), auf der eine Schule zulässig ist.

B.2.3 Urbane Gebiete

Die Urbanen Gebiete übernehmen gegenüber den Gewerbegebieten und den Sondergebieten im Wesentlichen eine dienende Funktion. Auch dort sind

- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die ihren Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Innovation, Technologie, Forschung bzw. wissenschaftsnahe Tätigkeiten ausüben
- Sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, soweit sie für forschungs-, technologie- und wissenschaftsorientierten Gewerbebetrieben tätig sind oder mit ihnen im Zusammenhang stehen.

zulässig. Darüber hinaus sind jedoch weitere Nutzungen zulässig, die das Profil des Gebietes ergänzen und abrunden. Dies sind zum einen Wohngebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Auch Boardinghäuser zählen dazu. Ein gewisser Umfang an Wohnnutzungen ist im Zusammenhang mit der angestrebten Entwicklung als Bildungs- und Forschungsstandort erforderlich:

- Bereitstellung von Wohnraum für Studierende. Daran herrscht in Potsdam ein großer Mangel. Gleichzeitig besteht hier die Chance, dringend benötigte zusätzliche Wohnkapazitäten für Studierendende in unmittelbarer Anbindung zum neu entstehenden Hochschulstandort Brauhausberg zu schaffen.
- Bereitstellung von Wohnraum für Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler bzw. Expertinnen und Experten aus dem Technologiesektor. Dies bezieht sich beispielsweise auf Personen, die sich vorübergehend – im Rahmen eines zeitlich begrenzten Forschungsprojektes oder Lehrauftrags in Potsdam aufhalten.

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass der Umfang an Wohnnutzungen auf ca. 20% der im Plangebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche begrenzt wird.

Zulässig sind außerdem Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Deren Zulässigkeit trägt der Tatsache Rechnung, dass sich eine Teilfläche des Urbanen Gebiets, auf der eine Turnhalle steht, im Eigentum einer kirchlichen Stiftung befindet.

Einzelhandel ist nur als Ausnahme und nur für die Gebietsversorgung zulässig. Damit soll den Nutzern des Gebiets (Studierende, andere Hochschulangehörige, Mitarbeitende gewerblicher Betriebe) die Möglichkeit eröffnet werden, sich dort mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen.

B.3 Festsetzungen zum Maß der der Nutzung

Festgesetzt werden die zulässigen Grundflächen (GRZ) und die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Diese Festsetzungen sind gemäß § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Bebauungsplan stets zu treffen. Sie sind gleichzeitig ausreichend, um die Flächeninanspruchnahme und die Kubatur der Gebäude zu definieren. Auf die Festsetzung einer GRZ oder Geschossigkeit wird bewusst verzichtet, weil für Gewerbe-, Bildungs- oder Forschungszwecke oftmals Gebäude entstehen, die keine üblichen Geschosshöhen aufweisen (Hallen, Hörsäle etc.). Daher wäre diese Festsetzung nicht zielführend. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ermöglicht Gebäude mit einer Höhe von bis zu ca. 18 Metern, das entspricht in etwa einer fünfgeschossigen Bebauung.

Die festgesetzte GRZ beruht auf konzeptionellen Überlegungen für eine zukünftige Bebauung des Gebiets auf den einzelnen Baufeldern. Sie liegt zumeist bei 0,5, in den Sondergebieten ist eine GRZ 0,7 bzw. 0,8 zulässig. Die darf für die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, je nach Baufeld bis zu einer Größenordnung zwischen 0,6 und 0,7 überschritten werden (vgl. Textfestsetzung 2.2). In den Sondergebieten ist nur eine geringfügige bzw. keine Überschreitung zulässig.

Die Textfestsetzung 2.2 berücksichtigt die Abstimmungen, die mit der Unteren Wasserbehörde im Laufe des bisherigen Verfahrens stattgefunden haben. Sie stellen sicher, dass sich die Versiegelung im Plangebiet weiterhin im Rahmen der seinerzeit vorgesehenen Größenordnung von etwas weniger als 40.000 m² (einschließlich Verkehrsflächen) bewegt.

B.4 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus folgende Festsetzungen:

B.4.1 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte:

Als öffentliche Verkehrsfläche werden die gebietsinternen Erschließungsstraßen sowie der in den Geltungsbereich einbezogene Flächenanteil der Michendorfer Chaussee festgesetzt. Am Anbindepunkt des Plangebiets an die Michendorfer Chaussee werden zusätzliche Verkehrsflächen festgesetzt, die für den möglichen Ausbau des Knotenpunktes erforderlich sind.

Es werden darüber hinaus zwei Geh- und Fahrrechte festgesetzt:

- Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des auf den Flurstücken 183/2 und 186/4 ansässigen Schützenvereins. Dessen Erschließung führt zurzeit über Randbereiche des Geltungsbereiches und kann daher nicht beibehalten werden.
- Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Forstverwaltung des Landes Brandenburg, damit dieser die südlich angrenzenden Waldflächen bewirtschaften kann.

B.4.2 Immissionsschutz

Es sind Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Festgesetzt werden Schalldämm-Maße nach der DIN 4109 – 2018 für die Baugebiete GEe1 und GEe2, die im Nahbereich der Michendorfer Chaussee liegen und durch den Verkehrslärm belastet werden, der von dieser Straße ausgeht. Diese Festsetzung wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung überprüft und ggf. angepasst.

B.4.3 Grünordnung

Es werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Verpflichtung zu einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Gehwegen und Stellplätzen. Dies soll die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers unterstützen, siehe auch Festsetzung Nr. 7.
- Begrünung von Tiefgaragendecken. Es wird eine Substratschicht von mindestens 80 cm vorgeschrieben, damit die Begrünung sich gut entwickeln kann.
- Anteilige extensive Dachbegrünung für flach geneigte Dächer mit mehr als 50 m² Ausdehnung (keine Begrünung, wenn zu einem Anteil von mindestens 40% der Dachfläche Solarmodule aufgestellt werden).
- Fassadenbegrünung für tür- und fensterlose Wandabschnitte von mehr als 4 m Länge
- Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen (ein Baum je 600 m² Grundstücksfläche). Es wird die Verwendung von Gehölzen (Laubbäume) aus einer Pflanzliste empfohlen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Versiegelung von etwa 39.600 m². Im Bestand sind etwa 37.800 m² Fläche überbaut bzw. teil- oder vollversiegelt. Insofern kommt es in Bezug auf das Schutzgut Boden nur zu einem begrenzten Eingriff.

B.4.4 Entwässerung, Trinkwasserschutz

Es wird geregelt, dass das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden Flächen für Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur in zu begründenden Mulden zu versickern oder im Plangebiet zwischen zu speichern ist. Ziel dieser Festsetzung ist, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt und dort zur Versickerung gebracht wird. Dies dient vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzbereiches Potsdam Leipziger Straße. Es liegt ein Entwässerungskonzept aus dem Jahre 2019 vor, das derzeit überarbeitet wird. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden vor dem Hintergrund der Aussagen dieses Konzepts ggf. angepasst.

Aufgrund des Trinkwasserschutzes wird eine bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen: Danach sind unbeschichtete Metalldächer im Plangebiet unzulässig. Damit solle vermieden werden, dass das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch Schadstoffe belastet wird.

B.4.5 Wald

Im Nordwesten des Geltungsbereiches zwischen den Baufeldern GEe/MU1 und MU 2A/2B befindet sich eine Waldfläche, die als Wald festgesetzt und damit gesichert wird. Die Abgrenzung der Fläche beruht auf der Stellungnahme bzw. der Kartendarstellung, die seitens der Unteren Forstbehörde / Oberförsterei Potsdam im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Juli 2018 übersandt worden ist. Im weiteren Verfahren wird mit der Forstbehörde abgestimmt, ob diese Abgrenzung weiterhin Bestand hat oder ob Anpassungen erforderlich werden

B.5 Flächenbilanz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben die folgende Flächenbilanz:

Flächen	Fläche in m²	GRZ	max. überbaubare Fläche in %	max. überbaubare Fläche in m²	Nicht überbaubare Fläche in m²
Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete					
GEe 1	1.503	0,4	60%	902	601
GEe 2	1.673	0,4	60%	1.004	669
GEe 3	4.682	0,5	60%	3.043	1.639
MU 1	1.350	0,5	65%	878	472
MU 2a	1.551	0,5	70%	1.085	466
MU 2b	2.072	0,5	70%	1.450	622
MU 3a	2.111	0,5	70%	1.478	633
MU 3b	4.335	0,5	70%	3.035	1.300
MU 3c	3.377	0,5	70%	2.364	1.013
SO 1	3.209	0,8	80%	2.567	642
SO 2	15.059	0,7	75%	11.294	3.765
<i>Summe Baugebiete</i>	40.922			29.100	11.822
Grünflächen, Flächen zum Schutz von Boden und Natur, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen					
Grünflächen öff.	264	-		-	
Grünflächen privat	3.375	-			
<i>Summe Grünflächen</i>	3.639				
Verkehrsflächen					
Innere Erschließung	7.167	-	93%	6.665	502
Kreuzungsbereich B2	4.138	-	93%	3.848	290
<i>Summe Verkehrsfl.</i>	11.305				
Waldflächen					
Wald	7.680	-		-	
Geltungsbereich					
Summe	63.546			39.613	

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)