



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 188
„Universitätscampus Brauhausberg“
Begründung**

Datum: 28.05.2026

Planungsstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, Regelverfahren

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Stadtraum Süd-West

Hegelallee 6 – 10

14467 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis	6
Tabellenverzeichnis	6
Abkürzungsverzeichnis	6
A Planungsgegenstand	8
A.1 Anlass und Erforderlichkeit	8
A.2 Beschreibung des Plangebiets.....	9
A.2.1 Räumliche Lage.....	9
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation	11
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
A.2.5 Erschließung.....	13
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	14
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	14
A.3.2 Landschaftsplanung.....	18
A.3.3 Flächennutzungsplan.....	19
A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte.....	21
A.3.5 Örtliche Fachplanungen	28
A.3.6 Benachbarte Bebauungspläne	29
A.3.7 Sonstige Satzungen.....	30
A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	32
B Planinhalte und Planfestsetzungen	36
B.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	36
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	36
B.2.1 Planungsalternativen	36
B.2.2 Städtebauliches Qualifizierungsverfahren	36
B.2.3 Städtebauliches Konzept	38
B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept.....	39

B.2.5	Verkehrskonzept und Erschließung.....	40
B.2.6	Gutachten	41
B.3	Begründung der Festsetzungen	41
B.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	41
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung	42
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	43
B.3.4	Bauweise	44
B.3.5	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen	44
B.3.6	Verkehrsflächen.....	44
B.3.7	Grünflächen	46
B.3.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt.....	46
B.3.9	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	46
B.3.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	47
B.3.11	Hinweise (ohne Normcharakter).....	48
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	49
B.4.1	Städtische Konzepte	49
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	52
B.5	Flächenbilanz.....	52
C	Umweltbericht.....	54
C.1	Einleitung.....	54
C.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	54
C.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	55
C.1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung.....	55
C.1.4	Methodik der Umweltprüfung	55
C.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	56
C.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)	56
C.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	65
C.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	66
C.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	67
C.2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	67
C.2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	67

C.3	Zusätzliche Angaben	67
C.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	67
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	68
C.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	68
C.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	68
D	Auswirkungen des Bebauungsplans	70
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	70
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt	70
D.3	Soziale Auswirkungen	70
D.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells	70
D.3.2	Sonstige soziale Auswirkungen	70
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	70
D.5	Finanzielle Auswirkungen	70
D.5.1	Verfahrenskosten	70
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	70
D.5.3	Grunderwerb	70
D.5.4	Planungsschaden	70
D.5.5	Bodenordnung	70
E	Verfahren	71
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	71
E.1.1	Aufstellungsbeschluss	71
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	71
F	Abwägung – Konfliktbewältigung	72
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	72
F.2	Abwägung der betroffenen Belange	72
F.3	Abwägung städtebaulicher Belange	72
F.4	Abwägung der Umweltbelange	72
F.5	Abwägung der Klimabelange	72
F.6	Abwägung der sozialen Belange	72
F.7	Abwägung ökonomischer Belange	72
F.8	Abwägung der Belange der Infrastruktur	72
F.9	Abwägung weiterer Belange	72

G	Städtebaulicher Vertrag	73
H	Rechtsgrundlagen	74
I	Anlagen	75

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans	9
Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) (27.02.2014) mit wirksamer Änderung „Am Havelblick“ (01/15) (07.08.2017)	20
Abb. 3: geplante Flächennutzungsplanänderung 38/25	21
Abb. 4: Städtebauliches Konzept (Vorzugsvariante F).....	39
Abb. 5: Natura 2000-Gebiete (flächig grün) im Umfeld des Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet)	57
Abb. 6: Herleitung der Untersuchungsrelevanz zum Artenschutz	61

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Eigentumsverhältnisse.....	11
Tabelle 2	Festgestellte Waldflächen.....	33
Tabelle 3	Flächenbilanz Nutzungsarten	52
Tabelle 4	Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten	53

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	<i>Abbildung</i>
Abs.	<i>Absatz</i>
ABl.	<i>Amtsblatt</i>
BauGB	<i>Baugesetzbuch</i>
BauNVO	<i>Baunutzungsverordnung</i>
BbgBO	<i>Brandenburgische Bauordnung</i>
BbgDSchG	<i>Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz</i>
BGBI.	<i>Bundesgesetzblatt</i>
BNatSchG	<i>Bundesnaturschutzgesetz</i>
bzw.	<i>beziehungsweise</i>
ca.	<i>circa</i>
d.h.	<i>das heißt</i>

etc.	<i>et cetera</i>
FNP	<i>Flächennutzungsplan</i>
gem.	<i>gemäß</i>
GFZ	<i>Geschossflächenzahl</i>
ggf.	<i>gegebenenfalls</i>
GL	<i>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</i>
GRZ	<i>Grundflächenzahl</i>
GVBl.	<i>Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg</i>
Hrsg.	<i>Herausgeber</i>
INSEK	<i>Integriertes Stadtentwicklungskonzept</i>
i.S.	<i>im Sinne</i>
i.V.m.	<i>in Verbindung mit</i>
KampfmV	<i>Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg</i>
Kap.	<i>Kapitel</i>
LEP HR	<i>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg</i>
LEPro	<i>Landesentwicklungsprogramm 2007</i>
LHP	<i>Landeshauptstadt Potsdam</i>
Nr.	<i>Nummer</i>
Pkt.	<i>Punkt</i>
PlanzVO	<i>Planzeichenverordnung</i>
RegBkPIG	<i>Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung</i>
ROG	<i>Raumordnungsgesetz</i>
S.	<i>Seite</i>
STEK	<i>Stadtentwicklungskonzept</i>
tlw.	<i>teilweise</i>
u.a.	<i>unter anderem</i>
vgl.	<i>vergleiche</i>
z.B.	<i>zum Beispiel</i>

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat mit Beschluss vom 21.01.2026 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ ist das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung der Universität Potsdam auf dem Brauhausberg zu schaffen. Auf diese Weise soll dem formulierten Bedarf der Universität Potsdam nach Ersatzflächen für die Hochschulnutzung Rechnung getragen werden, die durch eine Erweiterung des Hasso-Plattner-Instituts am Standort Griebnitzsee notwendig werden.

Die Entwicklung des Hasso-Plattner-Instituts am Standort Griebnitzsee zu einem führenden Institut im Bereich Digitale Wissenschaft in Europa wurde in einem Letter of Intent zwischen der Landesregierung Brandenburg, der Hasso Plattner Foundation und der Universität Potsdam (veröffentlicht am 02.06.2025) zum gemeinsamen Ziel erklärt. Diese angestrebte Entwicklung bedingt den räumlichen Bedarf des gesamten Universitätsstandorts Griebnitzsee für das Institut. Aus diesem Grund ist die Verlagerung von Fakultäten der Universität Potsdam an den Standort Brauhausberg erforderlich.

Die Entwicklung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen ist unter Berücksichtigung des Ziels einer nachhaltigen Stadtentwicklung aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung und Versiegelung gegenüber der Entwicklung anderer, noch nicht durch eine bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Außenbereichsflächen zu bevorzugen. Zudem bietet sich eine bauliche Entwicklung der Grundstücke auch aufgrund der zentrumsnahen Lage sowie aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr an. Gleichzeitig besteht an dem Standort die einmalige Chance, die Lehrereinrichtung mit den international bekannten und renommierten außeruniversitären Forschungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe synergetisch zu verknüpfen.

Die vorgesehene Entwicklung des Areals am Brauhausberg als Hochschulstandort und die damit verbundene Neubebauung ist in dem geplanten Umfang gegenwärtig planungsrechtlich unzulässig. Zur städtebaulichen Ordnung und planungsrechtlichen Sicherung der Flächen für die Ansiedlung der Universität Potsdam am Standort Brauhausberg ist ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Bauleitplanverfahren setzt des Weiteren den dritten Beschlusspunkt des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam mit der Drucksache 14/SVV/0148 vom 02.04.2014 um, wonach unverzüglich die Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten ist, sobald erkennbar ist, dass von den damaligen Planungszielen abweichende Entwicklungsabsichten geäußert werden.

Da eine Nutzung durch die Universität Potsdam im Bereich nicht aus den Darstellungen des aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan ebenfalls geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

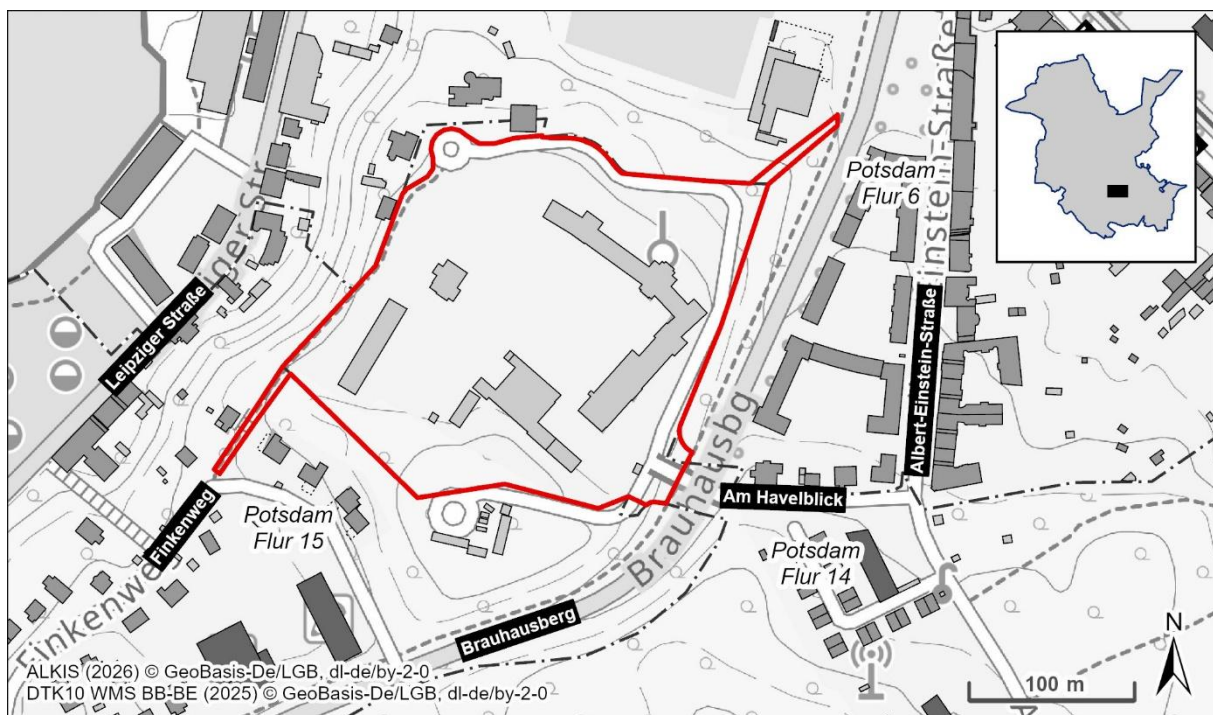
A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet der Brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam innerhalb des Stadtteils „Hauptbahnhof und Brauhausberg Nord“. Das Stadtzentrum mit dem neuen Potsdamer Landtagsgebäude auf dem Grundriss und in der Hülle des ehemaligen, wieder errichteten Stadtschlusses liegt 1 km entfernt auf dem gegenüberliegenden Havelufer.

Mit dem in nordöstlicher Richtung gelegenen, ca. 500 m entfernten Hauptbahnhof Potsdam ist eine unmittelbare Anbindung an das überregionale Schienenverkehrsnetz und den städtischen Personennahverkehr gegeben. Über die Lange Brücke (nördliche Verlängerung der Heinrich-Mann-Allee, Bundesstraße B 1) und die Leipziger Straße bzw. die Straße Brauhausberg (jeweils Bundesstraße B 2) besteht eine direkte Verbindung des Plangebiets mit dem überregionalen Straßenverkehrsnetz.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Brandenburgviewer, ©GeoBasis-DE/LGB/BKG

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine ca. 6,2 ha große Fläche. Vor dem Hintergrund der zum damaligen Zeitpunkt in der Diskussion befindlichen Varianten für eine Erschließung des Standorts wurden dabei zunächst vergleichsweise umfangreiche Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Dies betraf auch die Brücke der Straße Am Havelblick über die Straße Brauhausberg sowie die südlich und nördlich daran

angrenzenden Flächen der Straße Brauhausberg inklusive der Böschungsbereiche (im Süden beidseitig und nördlich der Brücke ausschließlich westlich der Straße Brauhausberg).

Im Verlauf des Verfahrens wurden die verschiedenen Erschließungsvarianten einer genaueren Betrachtung unterzogen und bewertet. Die Ergebnisse dieser Betrachtung wurden in einer verkehrstechnischen Stellungnahme zusammengefasst (WK Ingenieuresellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH: Bebauungsplan Nr.188 „Universitätscampus Am Havelblick in Potsdam“ – Verkehrstechnische Stellungnahme zur Begründung der Verkleinerung des Geltungsbereiches, Potsdam 07.05.2026).

Vor dem Hintergrund, dass mit der Anbindung des Standorts über die Straße Am Havelblick und Albert-Einstein-Straße bereits im Bestand eine leistungsfähige Anbindung vorhanden ist, wurden im Ergebnis der Prüfung der Erschließungsvarianten die Varianten, die eine Neuanlage einer Straßenverbindung vorsahen, verworfen. Dabei spielten einerseits verkehrsorganisatorische Gründe eine Rolle – so sollte z.B. eine Bündelung der alternativen Feuerwehrezufahrt mit der Hauptzufahrt vermieden werden. Andererseits gibt es verschiedene weitere Gründe, wie z.B. der mit der Neuanlage einer Straße im Böschungsbereich verbundene hohe technische Aufwand sowie der damit einhergehende, vergleichsweise weitreichende Eingriff in Natur und Landschaft, die gegen eine Neuanlage einer Straße in diesem Bereich sprechen, siehe hierzu auch Kapitel B.2.5. Für eine weitere Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht folglich keine Erforderlichkeit. Aus diesem Grund soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um diese Flächen reduziert werden.

Darüber hinaus soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 nördlich der Straße Am Havelblick um Teilflächen des Flurstücks 393 reduziert und so an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 36-2 angepasst werden.

Der nunmehr geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ umfasst auf einer Fläche von ca. 4,5 ha das Gebiet in den folgenden Grenzen (alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Potsdam):

- im Norden: entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 393 der Flur 14 (Am Havelblick) – mit Ausnahme des Bereichs zwischen dem süd-westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 688 der Flur 6 bis zur gedachten westlichen Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücks 394 der Flur 14; dort dem Fahrbahnverlauf folgend,
- im Nordosten: entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 283 der Flur 6 bis zur Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 844 der Flur 6,
- im Osten: vom nord-östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 844 der Flur 6 ausgehend in südliche Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 284 der Flur 6 führend; sodann der letztgenannten Flurstücksgrenze in Richtung Süden folgend, dabei nördlich der Brücke Am Havelblick im Bereich der Böschung unter teilweiser Einbeziehung des Flurstücks 284 sowie der Flurstücke 395 und 396 der Flur 14, entlang der unteren Böschungskante verlaufend bis zur Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks 396 der Flur 14,
- im Süden: entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 53 im Lotrecht zum nord-östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 52 der Flur 14 abknickend und sodann dem

Verlauf der südlichen Grenze des Flurstücks 474 der Flur 14 folgend bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 36 der Flur 15,

- im Westen: nach Süden führend entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 121 der Flur 15, südliche Grenzen desselben Flurstücks sowie des Flurstücks 36 der Flur 15, nach Norden abknickend entlang der Grenze des letztgenannten Flurstücks sowie entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 393 der Flur 14 (Am Havelblick).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Potsdam:

Flur 6: 283 (teilweise) und 284 (teilweise)

Flur 14: 51, 52, 53, 393 (teilweise), 394, 395 (teilweise) und 396 (teilweise) sowie 473 und 474;

Flur 15: 36 sowie 121.

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene, mit dem ehemaligen Landtagsgebäude bebaute Grundstück (Flurstücke 51, 52, 53 und 473 der Flur 14) befindet sich in privatem Eigentum. Demgegenüber ist das südlich angrenzende Grundstück (Flurstück 474 der Flur 14) im Eigentum des Landes Brandenburg.

Die Straße Am Havelblick sowie die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen der Straße Brauhausberg (inklusive der Straßenböschung) befinden sich ebenso wie der im Westen des Plangebiets gelegene Weg, der den Finkenweg mit der Straße am Havelblick verbindet, im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer	Fläche in m ²	%
Privat	23.152	51
Land Brandenburg	16.208	36
Landeshauptstadt Potsdam	5.922	13

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Der Brauhausberg war vormals Standort des ehemaligen Königlichen Brauhauses, das ihm seinen Namen gab. Seit 1716 bestand das Königliche Brauhaus, das 1829 von den Braumeistern Adelung und Hoffmann übernommen und in privater Regie weitergeführt wurde. Bereits 1728 wurden am Brauhausberg Stollen in den Berg getrieben, um Eis aus der Havel zu lagern. Die Inhaber der Brauerei Adelung und Hoffmann ließen im Berg unterirdische Kellergewölbe ausheben und mit Klinkerstein ausbauen, um diese als Eiskeller für die Brauereierzeugnisse nutzen zu können.

Es entstanden Ausflugsrestaurants und Biergärten, der Brauhausberg wurde mit Rundwegen und dem 1803 erbauten Belvedere zu einem beliebten Ausflugsziel der Potsdamer.

Zwischen 1899 und 1902 wurde auf der Kuppe des Brauhausbergs nach Plänen von Franz Schwechten die Kriegsschule erbaut, die der Ausbildung von Offizieren diente. Die Gebäude der Kriegsschule gruppierten sich um einen Hof, wobei das Hauptgebäude, das inklusive Sockel- und Dachgeschoss sechs Geschosse besitzt, sowie die sich westlich an das Hauptgebäude anschließende Speiseanstalt im Nordosten – mit Schauseite zur Stadt – angeordnet wurden.

Nach dem ersten Weltkrieg wurde das Gebäude für das neu gegründete Reichsarchiv umgenutzt. 1934 erfolgten Abbrucharbeiten der Nebengebäude der ehemaligen Kriegsschule. Zudem wurde das Hauptgebäude mit der Errichtung eines siebengeschossigen Magazinbaus als Südflügel (mit einem Kopfbau und einem bis heute erhaltenen Verbindungsbau zum Kernbau) baulich erweitert.

Im Zweiten Weltkrieg wurden bei einem Bombenangriff am 14. April 1945 erhebliche Teile der Bebauung auf dem Brauhausberg beschädigt bzw. zerstört. In der Nachkriegszeit wurde die ehem. Kriegsschule verändert instandgesetzt und als Sitz der SED-Bezirksleitung mehrfach baulich erweitert. Das Belvedere, das ebenfalls starke Kriegsschäden erlitten hat, wurde hingegen in den 1950er Jahren abgerissen.

Von 1991 bis 2013 wurde das Gelände durch den Landtag Brandenburg genutzt. Nach dem Auszug des Landtags hat das Hauptgebäude 2015-2018 als Flüchtlingsunterkunft gedient. Seitdem steht das Gebäude leer. Im Jahr 2023 wurde das Dach des Südflügels/Verbindungsbaus durch einen Brand zerstört.

Über das Hauptgebäude hinaus befinden sich auf dem Grundstück derzeit noch mehrere eingeschossige Schuppen bzw. Garagengebäude sowie das dreigeschossige ehemalige Kommandeurhaus. Mit Ausnahme einer ehemaligen Fahrzeughalle, die derzeit noch als Lagerfläche genutzt wird, stehen die Gebäude leer.

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Darüber hinaus befindet sich nördlich des Plangebiets mit dem Minsk ein Museum. Aufgrund der Lage des Plangebiets auf der Kuppe des Brauhausbergs sowie der umgebenden Waldflächen besteht jedoch nur zur nördlich des Plangebiets gelegenen Bebauung, die über die Straße Am Havelblick erschlossen wird, ein unmittelbarer baulicher Zusammenhang.

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die im Bestand vorhandene Zuwegung zum Brauhausberg im Nordosten des Plangebiets ist Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ (in Kraft getreten am 29.12.2017). Dieser setzt im Bereich der Zuwegung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ fest.

Für die übrigen im Plangebiet gelegenen Flächen liegt bisher hingegen kein festgesetzter Bebauungsplan vor. Dieses Areal des Brauhausbergs stellt sich gegenwärtig vielmehr planungsrechtlich als Außenbereich dar, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB richtet. Im Außenbereich können neben den in § 35 Abs. 1 BauGB genannten privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall ist zudem zu beachten, dass es sich bei dem im Geltungsbereich gelegenen, ehemaligen Landtagsgebäude um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt. Hier findet § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB Anwendung. So kann die Änderung oder

Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient und sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass eine Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes mit geringen Änderungen nach geltendem Planungsrecht im Grundsatz zulässig ist. Die Änderungen müssen dabei jedoch angemessen sein und dürfen den Gestaltwert des Gebäudes nicht verändern. Auch Veränderungen innerhalb des Gebäudebestandes sind unter Beachtung der denkmalrechtlichen Belange planungsrechtlich möglich.

A.2.5 Erschließung

Das auf der Kuppe des Brauhausbergs gelegene Plangebiet ist im Bestand über die Straße Am Havelblick, die im Norden, Osten und Süden an die Baugrundstücke angrenzt, für den motorisierten Verkehr erschlossen. Die Straße Am Havelblick quert im Osten über eine Brücke die Straße Brauhausberg und mündet nach etwa 100 m in die Albert-Einstein-Straße. Über die Albert-Einstein-Straße wird das Plangebiet an die Straße Brauhausberg als übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B2) angebunden. Eine direkte Zufahrt von der Straße Brauhausberg zu den Baugrundstücken ist aufgrund der vorhandenen Topographie im Bestand hingegen nicht vorhanden.

Die Anbindung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer erfolgt im Bestand ebenfalls von Osten her kommend über die Albert-Einstein-Straße. Darüber hinaus bestehen verschiedene weitere Anbindungsmöglichkeiten aus unterschiedlichen Richtungen, die jedoch bedingt durch die Lage des Plangebiets auf der Kuppe des Brauhausbergs zumindest abschnittsweise Treppenanlagen besitzen und insofern nur für Fußgänger geeignet sind:

- von Norden her kommend über die Straße Brauhausberg und den östlich des Minsk gelegenen Weg,
- ebenfalls von Norden her kommend über die westlich des Minsk gelegene Treppenanlage,
- von Osten über die Straße Brauhausberg und eine auf Höhe der vorhandenen Brücke gelegene Treppenanlage
- von Süden über einen vom Finkenweg abzweigenden Weg – dieser besitzt ebenfalls eine Treppe und ist z.T. un- bzw. schlecht befestigt

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Kreuzungsbereich der Albert-Einstein-Straße mit der Straße Am Havelblick (Buslinie 691: S Hauptbahnhof – Telegrafenberg) sowie im Kreuzungsbereich der Straße am Brauhausberg mit dem Finkenweg (Buslinie 694: Hermannswerder, Küsselstr. – Drewitz, Stern-Center). In einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet befindet sich zudem der Hauptbahnhof Potsdam, an dem eine Vielzahl weiterer Bus- und Tramlinien verkehrt. Zudem erfolgt hier eine Anbindung an den Regional- und Fernverkehr.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

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 Bestands 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 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 (§ 2 Abs. 1 LEPro2007).

- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4 LEPro2007).
- Gemäß § 7 Abs. 3 LEPro 2007 soll eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung durch integrierte Verkehrsplanung unter Einbeziehung aller Verkehrsträger und -arten sowie deren Vernetzung, durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen, ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote erreicht werden. Für die Mobilität im Nahbereich sollen gute Voraussetzungen geschaffen werden.

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (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 Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP HR gemäß Z 3.5 als Oberzentrum festgelegt. Als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung versorgt sie die Bevölkerung mit Gütern und

Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfes. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ sind insbesondere folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion.

3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte

Z 3.5 Die Landeshauptstadt Potsdam ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft. *In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (Hochschulen, Gesundheits-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen...) räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z.5.6 Schwerpunkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z.5.2, Z.5.3 und Z.5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

(2) Im Weiteren Metropolenraum ... sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung möglich.

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.

7 Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung

G 7.4 Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

(3) Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

8 Klima; Hochwasser und Energie

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- *eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel. *Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.*

A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt. Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Auf Grund des damals noch gültigen § 2c Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

In der Regionalversammlung am 26.06.2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26.06.2025 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht konnten bis einschließlich 21. Oktober 2025 Stellungnahmen abgegeben werden.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Siedlungsentwicklung,
- zu großflächigen gewerblich-industrieller Vorsorgestandorte
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zu oberflächennahen Rohstoffen,
- zur Landwirtschaft und
- zum landschaftsplanerischen Freiraumverbund.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Absatz 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 ist in der Festlegungskarte zum 2. Entwurf des Regionalplans als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt (als nachrichtliche Übernahme aus der Landesplanung).

Während sich der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 noch im Verfahren befindet, liegen zu den Themenbereichen Windenergienutzung und grundfunktionale Schwerpunkte bereits rechtswirksame sachliche Teilregionalpläne vor.

So ist der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten. Die Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte als Oberzentrum dargestellt.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.2024 in Kraft getreten. In der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 nicht als Vorranggebiet für Windenergienutzung dargestellt.

A.3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam in der Fassung vom 19.09.2012 ist parallel zum Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt worden. Der Landschaftsplan beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben. Der Landschaftsplan definiert verschiedene Teilräume, für die Prägungen und Entwicklungsziele formuliert werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Teilraum 16 „Südliche Innenstadt“ des Landschaftsplans, der als Kerngebiet / Innenstadt typisiert ist. Das Leitbild für diesen Raum wird im Landschaftsplan wie folgt beschrieben:

„Unter Berücksichtigung historischer Befunde funktional und ästhetisch neu geordneter südlicher Stadteingang mit großzügiger Freiraumgestaltung entlang der Ufer von Nuthe und Havel“

Gemäß Landschaftsplan sind im Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu konkretisieren:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, Erhöhung des Wasserrückhaltes und Erhalt bzw. Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen, Erhalt auch von kleinen

Grünflächen, Parkanlagen und bedeutenden Einzelbäumen, insbesondere als Gliederungselemente verschiedener Nutzungen und Wiederherstellung von Alleen

- Prüfung der Reduktion störender Auswirkung moderner Baukörper (insbesondere im Bereich „Potsdam Center“) auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge, vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung weiterer Bauvorhaben
- Erhalt eines hohen Grünanteiles im Bereich „Brauhausberg“, Erhöhung der Attraktivität der öffentlichen Grünflächen und fußläufigen Wegeverbindungen, auch im Hinblick auf das hier befindliche europäische Wanderwegekreuz

Die Karte 6 „Zielkonzept“ beinhaltet in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Darstellungen:

- Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel
- Nachhaltige und umweltgerechte Bewirtschaftung von Wald und waldartigen Gehölzbeständen, Stärkung der Schutzfunktionen und Erholungseignung des Walds
- Schutz und Pflege hochwertiger Biotopflächen und -strukturen
- Erhalt/ Wiederherstellung/ Entwicklung von Aussichtspunkten und Sichtachsen
- Sicherung/ Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen

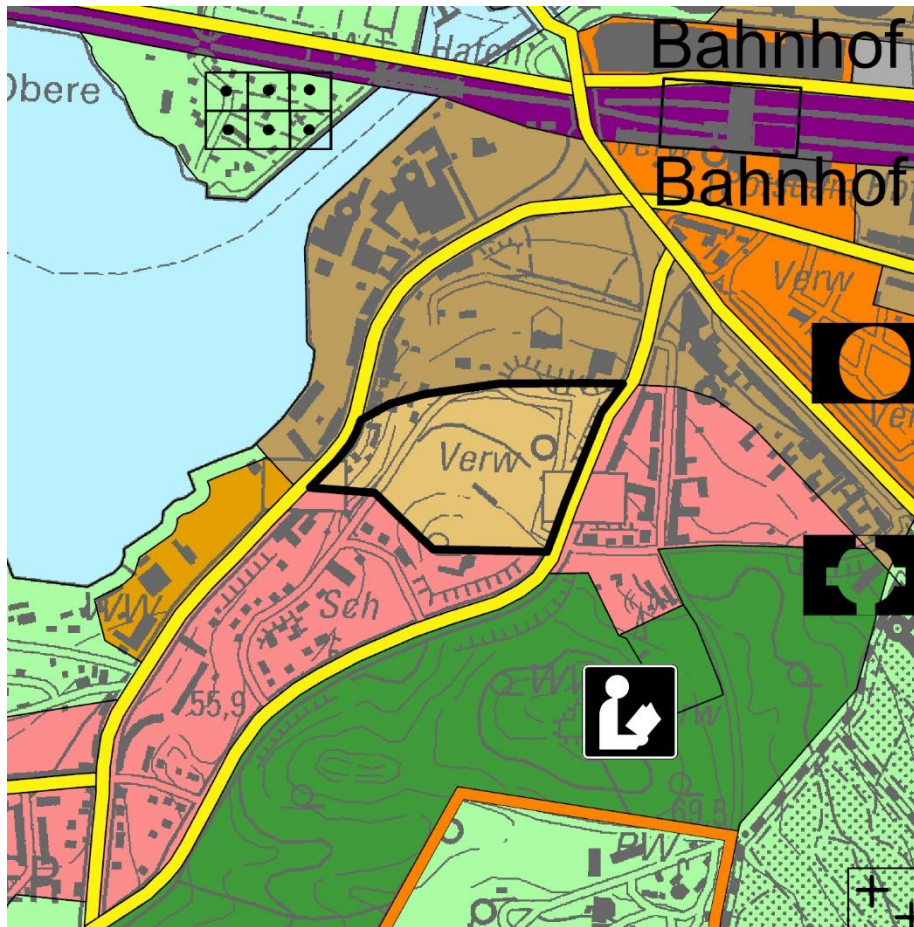
Im Verhältnis Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung gilt, dass die Darstellungen im Landschaftsplan eine Grundlage für die Flächennutzungsplanung darstellen. Im Flächennutzungsplan, der das planerische Instrument der vorbereitenden gemeindlichen Entwicklung ist, ist dann abschließend über die Ziele der Flächenentwicklung zu entscheiden. Insofern treten die in den sektoralen Planungen der Landeshauptstadt Potsdam enthaltenen Ziele (Landschaftsplan, Stadtentwicklungspläne o.ä.) hinter die Abwägungsentscheidung des Flächennutzungsplans zurück.

A.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil einer gemischten Baufläche der Dichtestufe 2 (GFZ 0,5-0,8).

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) (27.02.2014) mit wirksamer Änderung „Am Havelblick“ (01/15) (07.08.2017)

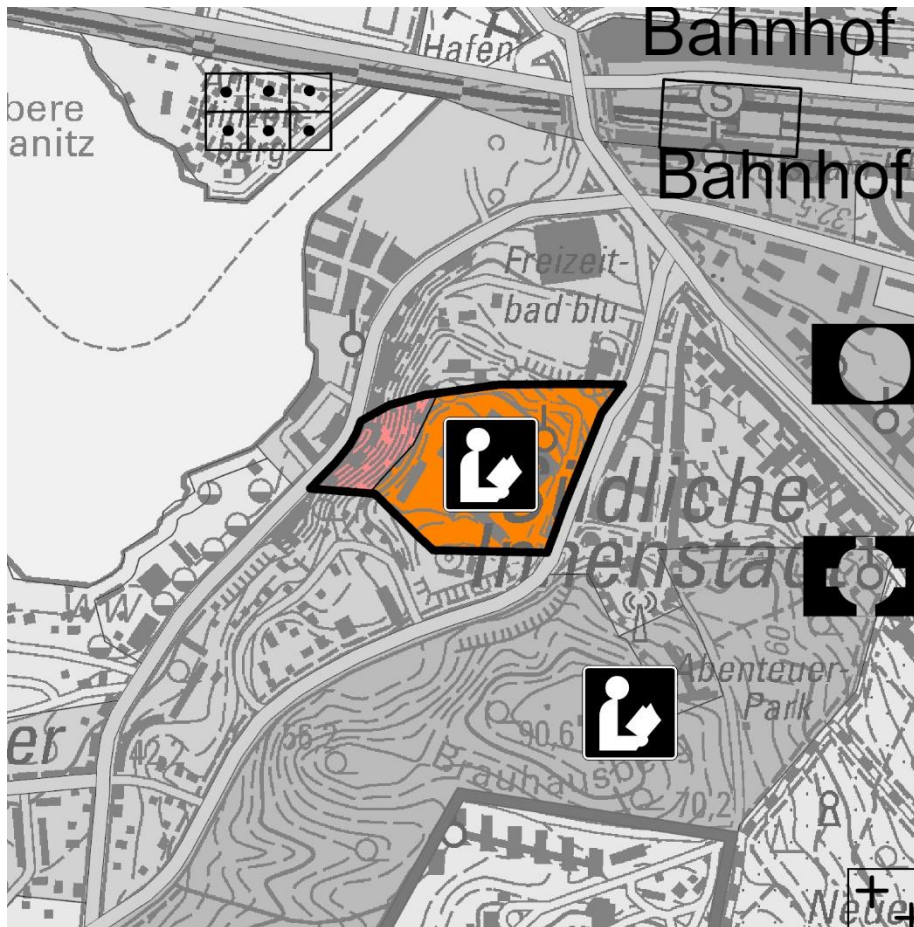


Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 188 sind nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat daher in ihrer Sitzung am 21.01.2026 den Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung „Universitätscampus Brauhausberg“ (38/25) gefasst (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 vom 26.02.2026). Dabei umfasst der Geltungsbereich der Änderung die komplette derzeit als gemischte Baufläche der Dichtestufe 2 dargestellte Fläche und somit auch Flächen, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 188 liegen. Ziel der Änderung ist es, den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 gelegenen Bereich bis zur Straße Brauhausberg als Sonderbaufläche mit dem Zweck Hochschule und Forschung (4,97 ha) darzustellen. Die Änderung des westlichen, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 188 gelegenen Teils liegt mit 0,96 ha unterhalb des FNP-Darstellungsschwelle von 2 ha und wird daher nicht gesondert dargestellt, sondern in die südlich angrenzende Wohnbaufläche der Dichtestufe 2 (GFZ 0,5-0,8) integriert.

Die geplanten Änderungen entsprechen den grundsätzlichen Entwicklungszielen des FNP. Die Inhalte des beschlossenen FNP bleiben konsistent und bilden ein tragfähiges Grundgerüst für die künftige städtebauliche Entwicklung Potsdams. Die Zuordnung der Nutzungen wurde unter umweltschonenden Gesichtspunkten vorgenommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt dabei gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 188.

Abb. 3: geplante Flächennutzungsplanänderung 38/25

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

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 (Drucksachennummer 21/SVV/1357).

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. Insbesondere das Wachstum der Stadt in Verbindung mit einer klimagerechten Stadtentwicklung stehen dabei im Fokus. Dabei wurden sechs thematische Schwerpunkte, sogenannte Aktionsfelder, mit Entwicklungszielen definiert:

Aktionsfeld 1: Wachstum – behutsam, nachhaltig und klimagerecht

Aktionsfeld 2: Wohnen – Vielfältig, bezahlbar und integriert

Aktionsfeld 3: Mobilität – nutzerorientiert, intelligent und umweltverträglich

Aktionsfeld 4: Lebensräume – identitätsstiftend, aktiv und vielseitig

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

Aktionsfeld 6: Stadt für alle – gemeinschaftlich, innovativ und gerecht

Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist dabei eine Querschnittsaufgabe, welche bei jeder Entwicklung berücksichtigt und mitgedacht werden muss.

Als übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument formuliert das INSEK im Rahmen der Aktionsfelder Zielvorstellungen und Handlungsansätze, die für die nachgeordneten (Fach-) Ebenen als richtungsweisende Leitvorstellungen zu verstehen sind. Zudem wird das INSEK in der Regel als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln benötigt.

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ verfolgen folgende gesamtstädtischen Ziele:

Aktionsfeld 1: Wachstum

- Verankerung der Querschnittsaufgabe Klimaschutz in Planungsprozessen und Sicherung der Nachhaltigkeit
- Innen- vor Außenentwicklung
- Flächenmanagement
- Klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung

Aktionsfeld 2: Wohnen

- Diversifizierung des Wohnraumangebots
- Sicherung der Bezahlbarkeit

Aktionsfeld 3: Mobilität

- Multimodales Mobilitätsangebot und attraktiverer Umstieg zwischen den Verkehrsmitteln schaffen
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“
- Erstellung von Mobilitätskonzepten
- Ausbau des öffentlichen Personenverkehrs
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- Verringerung der Emissionen und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Aktionsfeld 4: Lebensräume

- Integrierte Weiterentwicklung der Quartiere, Vermeidung und Aufweichung von Segregation und Verbesserung der Daseinsvorsorge

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

Aktionsfeld 6: Stadt für alle – gemeinschaftlich, innovativ, gerecht

- Förderung von Teilhabe, Transparenz und Chancengleichheit
- Inklusion aller Bevölkerungsgruppen

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.

- Vertiefungsbereich 1: Marquardt – Fahrland – Krampnitz
- Vertiefungsbereich 2: Golm – Eiche – Bornim – Bornstedt
- Vertiefungsbereich 3: Potsdam West – Templiner Vorstadt
- Vertiefungsbereich 4: Beiderseits der Nuthe

Für die jeweiligen Vertiefungsbereiche werden Einzelvorhaben definiert, welche eine Schlüsselfunktion für den Bereich und für die gesamtstädtische Zielerreichung innehaben. Darüber hinaus werden weitere zentrale Vorhaben benannt, die zwar außerhalb der Vertiefungsbereiche liegen, aber ebenfalls eine große Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung haben.

Das Plangebiet liegt im Vertiefungsbereich 3 „Potsdam West – Templiner Vorstadt“, für den unter anderem die Stärkung der bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandorte im Stadtbereich als Entwicklungsziel formuliert wird. Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt die Einzelvorhaben 04 „Bessere Anbindung der Wissenschaftsstandorte“ und 08 „Strategische Standortentwicklung der Wissenschaftsstandorte“ um bzw. trägt zur Umsetzung bei, indem die Entwicklung der Flächen am Brauhausberg als Ergänzung des Forschungsstandorts planungsrechtlich vorbereitet wird. Dabei wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens u.a. auch ein Mobilitätskonzept sowie eine verkehrliche Untersuchung erstellt, um die Anbindung des Standortes für die unterschiedlichen Verkehrsarten zu prüfen und zu optimieren.

Der Bebauungsplan Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ folgt mit seinen Planungszielen und Festsetzungen den Inhalten und der Entwicklungsvision des INSEK 2035.

A.3.4.2 Wohnungspolitisches Konzept

Das Wohnungspolitische Konzept der Landeshauptstadt Potsdam wurde im Jahr 2023/2024 fortgeschrieben und am 10.05.2024 von der Stadtverordnetenversammlung mit der DS 24/SVV/0411 bestätigt. Im Ergebnis konnte eine Struktur aus 7 Aufgabenfeldern und 17 Meilensteinen entwickelt werden, die als konzeptionell-strategische Grundlage das wohnungspolitische Handeln der nächsten Jahre bestimmen soll.

Dabei steht der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum – auch unter dem Vorzeichen von Klimaschutz und Energiewende - ebenso im Fokus wie die nachhaltige und sozial ausgewogene Quartiersentwicklung für alle Potsdamerinnen und Potsdamer.

Das Wohnungspolitischen Konzept findet im Bebauungsplan insbesondere dahingehend Berücksichtigung, dass mit der vorgesehenen planungsrechtlichen Sicherung von Wohnungen für Studierende dem Aufgabenfeld 3 „Zugang und Wohnraumversorgung – bezahlbar und gerecht“ mit der dem Meilenstein 1 zugeordneten Maßnahme „Voraussetzungen für eine Implementierung des Potsdam-Bonus schaffen“ sowie dem Aufgabenfeld 5 „Neubau konsequent bedarfsgerecht“ mit der dem Meilenstein 1 zugeordneten Maßnahme „Beim Neubau Wohnungsbedarfe der Zukunft aktiv einfordern“ Rechnung getragen wird.

A.3.4.3 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) Gewerbe 2030 ist die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam. 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 (DS 21/SVV/0470). Im Rahmen des STEK-Gewerbe wurde der Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 51 ha bis 2030 ermittelt, welcher die Voraussetzung für 6.160 zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte ist. Die Standorttypen des STEK-Gewerbe 2010 wurden aktualisiert beibehalten, um den verschiedenen Standortanforderungen und Flächenkonkurrenzen verschiedener Wirtschaftsgruppen gerecht zu werden.

Eine Handlungsempfehlung und Beschlussauftrag des STEK-Gewerbe ist weiterhin die Sicherung der entsprechenden Flächen und Flächenpotenziale im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Das auf der Basis des STEK-Gewerbe 2010 erarbeitete GSK ist am 04.04.2012 von der SVV beschlossen worden und definierte mit P20-Flächen den geschützten Gewerbeflächenbestand für die wirtschaftliche Entwicklung bis 2020.

Das STEK-Gewerbe 2030 identifizierte 106 ha Gewerbeflächenpotenzial mit unterschiedlich hohen Aktivierungshemmnissen, aus denen die Fortschreibung bzw. Neuauflage des GSK und damit die Definition von P30-Flächen erarbeitet wird.

Im Geltungsbereich befindet sich keine gewerbliche Potenzialfläche. Vor dem Hintergrund der nur noch geringen Verdichtungspotenziale im Schwerpunktbereich Telegrafenberg wird u.a. der Standort am Brauhausberg im STEK Gewerbe 2030 jedoch in Ergänzung bzw. Erweiterung des Standorts auf dem Telegrafenberg als geeignete Potenzialfläche für Nutzungen mit dem Profil Klimaforschung, Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaften benannt.

A.3.4.4 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. 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 bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nur moderat zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der Nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Der STEK Verkehr wird derzeit fortgeschrieben.

Die übergeordneten Ziele des STEK Verkehr finden im Bebauungsplan durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines gut integrierten und angebundenes Standorts Berücksichtigung. So trägt die besondere Lage des Plangebiets in Bahnhof- und Innenstadtnähe insbesondere auch unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung zur Verkehrsvermeidung bei. Um die Anbindung des Standortes für die unterschiedlichen Verkehrsarten zu prüfen und zu optimieren, werden im weiteren Verfahren zudem ein Mobilitätskonzept sowie eine verkehrliche Untersuchung erstellt.

A.3.4.5 STEK Einzelhandel

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel wurde im Mai 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der dem Konzept zugrundeliegende Prognoserahmen reicht bis 2030.

Das STEK Einzelhandel ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB dar, das in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Für das STEK Einzelhandel wurden u. a. die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie die städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung analysiert und ein Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt.

Auf Basis der Analyse wurde ein übergeordnetes Zielsystem abgeleitet, an dem sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und der dynamischen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion und besonderer Beachtung der Nahversorgung
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt und der Identität in den Zentren
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln
- Zentrenverträglicher Umgang mit den Sonderstandorten unter Beachtung der dortigen Beiträge für die gesamtstädtische Zentralität
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandelsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der siedlungsräumlichen Gliederung Potsdams
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit

- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierende Gewerbe

Diese Ziele bilden die Grundlage für das darauf aufbauende Konzept, bestehend aus Zentrenhierarchie, Sortimentsliste und den Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung. Damit soll gewährleistet werden, dass die standortgerechte Lenkung des Einzelhandels umgesetzt und damit die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann. Gleichmaßen sind die Aufgaben und die geeigneten Rahmenbedingungen für eine ergänzende Nahversorgung benannt.

Gestützt wird das Zielsystem durch sogenannte Ansiedlungsleitlinien mit zugehöriger Matrix („Standortkatalog“), die eine sortiments-, größen- und standortbezogene Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des STEK Einzelhandel ermöglichen und Empfehlungen für die Bauleitplanung geben. Grundsätzlich sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden; außerhalb dieser – an sonstigen integrierten Lagen und nicht-integrierten Lagen – sollen sie nur eingeschränkt oder nicht möglich sein. Der Standortkatalog fächert diesen Grundsatz weiter auf.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant), zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sowie nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente. Zentrenrelevant sind dabei die Sortimente, die in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche bestimmen.

Das Zentrensystem unterscheidet 16 vorhandene oder geplante zentrale Versorgungsbereiche: das Hauptzentrum Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt sowie die Nahversorgungszentren Bornstedt – Potsdamer Straße, Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße, Bornstedter Feld – Pappelallee, Drewitz, Golm/Eiche, Groß Glienicke, Kirchsteigfeld, Markt-Center, Schlaatz, Stern, Zentrum-Ost, Zeppelinstraße und das geplante Nahversorgungszentrum Krampnitz. Zudem gibt es mit den Bahnhofspassagen und dem Stern-Center zwei Sonderstandorte; sie tragen insbesondere auch zur Einzelhandelszentralität und Erfüllung oberzentraler Versorgungsfunktionen bei. Die Zentren und Sonderstandorte wurden räumlich abgegrenzt, städtebaulich-funktional analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Bei der Ausgestaltung des STEK Einzelhandel wurde darauf geachtet, dass es inhaltlich den Anforderungen aus den Artikeln 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie genügt. Es trägt im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung dazu bei, die Lebensqualität in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen Potsdams zu erhalten und Leerstand im Stadtgebiet zu vermeiden. Die i. d. S. zum Schutz der städtischen Umwelt abgeleiteten Steuerungsinstrumente sind grundsätzlich nicht diskriminierend, sie sind erforderlich und verhältnismäßig. Es konnte aufgezeigt werden, dass zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich ist. Der Reglementierung zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche kommt in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und

Standortentwicklung zu. Dabei ist in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan und die einzelnen Festsetzungen den genannten städtebaulichen Zielen dienen, erforderlich und verhältnismäßig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 liegt nicht innerhalb oder angrenzend an einen zentralen Versorgungsbereich. In einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich der Sonderstandort Bahnhofspassagen. Der nördlich des Plangebiets gelegene zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Potsdamer Innenstadt liegt ca. 1.500 m entfernt.

A.3.4.6 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Folgekosten durch die Planungsbegünstigten (z.B. für nicht-hoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe). Diese müssten sonst von der Landeshauptstadt (und damit der Allgemeinheit) getragen werden, während von der Wertsteigerung in erster Linie die Planungsbegünstigten (Eigentümer, Vorhabenträger und Investoren) profitieren. Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerechter“ zwischen den Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe und Kindergarten) sowie Grundschulen und Horten zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird standardisiert berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung werden berücksichtigt.

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung regelmäßig nicht ausreichen, um die wirtschaftlichen Einbußen vollständig zu kompensieren, die insbesondere aus der Differenz zwischen potentieller Marktmiete und der preisgebundenen Einstiegsrente entstehen. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben als sozialer Wohnungsbau gemäß Landesförderung oder mietpreisgedämpft für mittlere Einkommensgruppen zu errichten. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

Das Baugesetzbuch gibt in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine sogenannte „Angemessenheitsprüfung“ durchzuführen ist: Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen einen Anteil von zwei Dritteln der planungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der

Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, werden entsprechend reduziert („gekappt“), um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Die konkrete Anwendung des Potsdamer Baulandmodells im vorliegenden Verfahren wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

A.3.4.7 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung näher erläutert werden.

A.3.5 Örtliche Fachplanungen

A.3.5.1 Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam

Die Landeshauptstadt Potsdam hat auf Grundlage der innerhalb der Europäischen Union geltenden Grenzwerte zur Feinstaubbelastung und der 39.

Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) am 09.11.2007 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan nach § 47 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erstellt, der zuletzt 2016 fortgeschrieben wurde.

Weder in den Analysekarten 2014 noch in den Prognosekarten (Kurzfristmaßnahmen 2015 und Langfristmaßnahmen 2020) zum Luftreinhalteplan sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets in Bezug auf die Gesamtimmissionen von NO₂, PM10 und PM2.5 Grenzwertüberschreitungen dargestellt.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass gemäß der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 ab 2030 deutlich verschärfte Jahresmittelgrenzwerte für Stickoxide (NO_x und Feinstaub (PM10 und PM 2.5)) gelten werden. Für EU-Richtlinien besteht gemäß Rechtsprechung des EuGH eine Vorwirkung, so dass die Vorgaben der Richtlinie für die Bauleitplanung zumindest eine gewisse Beachtlichkeit erfahren, um zu verhindern, dass zukünftige Regelungen der Umsetzung des Bebauungsplans im Wege stehen könnten. Ein Bebauungsplan hat damit bereits vor Ablauf der Umsetzungspflicht, also vor 2030, keine neuen erheblichen Belastungsschwerpunkte zu erzeugen, die es voraussichtlich ausschließen oder über Gebühr erschweren, die vorgegebenen zukünftigen Ziele und Grenzwerte allein durch die Luftreinhalteplanung zu erreichen. Dies gilt sowohl hinsichtlich potenzieller Emissionen durch vorbereitete Vorhaben im Bebauungsplan als auch für die Planung sensibler Nutzungen in vorbelasteten Bereichen.

Das Landesamt für Umwelt (Abteilung T 2 - Technischer Umweltschutz 2 | Überwachung) hat auf Anfrage mit Schreiben vom 20.04.2026 mitgeteilt, dass nach Abgleich der Immissionswerte aus der Umweltstraßendatenbank eine Grenzwertüberschreitung der ab 2030 geltenden Werte nach der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 infolge der Veränderungen im umliegenden Straßennetz nicht ausgeschlossen werden kann und somit weitere Untersuchungen für erforderlich gehalten werden. Vor diesem Hintergrund soll im weiteren Verfahren ein Luftgütegutachten erstellt werden.

A.3.5.2 Lärmaktionsplan 2024 für den Ballungsraum Potsdam

Im Rahmen der Lärmaktionspläne 2008, 2011 und 2016 wurden bereits umfangreiche Untersuchungen und Konzepte zur Lärminderung in der Landeshauptstadt Potsdam erarbeitet. Diese sind im Lärmaktionsplan 2024 fortgeschrieben und ergänzt. Grundlage für die Lärmaktionsplanung bilden weiterhin die EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie) sowie der darauf Bezug nehmenden nationalen gesetzlichen Regelungen im BImSchG. In diesen ist festgeschrieben, dass spätestens alle 5 Jahre die Umsetzung der Lärmaktionspläne zu überprüfen und diese gegebenenfalls fortzuschreiben sind. Das Hauptziel der EU-Umgebungslärmrichtlinie ist „schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu mindern.“ Hierzu sind die Belastungen der Bevölkerung durch Umgebungslärm anhand von Lärmkarten zu ermitteln sowie anschließend geeignete Maßnahmen zur Geräuschkinderung in Aktionsplänen zu erarbeiten.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 188 befinden sich gemäß der strategischen Lärmkarten Lärmwerte für den Straßenverkehr tagsüber unterhalb 55 dB(A) und nachts unterhalb 45 dB(A) (Karten „Straßenverkehrslärm Potsdam, 2022 – Tag (LDEN)“ und „Straßenverkehrslärm Potsdam, 2022 – Nacht (LNight)“), wobei das ehemalige Landtagsgebäude zur Lärmabschirmung beiträgt. Nördlich und östlich des ehemaligen Landtagsgebäudes nehmen die Werte in Richtung der Straße Brauhausberg hingegen zu. So liegen die Werte unmittelbar nördlich bzw. östlich des Gebäudes noch bei bis zu 59 dB(A) tags und bis zu 49 dB(A) nachts, während unmittelbar entlang der tiefer gelegenen Straße Brauhausberg Werte über 75 dB(A) tags und bis zu 69 dB(A) nachts erreicht werden.

Das Plangebiet ist laut den Lärmkartierungen nicht signifikant von Immissionen des Straßenbahnverkehrs, Eisenbahnverkehrs und Gewerbe betroffen.

A.3.6 Benachbarte Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr. 188 grenzt im Norden der Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ (in Kraft getreten am 29.12.2017) an. Dieser setzt unmittelbar an das Plangebiet angrenzend allgemeine Wohngebiete sowie Grün- und Verkehrsflächen (z.T. mit besonderer Zweckbestimmung) fest. Der Bebauungsplan Nr. 36-2 wurde in den Folgejahren zweimal in Teilbereichen geändert:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung (in Kraft getreten am 30.09.2020) umfasst den Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick. In dem in Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 unmittelbar angrenzenden Bereich werden durch die 1. Änderung ein allgemeines Wohngebiet, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum“ und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung (in Kraft getreten am 27.05.2021) umfasst den Teilbereich Max-Planck-Straße 14-16A und grenzt somit nicht an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 an.

A.3.7 Sonstige Satzungen

A.3.7.1 Werbesatzung Teltower Vorstadt / Waldstadt

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 25. Januar 2006 die Werbesatzung der Landeshauptstadt, Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt beschlossen (Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Teltower Vorstadt – Waldstadt“ vom 27. Februar 2006, Amtsblatt 9/2006 der Landeshauptstadt Potsdam).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ gelegenen Flächen sind in der Werbesatzung als „Gebiet mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung“ festgelegt. Die im Osten an den Geltungsbereich angrenzenden Straße Brauhausberg ist im Abschnitt zwischen der Brücke Am Havelblick und der Heinrich-Mann-Allee als „Fläche von Hauptverkehrsstraßen“ festgelegt.

Die Werbesatzung unterwirft Werbeanlagen, die eine Größe von 1,0 qm überschreiten, einer Erlaubnispflicht durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

In den Gebieten mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung müssen Werbeanlagen, die der Landschaft unmittelbar zugewandt sind, folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Sie dürfen in ihrer Gesamtausdehnung eine Fläche von 15% der Fassaden, die der Landschaft zugewandt ist, nicht überschreiten.
- b) Sie dürfen bei Integration in Einfriedungen eine Fläche von 6/1 Bogen (3 qm) nicht überschreiten.
- c) Sie dürfen nur bis zur Oberkante der Brüstung des 2. Obergeschosses angebracht werden.
- d) Fremdwerbung, die der Landschaft zugewandt ist, darf eine Fläche von 12/1 Bogen (6 qm) nicht überschreiten.

Warenautomaten sind im Grundsatz erlaubt, müssen jedoch gewisse Anforderungen hinsichtlich Gestaltung und Ort der Anbringung erfüllen.

Pylone und Werbefahnen dürfen in den Gebieten mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung, ungeachtet der Ausrichtung der Werbung, das Gebäude mit der Stätte der Leistung und angrenzende Gebäude nicht überragen.

Hinweisschilder auf öffentlichen Verkehrsflächen der Gebiete mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung dürfen eine Fläche bis zu 1 Bogen (0,5 qm) nicht überschreiten.

In den Flächen von Hauptverkehrsstraßen sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- a) Hinterleuchtete Werbesäulen
- b) Fremdwerbung an Litfaßsäulen mit Wechselanschlag
- c) Pylone und Werbefahnen
- d) Werbetafeln, auch hinterleuchtet, in einem Abstand von mind. 100 m voneinander
- e) Werbeuhren

A.3.7.2 Stellplatzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Die Stellplatzsatzung ist am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Sie wurde im Amtsblatt 43/2021 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 30.12.2021 veröffentlicht. Diese Satzung ist für die Ermittlung der Zahl und Herstellung der notwendigen Stellplätze und notwendigen Abstellplätze für Fahrräder bei der Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) zu erwarten ist, sowie für die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendigen Abstellplätze für Fahrräder anzuwenden.

Die Ermittlung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung LHP anhand der Richtzahlen gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung. So sind gemäß geltenden Richtzahlen u.a. für Hochschulen 3 Kfz-Stellplätze und 10 Fahrradstellplätze pro 30 Ausbildungsplätze und für Studierendenwohnheime 1 Kfz-Stellplatz und 8 Fahrradstellplätze pro 8 Wohnheimplätze bereitzuhalten.

Bei baulichen Anlagen mit zu erwartendem überdurchschnittlich hohem Verkehrsaufkommen kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeugarten gefordert werden (§ 3 Abs. 2 Stellplatzsatzung LHP). Gleichzeitig ist jedoch zu beachten, dass gemäß § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung LHP eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 50 % vorgenommen werden, wenn sich das Vorhaben im Minderungsgebiet I (Innenstadtbereich) befindet. Bei Vorhaben, die im Minderungsgebiet II liegen oder nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel (d.h. montags bis freitags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr und mit einer Taktfolge von max. 20 min. gegeben ist) entfernt sind, wird die Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert.

Während sich der nördliche Bereich des Bebauungsplangebiets Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ im Minderungsgebiet II befindet, liegt der südliche Teilbereich in keinem der beiden Minderungsgebiete. Die im südlichen Bereich des Plangebiets außerhalb des Minderungsgebiets II gelegenen Flächen befinden sich jedoch in einer Entfernung von max. 300 m Luftlinie zu Bushaltestellen. So befinden sich im Kreuzungsbereich der Albert-Einstein-Straße mit der Straße Am Havelblick sowie im Kreuzungsbereich der Straße am Brauhausberg mit dem Finkenweg Bushaltestellen, an denen jeweils eine Buslinie regelmäßig verkehrt. Folglich liegen die Voraussetzungen für die Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 vor.

Zudem kann nach § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung in begründeten Einzelfällen von der Anzahl der notwendigen Stellplätze im Umfang eines tragfähigen Mobilitätskonzeptes abgewichen werden. Besondere Maßnahmen zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs sind dabei durch den Verfügungsberechtigten des Baugrundstücks gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam vor Erteilung der Baugenehmigung in einem öffentlichen-rechtlichen Vertrag zu sichern. Dies gilt ebenso für ein tragfähiges Mobilitätskonzept, dessen Umsetzung gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam rechtlich gesichert ist, insbesondere im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

A.3.7.3 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

Im Plangebiet sind zahlreiche Bäume vorhanden, die nach den Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017 geschützt sind. Die Beseitigung eines geschützten Baumes sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können, sind gemäß § 4 Abs. 1 PBaumSchVO verboten. Von diesen Verboten sind jedoch gemäß § 6 PBaumSchVO auf Antrag Ausnahmen möglich, sofern die in § 6 Abs. 2 oder 3 PBaumSchVO genannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung oder Befreiung vorliegen. Dabei ist Ersatz nach den Regelungen des § 7 PBaumSchVO zu schaffen.

A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.8.1 Denkmalschutz

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ nachrichtlich übernommen werden:

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Das ehemalige Landtagsgebäude auf dem Grundstück Am Havelblick 8 ist durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) als Baudenkmal ausgewiesen (Dokumentnr. 09155830).

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Auf die Bestimmungen und Verpflichtungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, falls bisher noch unbekannte Bodendenkmalen entdeckt werden sollten (Anzeigepflicht, Unveränderbarkeit für mindestens eine Woche, Sicherungspflicht, Eigentumsvorbehalt, Unterrichtungspflicht der Bauausführenden).

UNESCO-Welterbe

Die "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" wurden am 12. Dezember 1990 auf Grund ihrer Einzigartigkeit, dem erkennbaren Einfluss auf die Kunstgeschichte und der nachweislichen Verbindung mit historisch weltweit bedeutenden Ereignissen, in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 ist nicht unmittelbar Bestandteil der Welterbestätte, er liegt jedoch innerhalb der weiteren Pufferzone des UNESCO-Welterbes. Die Pufferzone selbst entfaltet zwar keine eigenen rechtlichen Auswirkungen. In der Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone ist allerdings geregelt, dass zur Wahrung der Sichtbeziehungen in Korrespondenz zu den Höhen- und Aussichtspunkten innerhalb der Welterbestätte und am Brauhausberg innerhalb der weiteren Pufferzone Bauvorhaben, die eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten,

auf eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes näher geprüft werden sollen.

Bei allen Maßnahmen innerhalb der Pufferzone, die mit einer Veränderung der geschützten Umgebung des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ verbunden sein könnten und gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig wären, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam zwingend zu beteiligen. Diese prüft, ob ein solches Vorhaben die geschützte Umgebung des Denkmalbereichs betrifft und seine Änderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG zur Folge haben.

Ergibt eine Prüfung, dass eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes nicht auszuschließen ist, leitet die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam das weitere Beteiligungsverfahren ein.

A.3.8.2 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg nicht dargestellt. Folglich ergibt sich keine Notwendigkeit der nachrichtlichen Übernahme oder des Vermerks im Bereich des Hochwasserschutzes.

A.3.8.3 Waldflächen

Unter Berücksichtigung des auf den Baugrundstücken vorhandenen Baumbestands wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans am 10.04.2026 mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, eine Begehung der Baugrundstücke durchgeführt, um zu klären, welche der Flächen als Wald gemäß § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) zu beurteilen sind. Im Ergebnis der Begehung hat der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 13.04.2026 mitgeteilt, dass sich auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Potsdam festgestellte Waldflächen befinden:

Tabelle 2 Festgestellte Waldflächen

Flur	Flurstück	Waldeigenschaft	Waldfläche
14	474	teilweise	7.136 m ²
14	473	teilweise	5.553 m ²
14	53	vollständig	120 m ²
14	52	vollständig	68 m ²
14	51	vollständig	1.265 m ²
Summe			14.142 m²

Unter Berücksichtigung der Planungsziele können die Waldflächen im Zuge der Umsetzung der Planung nicht erhalten werden, so dass eine Rodung bzw. eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart erforderlich wird. Für die betroffenen Flächen muss ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) durchgeführt werden, bevor sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden können. Formal ist die Umwandlung des Walds jedoch erst zum Zeitpunkt

der Planumsetzung notwendig. Vor diesem Hintergrund soll die Waldumwandelungsgenehmigung außerhalb des Bauleitplanverfahrens in einem gesonderten Verfahren eingeholt werden. Auf die für die Umwandlung erforderliche Genehmigung des Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde wird in diesem Zusammenhang jedoch explizit hingewiesen.

Bei der Rodung von Wald bzw. der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart wird aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße darüber hinaus auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig: Gemäß § 3 Ziffer 8 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart zunächst einmal verboten. Ausnahmen von diesem Verbot sind gemäß § 52 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) möglich.

A.3.8.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße. Die Regelungen der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014 (GVBl. II/14 Nr. 10), geändert durch Artikel 134 Absatz 10 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 51) sind zu beachten.

A.3.8.5 Artenschutz

Bezüglich des Biotop- und Artenschutzes sind die Verbotsvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. den landesrechtlichen Regelungen des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) anzuwenden.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

A.3.8.6 Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer

konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Für die Flurstücke 51, 52, 53 und 473 der Flur 14 wurde mit Schreiben vom 03.04.2025 ein entsprechender Antrag gestellt. Der Zentraldienst der Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst hat daraufhin mit Schreiben vom 08.08.2025 mitgeteilt, dass die eingehende Prüfung auf den genannten Flurstücken keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben hat. Es sei nicht erforderlich, auf den genannten Flurstücken Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich trotz einhergehender Prüfung und gegebenenfalls Beräumung nach dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den genannten Flächen weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die weitergehenden Regelungen der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) zu beachten.

Darüber hinaus wurde mit Schreiben vom 27.10.2025 ein Antrag auf Überprüfung der Kampfmittelbelastung für alle zum damaligen Zeitpunkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Flurstücke gestellt. Im Ergebnis hat der Zentraldienst der Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 15.01.2026 und ergänzendem Schreiben vom 12.02.2026 mitgeteilt, dass auf dem Flurstück 474 weitere Gefahrenerkundungs- / Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich werden. Vor diesem Hintergrund ist geplant, im Zuge der Umsetzung der Planungen auf dem betroffenen Flurstück entsprechende weitergehende Erkundungen vorzunehmen.

Ergänzende Hinweise

Nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 (GVBl. II/18, Nr. 82) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Universität Potsdam auf dem Brauhausberg zu schaffen, um so dem aus der geplanten Erweiterung des Hasso-Plattner-Instituts am Standort Griebnitzsee resultierenden Bedarf an Ersatzflächen für die Universität Potsdam Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sollen vor dem Hintergrund des in der Landeshauptstadt Potsdam bestehenden Mangels an Wohnungen für Studierende Flächen für den mit der universitären Nutzung im Zusammenhang stehenden Bedarf nach studentischem Wohnen planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Ansiedlung der Universität Potsdam kann das derzeit brachliegende Gelände auf dem Brauhausberg einer neuen Nutzung zugeführt werden. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage auf der Kuppe des Brauhausbergs in Bahnhofs- und Innenstadtnähe bietet der Standort dabei gute Voraussetzungen für die Ansiedlung einer öffentlichen Nutzung. Zudem besteht an dem konkreten Standort die Chance, die Universität Potsdam mit den international bekannten und renommierten außeruniversitären Forschungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe synergetisch zu verknüpfen.

Durch die geplante Wiedernutzbarmachung der im Siedlungszusammenhang gelegenen, anthropogen vorgeprägten Flächen auf dem Brauhausberg kann ferner die bauliche Inanspruchnahme von außerhalb des Siedlungszusammenhangs gelegenen, neu zu erschließenden Flächen ohne anthropogene Vornutzung vermieden werden.

Dabei bedürfen die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans der besonderen Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus dem Standort bzw. der vor Ort vorhandenen Situation ergeben (z.B. in Bezug auf Denkmalschutz, vorhandene Waldflächen, Lage in der Wasserschutzzone, Erschließung). So soll das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Landtags erhalten und unter Berücksichtigung der denkmalschutzpflegerischen Aspekte in die Planung einbezogen werden. Zudem soll die landschaftliche Einbindung der Planung dazu beitragen, eine hohe Freiraumqualität für Besucherinnen und Besucher des Geländes zu entwickeln und zugleich einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Freiraumstrukturen zu ermöglichen.

Insgesamt gesehen soll das Planverfahren zusammen mit der geplanten Erweiterung des Hasso-Plattner-Instituts am Standort Griebnitzsee dazu beitragen, den Wissenschaftsstandort Potsdam dauerhaft zu stärken, um so gleichermaßen dessen Bedeutung in der Region Brandenburg aber auch bundesweit und international zu festigen.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

B.2.1 Planungsalternativen

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

B.2.2 Städtebauliches Qualifizierungsverfahren

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein sogenanntes städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Ziel des Verfahrens war es, eine hochwertige, moderne und nachhaltige Lösung für das komplexe Bauvorhaben eines Universitätscampus

zu finden, indem unter Einbindung zahlreicher Akteure ein städtebaulicher Entwurf als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans ausgewählt wird. Dabei stand eine hohe funktionale, gestalterische und freiräumliche Qualität im Fokus. Zudem waren wichtige Themenfelder wie konkrete Nutzungsbedarfe, Verkehr, Umwelt und Natur, Soziales, Städtebau und Denkmalschutz zu beachten. Weiterhin wurden die städtebaulichen Qualitäten mit den Wünschen und Anforderungen der Nutzenden und der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung miteinander verbunden.

Im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens wurde zunächst die Öffentlichkeit über das Vorhaben informiert. Dazu fand zum einen am 24.01.2026 eine öffentliche Besichtigung des ansonsten nicht öffentlich zugänglichen Geländes auf dem Brauhausberg statt. Zum anderen wurden die ersten durch das Büro Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH (HSA) erarbeiteten drei städtebaulichen Varianten in einer öffentlichen Veranstaltung am 29.01.2026, die auch über eine Online-Zuschaltung über den youtube-Kanal der Landeshauptstadt Potsdam verfolgt werden konnte, vorgestellt.

Die drei vorgestellten städtebaulichen Varianten bauten auf ein bereits abgestimmtes Raumprogramm der Universität Potsdam auf, das auf dem Brauhausberg Platz finden soll. Darüber hinaus sind in die Entwicklung der städtebaulichen Varianten verschiedene, durch die Landeshauptstadt Potsdam im Grundsatzbeschluss formulierte wichtige Leitplanken und Leitziele eingeflossen. Dabei standen Regelungen zum allgemeinen Städtebau, zum Denkmalschutz und der Einbeziehung der Neubauten, der Umwelt und zum Themenkreis Natur allgemein sowie zum Trinkwasserschutz im Besonderen im Vordergrund, ebenso Zielsetzungen zur Erschließung und Mobilität.

Im Rahmen der Veranstaltung bestand für die Teilnehmenden die Möglichkeit, Hinweise oder Anmerkungen zu den vorgestellten Planungen oder zum Vorhaben zu geben. Darüber hinaus konnten im Zeitraum vom 29.01. bis zum 02.02.2026 auf der Beteiligungsplattform der Landeshauptstadt Potsdam auch digital Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit abgegeben werden. Die eingegangenen Hinweise, Anregungen und Wünsche der Öffentlichkeit und Stadtgesellschaft wurden im Anschluss umfassend dokumentiert sowie ausgewertet und als wichtiger Impuls in die Überarbeitung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Varianten eingebracht.

Die im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung weiterentwickelten drei Planungsvarianten bildeten die Grundlage für die erste nicht öffentliche Planungswerkstatt, die am 27.02.2026 stattfand. An dieser (sowie auch an der zweiten Planungswerkstatt) nahmen rund 50 Vertretende der Vorhabenträgerschaft, der Universität Potsdam, des Studierendenwerks West, der Studierendenschaft, Wissenschaftscommunity, der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, der Bürgerinitiative „Am Telegrafenberg“, der Ministerien und Fachbehörden des Landes Brandenburg sowie dem Beirat für Menschen mit Behinderungen, dem Gestaltungsrat und verschiedenen Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam teil. Im Rahmen der Planungswerkstatt wurde in drei separaten Arbeitsgruppen jeweils eine der drei weiterentwickelten städtebaulichen Varianten diskutiert und bearbeitet. Im Ergebnis der ersten Planungswerkstatt wurden zwei der drei vorgestellten Varianten für die Weiterentwicklung und Vertiefung empfohlen.

Ziel der zweiten nicht öffentlichen Planungswerkstatt, die am 15.04.2026 stattfand, war es, eine Vorzugsvariante für die zukünftige städtebauliche Gestaltung des Universitätscampus zu ermitteln. Die beiden Varianten, die im Rahmen der ersten Werkstatt zur

Weiterentwicklung empfohlen wurden, wurden zu diesem Zweck insbesondere in Bezug auf ihre Funktionalität, Umweltaspekte, Baumerhalt, Freiraumqualität sowie das Zusammenspiel von Neubau und Bestand überarbeitet. Zudem erfolgte durch das Büro Planstatt Senner GmbH eine Konkretisierung der Entwürfe in Bezug auf die Außenräume und die Regenwasserbewirtschaftung.

Im Rahmen der zweiten Planungswerkstatt wurden in drei Arbeitsgruppen jeweils beide Varianten mit den Bezeichnungen „E“ und „F“ anhand zentraler Kriterien systematisch verglichen. Im Ergebnis wurde die sogenannte Variante F, die insbesondere durch bessere städtebauliche Qualität, funktionale Zusammenhänge, mehr Freiraum, stärkeren Baumerhalt und geringere Versiegelung überzeugte, als Vorzugsvariante und somit als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

Im Ergebnis des städtebaulichen Qualifizierungsverfahren bildet somit die im Folgenden beschriebene Vorzugsvariante F eine wesentliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans für den zukünftigen Universitätscampus auf dem Brauhausberg.

B.2.3 Städtebauliches Konzept

Die Kernaussagen der Vorzugsvariante F werden seitens des verfassenden Büros Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH (HSA) wie folgt zusammengefasst:

„Im Rahmen der Entwicklung des neuen Universitätscampus auf dem Brauhausberg wird das denkmalgeschützte Gebäude des sog. Alten Landtags durch vier neue Universitätsgebäude ergänzt, die entsprechend des zukünftigen Raumbedarfs und funktionaler Zusammenhänge differenziert ausgebildet sind. Das von Bäumen umgebene Campusgelände zeichnet sich durch eine plateauartige Topografie aus, die zu den Rändern hin abfällt, während sich im südlichen Bereich eine leichte Anhöhe befindet. Diese landschaftliche Situation bildet die Grundlage für die städtebauliche Setzung der Neubauten.

Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Ausrichtung am historischen Bestandsgebäude und bleiben in ihrer Höhe bewusst unterhalb der Firstlinie des Alten Landtags. Sie sind über einen gemeinsamen Sockel teilweise miteinander verbunden, wodurch zwischen ihnen eine zentrale Platzsituation entsteht – ein Forum als identitätsstiftende Mitte des Campus.

Durch die Positionierung der neuen Baukörper mit ausreichend Abstand zum Bestand bleiben sowohl die historische Hoffassade als auch die prägende Sichtachse auf den Turm weiterhin erlebbar und visuell präsent. Der ehemalige Exerzierplatz bleibt mit seinem wertvollen Altbaumbestand als offene Freifläche erhalten und weiterhin erfahrbar.

In Richtung des Landschaftsraums bilden die neuen Gebäude keine geschlossene Bebauungskante, sondern ermöglichen vielfältige Durchblicke und Freiraumbezüge zur Havellandschaft. Von der Stadt aus betrachtet tritt die Neubebauung durch ihre differenzierte Gliederung nur zurückhaltend in Erscheinung und ordnet sich dem mächtigen Bestandsgebäude unter. Dadurch bleibt die markante grüne Kuppe des Brauhausbergs weiterhin als landschaftsprägend erhalten.

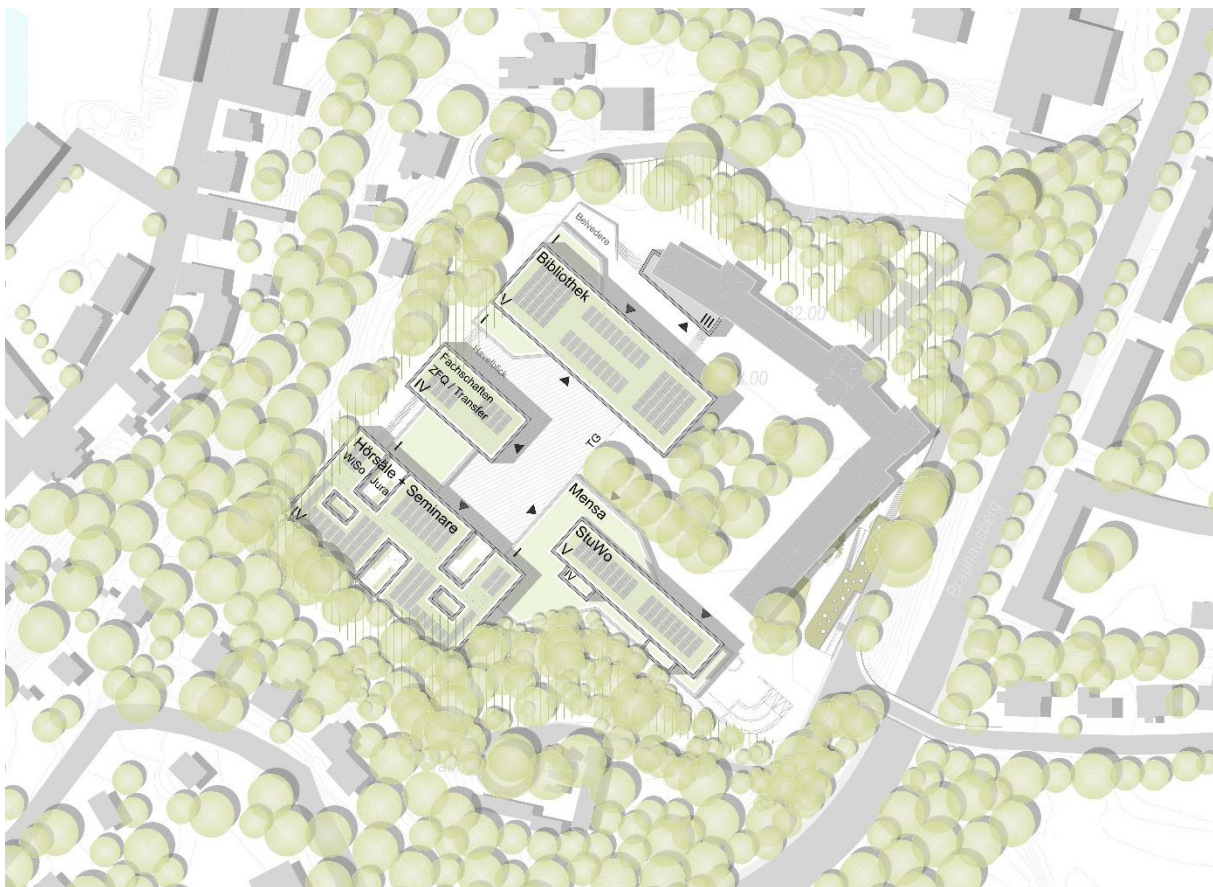
Im Bereich des westlichen Giebels wird das Bestandsgebäude durch einen dreigeschossigen Anbau ergänzt, der als verbindendes Element zwischen Alt- und Neubau fungiert. Aufgrund des abfallenden Geländes entsteht hier auf dem Sockel des Neubaus eine Terrasse, die als Reminiszenz an das historische, nicht mehr vorhandene Belvedere interpretiert wird.

Der Bereich des Forums zwischen den Neubauten wird durch eine Tiefgarage unterbaut.

Die Erschließung des Campus erfolgt fußläufig vom Hauptbahnhof kommend aus nordöstlicher Richtung. Zudem ist das Gelände für den öffentlichen Nahverkehr, den Fahrrad- und Individualverkehr sowie den Lieferverkehr über die Straße Am Havelblick im Südosten und die dortige Brücke angebunden. Die Hauptzuwegung zum Campus wird durch den Giebel des Bestandsgebäudes und einen Neubauriegel räumlich gefasst. Hier befinden sich zugleich die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie der Anlieferungsbereich.

Um das Bestandsgebäude nicht als Barriere wirken zu lassen, wird der historische Durchgang im Alten Landtag wiederhergestellt, sodass der Campus auch aus nördlicher Richtung frei zugänglich ist. Der südöstliche Bereich zwischen Bestandsgebäude und der Straße Am Havelblick wird als großzügiger Ankommensbereich gestaltet und durch ein unterirdisches Fahrradparkhaus ergänzt.“

Abb. 4: Städtebauliches Konzept (Vorzugsvariante F)



Quelle: ©HILMER SATTLER ARCHITEKTEN

B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Ergänzend zum städtebaulichen Konzept wird derzeit durch das Büro Planstatt Senner GmbH ein Freiraumkonzept erarbeitet, dessen Grundidee seitens der Verfasser wie folgt zusammengefasst wird:

„Die Freiraumplanung für den neuen Campus auf dem Brauhausberg orientiert sich an den Anforderungen eines modernen Universitätsstandortes und schafft vielfältige Aufenthalts-, Bewegungs- und Begegnungsräume für Studierende, Universitätsmitglieder und Mitarbeitende.“

Das zentrale Campusareal befindet sich zwischen dem Bestandsgebäude und den vier geplanten Neubauten. Durch diese räumliche Fassung entsteht ein hofartiger, geschützter Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Umgeben wird der Campus von bewaldeten, vegetationsgeprägten Böschungsbereichen, die in weiten Teilen als grüner Landschaftsraum erhalten bleiben und den Campus in die bestehende Topografie einbinden.

Innerhalb des Campus entstehen unterschiedlich intensiv genutzte Freiräume. Der vorhandene, prägende Baumbestand wird weitestmöglich in die Planung integriert und bildet die Grundlage für einen grünen Campusinnenhof mit informellen Aufenthalts- und Begegnungsbereichen. Zwischen den Neubauten entwickeln sich Forum- und Plazaflächen als zentrale kommunikative Bereiche des Campus. Hier sind Flächen für Veranstaltungen im Freien sowie Außengastronomie für Mensa und Cafeteria vorgesehen.

Die Erschließung des Campus erfolgt aufgrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überwiegend fußläufig von Norden. Ein weiterer Zugang erfolgt über die bestehende Brücke von Osten und dient als gemeinsamer Zugang für Fußgänger-, Fahrrad- und PKW-Verkehr. Über diesen Bereich wird ebenfalls die barrierefreie Erschließung des inneren Campus organisiert. Im Eingangsbereich des Geländes sind ein Vorplatz sowie die Zufahrten zur Tiefgarage und Fahrradgarage vorgesehen.“

B.2.5 Verkehrskonzept und Erschließung

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung und der Lage des geplanten Universitätscampus auf der Kuppe des Brauhausbergs verschiedene Erschließungsvarianten geprüft (vgl. WK Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH: Bebauungsplan Nr.188 „Universitätscampus Am Havelblick in Potsdam“ – Verkehrstechnische Stellungnahme zur Begründung der Verkleinerung des Geltungsbereiches, Potsdam 07.05.2026). So wurden neben der Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr und den Fahrradverkehr über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen auch die Neuanlage von Straßen im Böschungsbereich der Straße Brauhausberg oder der Ausbau der bestehenden Fußwegeverbindung vom Finkenweg zur Straße Am Havelblick in Erwägung gezogen. U.a. unter Berücksichtigung des mit der Neuanlage von Straßenverkehrsflächen verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und vor dem Hintergrund, dass mit der Anbindung des Plangebiets über die Straße Am Havelblick bereits im Bestand eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz vorhanden ist, wurden die alternativen Erschließungsvarianten jedoch verworfen. Vielmehr soll die Anbindung für den Kfz-Verkehr sowie für Fahrradfahrer auch zukünftig über die Straße Am Havelblick erfolgen.

Ergänzend zu dieser Anbindung ist jedoch beabsichtigt, den im Bestand vorhandenen Fußweg, der östlich des Minsk von der Straße Brauhausberg auf den Berg hinaufführt, als Feuerwehr- und Baustellenzufahrt zu ertüchtigen, um so einerseits für den Havariefall eine zweite Zufahrt zur Verfügung zu haben und um andererseits den Baustellenverkehr möglichst verträglich abwickeln zu können. Um den Weg als Zufahrt nutzen zu können, ist dabei der Rückbau der vorhandenen Treppe und damit im Zusammenhang auch eine Anpassung der Neigung erforderlich.

Die Erschließung des Plangebiets für Fußgänger soll über die im Bestand bereits vorhandenen Anbindungen erfolgen (vergleiche Kapitel A.2.5).

Um die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr zu optimieren, ist es ferner Ziel der Planung, an der Straße Brauhausberg auf Höhe des Fußes der

bestehenden Brücke und der hier bereits im Bestand vorhandenen Treppe auf den Brauhausberg eine weitere Bushaltestelle einzurichten.

Die Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung und des Mobilitätskonzepts noch ergänzt werden.

B.2.6 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung folgender Gutachten geplant, um die Auswirkungen der Planung zu klären und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen zu prüfen:

- Verkehrstechnische Untersuchung inklusive Mobilitätskonzept
- Entwässerungskonzept
- Artenschutzrechtliches Gutachten
- Boden- / Baugrunduntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Luftgütegutachten

Die Ergebnisse der Gutachten werden Eingang in die weitere Planung finden.

B.3 Begründung der Festsetzungen

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 188 beabsichtigt für die Entwicklung des Hochschulstandorts die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO soll das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Forschung“ festgesetzt werden. Dabei soll das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für Hochschulbildung und Forschung sowie darüber hinaus auch der Unterbringung von Wohnungen für Studierende dienen.

Eine Konkretisierung der zulässigen Art der Nutzung sowie auch die Prüfung zur Zulässigkeit weiterer, die Hochschulnutzung ergänzender Nutzungen (wie z.B. eines Kiosks oder einer Kindertageseinrichtung) wird im weiteren Verfahren erfolgen.

Die Abgrenzung des Sondergebiets berücksichtigt im Nordosten, Nordwesten und Südwesten die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauung und die damit im Zusammenhang stehenden, zur Festsetzung vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen (vergleiche Kapitel B.3.3), hält zu diesen jedoch einen Abstand von 5 m ein. Auf diese Weise soll aus u.a. Gründen des Brandschutzes ein Mindestabstand zwischen den an das Sondergebiet angrenzenden Grünflächen mit dem darin vorhandenen Baumbestand und den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Im Südosten wird das Sondergebiet durch die Straßenverkehrsfläche der unmittelbar angrenzenden Straße am Havelblick begrenzt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Festsetzung des sonstigen Sondergebiets ist zu beachten, dass durch die planungsrechtliche Sicherung eines Baugebiets die Umwandlung

von Waldflächen in eine andere Nutzungsart vorbereitet wird. Für die betroffenen Flächen muss ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) durchgeführt werden, bevor sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden können. Auf die dafür erforderliche Genehmigung des Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde für die Umwandlung in eine andere Nutzungsart wird an dieser Stelle hingewiesen.

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Fläche mit der geplanten Festsetzung des sonstigen Sondergebiets erfolgen unter Berücksichtigung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzung differenzierte Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Gebäudehöhen mit der Angabe der zulässigen Oberkante der Bebauung (OK) als Maximalhöhe.

B.3.2.1 Zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das sonstige Sondergebiet ist unter Berücksichtigung des der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts die Festsetzung einer GRZ gemäß § 19 BauNVO von 0,6 und einer GFZ gemäß § 20 BauNVO von 2,0 geplant. Die in § 17 Baunutzungsverordnung als Obergrenzen genannten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8; GFZ 2,4) werden mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung folglich eingehalten.

Gemäß den Regelungen des § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung darf die festgesetzte Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen, um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Zwar ist nach derzeitigem Stand der Planung davon auszugehen, dass die regelmäßig zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % ausreichen wird, um die zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geplante Tiefgarage, das Fahrradparkhaus die für Krankenwagen und Feuerwehr erforderliche Erschließung sowie die weiteren erforderlichen baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern. In Bezug auf die sogenannte Kappungsgrenze von 0,8 ist jedoch davon auszugehen, dass diese durch die konzeptionell geplanten Anlagen überschritten werden wird. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ca. 20 % des Baugrundstücks zukünftig als Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden sollen, wodurch das Baugrundstück als Bezugsgröße für die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl verkleinert wird.

Vor diesem Hintergrund sollen die Möglichkeiten für eine Überschreitung erweitert werden. Daher soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt werden, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,85 entspricht, überschritten werden darf.

B.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen soll gemäß § 18 BauNVO durch die Festsetzung von maximalen Oberkanten baulicher Anlagen von

- 87,5 m ü. NHN im Bereich der Bibliothek (dies entspricht einer Höhe von etwa 23,5 m über der Geländeoberkante),
- 85,5 m ü. NHN im Bereich der für das Studierendenwohnen, die Hörsäle und die Fachschaften vorgesehenen Bereiche (dies entspricht einer Höhe von etwa 21,5 m über der Geländeoberkante),
- 72,0 m ü. NHN im Bereich der Zwischenbauten (dies entspricht einer Höhe von etwa 8 m über der Geländeoberkante) und
- 70,5 m ü. NHN im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, die aus funktionalen und gestalterischen Gründen eingehaust werden soll (dies entspricht einer Höhe von etwa 6,5 m über der Geländeoberkante)

erfolgen. Dabei soll die Festsetzung nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen gelten. Diese Einschränkung liegt darin begründet, dass die erforderliche Höhe von zum Beispiel Schornsteinen und Lüftungsanlagen von der konkreten Bauausführung abhängig und insofern nicht im Vorfeld bestimmbar ist.

Für den Bereich des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes des ehemaligen Landtags sind im Bebauungsplanentwurf bislang noch keine Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe vorgesehen. Vor dem Hintergrund der besonderen denkmalschutzrechtlichen Anforderungen sind hier zunächst weitergehende Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden erforderlich. Die Festlegung der maximal zulässigen Höhen wird weiteren Verfahren im Zuge der Konkretisierung der Planung erfolgen.

B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Ziel der Planung ist es, das im Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens als Vorzugsvariante empfohlene städtebauliche Konzept in seinen Grundzügen zu sichern. Gleichzeitig soll jedoch eine gewisse Flexibilität für die Umsetzung erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund soll die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO über eine Baufensterausweisung mittels Baugrenzen bestimmt werden. Hierbei dürfen die durch Baugrenzen umschlossenen Flächen innerhalb des sonstigen Sondergebiets insgesamt nicht vollständig bebaut werden, wie es reine Baukörperfestsetzungen vorsehen, sondern sind nur im Rahmen der zur Festsetzung vorgesehenen zulässigen GRZ bebaubar.

Die Lage der durch die Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept, ermöglicht jedoch einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Dabei soll der Spielraum in Bezug auf das städtebauliche Konzept in dem für eine Neubebauung geplanten Bereich in Richtung der umgebenden Waldflächen vergleichsweise gering gehalten werden, um so den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand zu minimieren. Demgegenüber soll im Bereich des Grundstücksinneren, in dem im Bestand ein höherer Bebauungs- und Versiegelungsgrad vorhanden ist, ein größerer Spielraum ermöglicht werden. Dabei soll jedoch im mittleren Bereich des Sondergebiets zur planungsrechtlichen Sicherung der im städtebaulichen Konzept bzw. Freiraumkonzept

vorgesehenen Höfe ein Bereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Im Bereich des Altbaus des ehemaligen Landtags ermöglichen die zur Festsetzung vorgesehenen Baugrenzen derzeit insbesondere im Nordwesten und Südwesten einen vergleichsweise großen Spielraum für Erweiterungen und Anbauten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Altbau um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, so dass hier die denkmalrechtlichen Anforderungen zu beachten sind. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wird vor diesem Hintergrund nochmals eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Baugrenzen erfolgen.

B.3.4 Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 Baunutzungsverordnung ist nicht erforderlich, da diese durch die Baufensterausweisung bereits ausreichend bestimmt ist.

B.3.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

Ziel der Planung ist die Realisierung eines autoarmen Universitätscampus. Zur Überprüfung der Machbarkeit und zur Ermittlung der Bedarfe für den ruhenden Verkehr wird derzeit ein Verkehrsgutachten sowie ein Mobilitätskonzept erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im weiteren Verfahren Eingang in die Planung finden.

Unabhängig von der Zahl der für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze ist es beabsichtigt, das eigentliche Campusgelände von ruhendem Kfz-Verkehr weitestmöglich freizuhalten, um so eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu schaffen. Aus diesem Grund soll der ruhende Kfz-Verkehr dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept entsprechend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die geplante Tiefgarage, die nach derzeitigem Stand eine Kapazität für ca. 110 Kfz-Stellplätze aufweist, soll dabei z.T. unterhalb der Gebäude und z.T. unterhalb des im Westen des Sondergebiets gelegenen Hofes untergebracht werden. Die Zufahrt soll im Südosten des Plangebiets von der Straße Am Havelblick aus erfolgen.

Vor diesem Hintergrund soll im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt werden. Die Lage der Fläche für Tiefgaragen orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept.

Über die Errichtung einer Tiefgarage für den ruhenden Kfz-Verkehr hinaus ist im städtebaulichen Konzept im östlichen Eingangsbereich zum Campusgelände auch die Errichtung eines Fahrradparkhauses geplant. Inwiefern das Fahrradparkhaus einer gesonderten Verortung und Festsetzung im Bebauungsplan bedarf, wird im weiteren Verfahren geprüft werden.

B.3.6 Verkehrsflächen

B.3.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet ist im Bestand über die Straße Am Havelblick an das öffentliche Straßennetz angebunden. Über diese Verbindung soll auch zukünftig die Erschließung sowohl für den motorisierten als auch für den Fahrradverkehr erfolgen.

Die im Plangebiet liegenden Teilflächen der Straße Am Havelblick sollen überwiegend in ihren bestehenden Grenzen durch die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen in

Verbindung mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

Dabei wird im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 188 auf der Nordseite der Straße Am Havelblick in einem kurzen Abschnitt auf die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie verzichtet. Dies liegt darin begründet, dass die hier nördlich anschließenden Flächen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 36-2 ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind, so dass die Festsetzung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Havelblick in diesem Abschnitt im Bebauungsplan Nr. 36-2 erfolgt.

Im Bereich der im Südosten des Geltungsbereichs gelegenen Brücke über die Straße Brauhausberg sollen die an die Brücke unmittelbar angrenzenden Böschungsbereiche, die bereits im Bestand als Straßenverkehrsfläche gewidmet sind, in den Geltungsbereich einbezogen werden. Dies liegt darin begründet, dass es Ziel der Planung ist, zur besseren Erschließung des zukünftigen Universitätscampus in diesem Bereich an der Straße Brauhausberg eine neue Bushaltestelle einzurichten. Da die Straße Brauhausberg in diesem Bereich jedoch etwa 8 m tieferliegt als die Straße Am Havelblick, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Ertüchtigung der bestehenden Treppenanlage zur Überwindung des Höhenunterschieds ausreichend ist oder ob hier ergänzenden Maßnahmen erforderlich werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen im Einzelnen bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Vielmehr obliegt sie dem zuständigen Fachplanungsamt, so dass auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet wird.

B.3.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Nordzuwegung

Die Hauptzuwegung vom Hauptbahnhof zum Universitätscampus für Fußgänger soll zukünftig über den im Norden des Geltungsbereichs östlich des Minsk gelegenen Fußweg von der Straße Am Brauhausberg zur Straße Am Havelblick erfolgen. Dieser Bereich befindet sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 und ist dort bereits als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Universitätscampus ist jedoch geplant, den Weg zunächst als Baustellenzufahrt und anschließend in Ergänzung zum Fußweg als Feuerwehrezufahrt bzw. für Havariefälle zum Universitätscampus zu ertüchtigen. Die detaillierteren Planungen für die Zuwegung befinden sich allerdings derzeit noch in Abstimmung. Vor diesem Hintergrund soll die Fläche zunächst in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 einbezogen und in der bestehenden Breite gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt werden.

Süderschließung / Finkenweg

Um eine Zuwegung zum Universitätscampus aus unterschiedlichen Richtungen zu gewährleisten, soll die im Bestand vorhandene, im Westen des Geltungsbereichs gelegene Fußwegeverbindung zwischen Finkenweg und der Straße Am Havelblick im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt werden. Auf diese Weise wird über die bestehende Erschließung des Plangebiets für Fußgänger von Nordosten und Osten auch eine weitere Anbindung aus Südwesten planungsrechtlich gesichert.

B.3.7 Grünflächen

Im Nordosten, Nordwesten und Südwesten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Baugrundstücke befinden sich Flächen in einem Umfang von ca. 14.150 m², für die Waldeigenschaft festgestellt wurde (Schreiben der unteren Forstbehörde vom 13.04.2026). Während ein Teil der Flächen aufgrund der geplanten Neubebauung nicht erhalten werden kann, soll der Waldcharakter auf den verbleibenden Teilflächen größtenteils erhalten werden. Gleichzeitig sollen diese Flächen jedoch als Grün- und Freiflächen für die Nutzenden des Universitätscampus zur Verfügung stehen, indem in die Waldflächen z.B. Sitzmöglichkeiten oder Flächen für Bewegungsangebote integriert werden. Diese mit der geplanten Entwicklung des Universitätscampus im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch mit der Waldeigenschaft der Flächen nicht vereinbar. Vor diesem Hintergrund sollen die auf den Grundstücken vorhandenen Waldflächen, die nicht Teil des Sondergebiets sind, im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

Vor dem Hintergrund, dass der Wald-Charakter der Flächen auch zukünftig erhalten werden soll, soll die Zweckbestimmung der Flächen jedoch entsprechend konkretisiert und die Flächen als „Waldpark“ festgesetzt werden. Auf diese Weise wird auch der Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone sowie weiteren Belangen von Umwelt- und Naturschutz Rechnung getragen. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der Universitätscampus auch zukünftig von Baumbestand umgeben wird und somit die Sichtbarkeit der „Grünen Kuppe“ des Brauhausbergs – den Zielen des Denkmalschutzes entsprechend – nicht nur durch Gebäude, sondern zu einem maßgeblichen Teil durch Baumbestand geprägt sein wird.

Die Erforderlichkeit zur Festsetzung weitergehender Maßnahmen zur planungsrechtlichen Sicherung des Wald-Charakters sowie zur Differenzierung der Flächen in Bezug auf ihre geplante Nutzungsintensität wird im weiteren Verfahren geprüft werden.

Zu beachten ist, dass mit der Festsetzung dieser Flächen als Grünflächen die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vorbereitet wird. Da die Umwandlung des Walds jedoch erst zum Zeitpunkt der Planumsetzung formal notwendig ist, soll die Waldumwandlungsgenehmigung außerhalb des Bauleitplanverfahrens in einem gesonderten Verfahren eingeholt werden. Auf die für die Umwandlung erforderliche Genehmigung des Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.

B.3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

Um die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu minimieren und vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone und der damit verbundenen Restriktionen, sollen im Bebauungsplan über die Festsetzung von Grünflächen hinaus weitere Grünfestsetzungen getroffen werden. Diese werden im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts sowie der noch zu erstellenden Gutachten ergänzt.

B.3.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Erfordernis von Festsetzungen zum Immissionsschutz wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sowie des Luftgütegutachtens geprüft werden.

B.3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

B.3.10.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich befinden sich mit dem ehemaligen Landtagsgebäude auf dem Grundstück Am Havelblick 8 ein Baudenkmal (Dokumentnr. 09155830).

Die im Bebauungsplan für dieses Gebäude geplanten Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

UNESCO-Welterbe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ liegt innerhalb der weiteren Pufferzone des UNESCO-Welterbes.

B.3.10.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße). Die Regelungen der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014 (GVBl. II/14 Nr. 10), geändert durch Artikel 134 Absatz 10 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 51) sind zu beachten.

B.3.11 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

B.3.11.1 Waldflächen

Im Bereich des zur Festsetzung vorgesehenen sonstiges Sondergebiets befinden sich Flächen im Umfang von ca. 5.450 m², die gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) aktuell als Wald zu definieren sind. Zudem sind auch die geplanten öffentlichen Grünflächen, die in der Summe eine Fläche von ca. 8.700 m² aufweisen, im Bestand als Wald zu beurteilen. Der Bebauungsplan Nr. 188 bereitet eine Umwandlung dieser Flächen in eine andere Nutzungsart vor. Bevor die Flächen jedoch entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden können, ist ein Waldumwandelungsverfahren gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) durchzuführen. Formal ist die Umwandlung des Walds jedoch erst zum Zeitpunkt der Planumsetzung notwendig. Vor diesem Hintergrund soll die Waldumwandelungsgenehmigung außerhalb des Bauleitplanverfahrens in einem gesonderten Verfahren eingeholt werden. Auf die für die Umwandlung erforderliche Genehmigung des Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde wird in diesem Zusammenhang jedoch explizit hingewiesen.

B.3.11.2 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

B.3.11.3 Munitionsbelastung

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen, soll folgender Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die

Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Dabei ist zu beachten, dass für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits eine Munitionsfreigabebescheinigung vorliegt (vergleiche Kapitel A.3.8.6)

Ergänzende Hinweise

Nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 (GVBl. II/18, Nr. 82) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

B.4.1 Städtische Konzepte

B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept

Das 2010 erstellte Integrierte Klimaschutzkonzept ist hinsichtlich der Ziele und Maßnahmen durch den Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050 abgelöst worden (siehe unten). Es bietet jedoch für viele klimarelevante Fragestellungen noch immer eine umfangreiche Informationsgrundlage. Das Integrierte Klimaschutzkonzept 2010 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/integriertes-klimaschutzkonzept-mit-gutachten-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> zum Download bereit.

B.4.1.2 Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“

Mit dem [Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“](#) steht der Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage zur Verfügung, mit der gezielt Klimaanpassungsmaßnahmen ergriffen werden können. Der Bericht enthält 58 konkrete Maßnahmenvorschläge für unterschiedliche Sektoren (u. a. Energie, Gebäude/Stadtgrün/Parkanlagen, Verkehr etc.) sowie Vorschläge zu deren kontinuierlicher Überprüfung und Maßnahmenumsetzung. Das Konzept wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundes gefördert und wurde federführend von der Luftbild Planung Umwelt GmbH und dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e.V. unter Mitwirkung von RegioFutur Consult und PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH erstellt. Es steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/anpassungsstrategie-den-klimawandel-fuer-die-lhp-potsdam-macht-sich-fit> zum Download bereit. Das Konzept ist nicht verbindlich bietet jedoch eine umfangreiche Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

B.4.1.3 Stadtklimakarte

Die Landeshauptstadt Potsdam hat von 2019 bis 2021 als Praxispartner im von der Universität Potsdam geführten Forschungsvorhaben des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) „ExTrass“ (Urbane Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen – Typologien und Transfer von Anpassungsstrategien in kleinen Großstädten und Mittelstädten) teilgenommen.

Mit der Teilnahme in diesem Projekt sollte in der LHP u.a. die Wissensbasis zu den mikroklimatischen Verhältnissen in der Stadt verbessert, die Grundlage für eine klimawandelangepasste Stadtplanung gelegt bzw. aktualisiert sowie Strategien zum Umgang mit zunehmenden klimatischen Risikofaktoren erprobt werden. Das Vorhaben fokussierte gleichermaßen auf Hitze- und Starkregenereignisse.

Klimaanpassung muss auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden. Zum einen muss eine Anpassung mit mittel- und langfristigen Maßnahmen erfolgen, die dann beispielsweise im Rahmen der Grünanlagen- und Gehölzeinrichtung und -pflege oder in einer angepassten Stadtplanung und -entwicklung erfolgt. Bei drohenden Hitzewellen sind jedoch oftmals kurzfristige Maßnahmen wichtig, wenn bspw. akute Hitzeschutzmaßnahmen notwendig werden und allgemein das Thema Gesundheitsschutz in den Vordergrund tritt.

Im Rahmen des Projekts wurden neben dem ausführlichen Gutachten folgende Karten für das gesamte Potsdamer Stadtgebiet erarbeitet:

- Mikroskalige Klimaanalyse (**Klimaanalysekarte**) (Raster: 10 x 10 m): Darstellung der Hitzebelastung in den Siedlungsbereichen sowie auf Grünflächen;
- Bewertungskarten (**Bewertungskarten Stadtklima**) für die Tag- bzw. für die Nachtsituation in Bezug auf Hitze: Betrachtet werden für die Tagsituation die Aufenthaltsqualität auf Siedlungs- bzw. Grünflächen und für die Nachtsituation die Möglichkeit für einen erholsamen Schlaf (bei Temperaturen unter 25°C)
- Planungshinweise für die Verbesserung der derzeitigen mikroklimatischen Situation in Bezug auf Hitze (bspw. bei Hitzeinseln): Flächenscharfe Darstellung konkreter Maßnahmenvorschläge für die Verbesserung/Verringerung einer derzeit möglicherweise vorliegenden Hitzebelastung. (**Hinweiskarte Siedlungsraum**)
- Szenariodarstellung einer möglichen Entwicklung des Klimas bis zum Jahr 2050 und die Auswirkungen für die bestehende bzw. geplante Bebauung der Stadt: Zugrunde gelegt wird ein Klimamodell, das eine Klimaentwicklung mit höheren Temperaturen vorhersagt, und bei Überlagerung mit einer städtebaulichen Entwicklung Auswirkungen auf die lokale Hitzeentwicklung haben kann. (**Karte: Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050**)
- Die **Starkregengefahrenkarte**, stellt mögliche Überflutungsbereiche im Stadtgebiet sowie das Überflutungsrisiko für einzelne Gebäude bei einem 100jährigen Starkregenereignis dar: Abgebildet werden Wasserstände von 0,1 bis 0,5 m, die durch die vorliegende Topographie und eine Fließwegmodellierung ermittelt wurden.

Am 25. Januar 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss zur Berücksichtigung der Stadtklimakarte in der Stadtplanung und Bauleitplanung gefasst (22/SVV/0975). Das Gutachten sowie das Kartenmaterial sind unter www.potsdam.de/klima einsehbar.

Die in der Stadtklimakarte enthaltenen Informationen für den Bebauungsplan Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ werden im Kapitel C.2.1.4 dargestellt.

B.4.1.4 Masterplan 100 % Klimaschutz

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz wurde von der Arbeitsgemeinschaft (BLS Energieplan GmbH, Potsdam Institut für Klimafolgenforschung, Luftbild Umwelt Planung GmbH (LUP), Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel GmbH (InnoZ) sowie ad modum GmbH) ein Gutachten zum Masterplan 100% Klimaschutz erarbeitet. Darin wurden als maßgebliche Ziele benannt, bis 2050 95% der CO₂-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt die dafür nötigen Ziele und Kernstrategien beschlossen (DS 17/SVV/0537). Der [Masterplan 100 % Klimaschutz](#) stellt acht Handlungsfelder mit strategischen Zielen zusammen:

- 01 Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte
- 02 Energieversorgung und Infrastruktur
- 03 Gebäude
- 04 Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)
- 05 Private Haushalte und Konsum
- 06 Verkehr
- 07 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- 08 CO₂-Senken und Anpassung

Der Masterplan steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/masterplan-100-klimaschutz-bis-2050> zum Download bereit. Dort ist das Gutachten auch in kompakter und allgemeinverständlicher Form als Bürgerbroschüre bereitgestellt.

Aussagen zur Berücksichtigung des Masterplans 100 % Klimaschutz im Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren ergänzt.

B.4.1.5 Klimanotstand

Die LHP hat am 14.08.2019 den Klimanotstand als Resolution beschlossen (19/SVV/0543). Darin wird u.a. auf die Dringlichkeit des Klimaschutzes hingewiesen und dieser als Aufgabe höchster Priorität definiert. Als Konsequenz aus diesem Beschluss erfolgten eine Reihe von Prüfungen durch die Verwaltung und die Anpassung von Prozessen:

- 19/SVV/1362 (Prüfergebnisse Festsetzung von Klimaschutzzielen in städtischen Plänen, Energiemanagement für städtische Gebäude, Stärkung des Radverkehrsbeauftragten, Stärkung des Baum- und Grünschutzes)
- 20/SVV/0294 (Ergänzungen zu 19/SVV/1362)
- 20/SVV/1191 (Prüfergebnisse Verkehrswende in Potsdam einleiten, THG-Potentiale von Mooren und Bäumen, Dekarbonisierungsstrategie der Energie und Wasser Potsdam GmbH, Vermeidung von Einzelheizungen und Einzelfeuerstätten, Graue Emissionen von Neubauten, Berücksichtigung von Klimaauswirkungen in allen Beschlüssen, Verfahren zur Treibhausgasneutralen Energieversorgung von Neubauten sowie der Festsetzung von Klimaschutzzielen im Rahmen von Bebauungsplänen und bei Grundstücksverkäufen),
- 20/SVV/1266 (Zusammenführung Klimanotstandsmaßnahmen mit dem 2. Aktionsplan zum Masterplan 100% Klimaschutz)

Diese Ergebnisse dienen als Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im weiteren Verfahren wird die Begründung im Zuge der Konkretisierung und Fortschreibung der Planung um Ausführungen zur Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes im Bebauungsplan ergänzt werden.

B.4.2.1 Energieeffizienz

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

B.4.2.2 Klimaschutz

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

B.4.2.3 Klimaanpassung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

B.5 Flächenbilanz

Tabelle 3 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m ²)
Baugebiete	Sonstiges Sondergebiet	30.679
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	4.399
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ - Nordzuwegung	382
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ - Finkenweg	1.141
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Waldpark“	8.681
Geltungsbereich gesamt		45.282

Tabelle 4 Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten

Baugebiet	Flächen- größe (m²)	davon bebau- bar gemäß GRZ (m²)	max. zulässige Über- schrei- tung der GR/GRZ (m²)	Gesamte, maximal überbau- bare Fläche (m²)	Unversie- gelte Freiflä- chen (m²)
<i>Sonstiges Sondergebiet</i>	<i>30.679</i>	<i>18.407</i>	<i>7.670</i>	<i>26.077</i>	<i>4.602</i>

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

C.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

C.1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung des erforderlichen Bau- und Planungsrechts für die städtebauliche Neuordnung des ca. 4,5 ha großen Geltungsbereichs. Das Planziel der städtebaulichen Weiterentwicklung ist primär die Errichtung eines neuen Universitätscampus. Neben einer universitären Nutzung mit Fakultäten, Hörsälen, Bibliothek und Mensa soll auch studentisches Wohnen im Plangebiet ermöglicht werden. Hinsichtlich der Flurstücke und des Geltungsbereichs wird auf den Planteil des Bebauungsplans verwiesen.

C.1.1.2 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet das Grundstück des ehemaligen Landtags des Landes Brandenburg auf dem Brauhausberg in der Landeshauptstadt Potsdam mit Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen, einem parkähnlichen Baumbestand und Waldflächen. Nordwestlich entlang des Grundstücks verläuft ein Fußweg, an welchem ein Aussichtspunkt liegt („Havelblick“). Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Erschließungsstraße mit Wendehammer (Straße „Am Havelblick“). Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs bildet die Böschungsoberkante zur tiefergelegenen Straße „Brauhausberg“. Ein Fußweg im Nordosten sowie eine Treppe im Südosten im Bereich einer Straßenüberführung verbinden das Grundstück mit dem Fußweg entlang der Straße „Brauhausberg“.

Südlich des Geltungsbereichs und der Straße Brauhausberg erstrecken sich weiträumig Waldbereiche. Die östlich, nördlich und westlich angrenzenden Bereiche werden von Siedlungsbereichen mit sowohl Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen als auch Gemeinschafts- und Bildungseinrichtungen (u. a. Schulen, Kunsthaus/Museum, Kita) sowie Verkehrsstraßen geprägt.

Das Relief im Geltungsbereich und den umliegenden Bereichen ist bewegt und von teils starken Hangneigungen geprägt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist der bebaute Bereich eher eben, während er nach Süden hin ansteigt und zur Straße Brauhausberg im Osten abfällt. Die exponierte Lage und die Gebäudehöhe bzw. Höhe des Turms des alten Landtagsgebäudes erlauben Sichtbeziehungen aus der Umgebung. Das Plangebiet ist in wenigen Gehminuten vom Hauptbahnhof Potsdam aus erreichbar, zudem befinden sich mehrere Bushaltestellen in der direkten Umgebung des Geltungsbereichs. Die Havel verläuft rd. 150 m nordwestlich des Plangebiets.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der „Nuthe-Notte Niederung“ in der naturräumlichen Haupteinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“.

C.1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Flächengrößen zu den geplanten Nutzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.1.2.1 Fachgesetze

Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.1.2.2 Fachpläne

Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.1.4 Methodik der Umweltprüfung

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

C.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

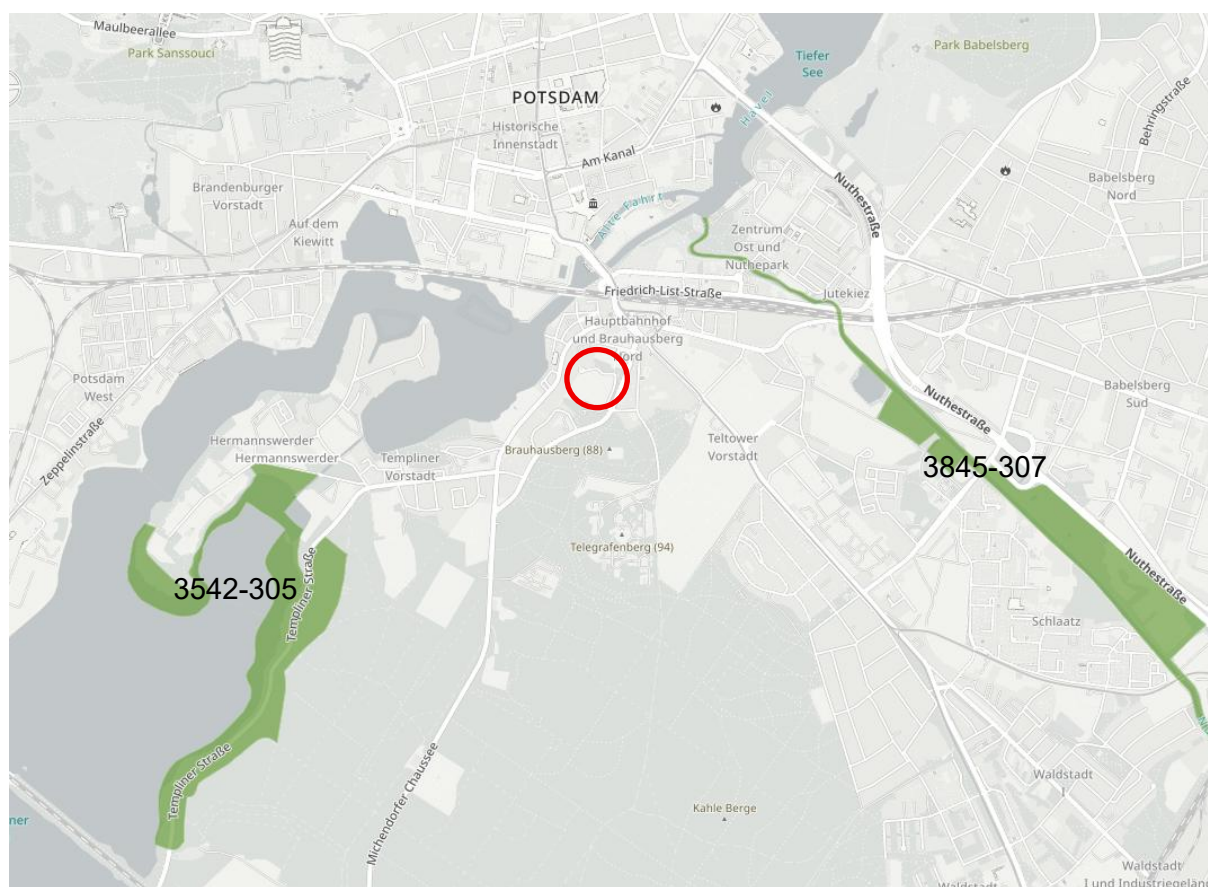
C.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)

C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder verzeichnete FFH-Lebensraumtypen (Landesamt für Umwelt, Web-GIS Anwendung). Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind:

- FFH-Gebiet Nr. 655 „Mittlere Havel Ergänzung“ (Natura 2000-Nummer DE 3542-305) in über 1,3 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Das FFH-Gebiet erstreckt sich über rd. 2.521 ha und deckt laut Standarddatenbogen ab: „Reich strukturiertes Flusssystem der mittleren Havel einschließlich ausgedehnter Röhrichtzonen mit typischer Ausstattung, Pfeifengras- und Brenndoldenwiesen, Trockenrasen sowie Hochstaudenfluren mit naturraumtypischem Arteninventar“ sowie „Bedeutende Vorkommen von Auenwiesen mit stark gefährdeten Pflanzen- und Tierarten. Naturnahe Flußseen- und Uferbereiche sowie ergänzende Standortkomplexe.“
- FFH-Gebiet Nr. 609 „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ (Natura 2000-Nummer DE 3845-307) in über 700 m nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Das FFH-Gebiet erstreckt sich über rd. 839 ha stellt insbesondere das Lebensraumspektrum der Schmelzwassertäler des Baruther Tales und der Nuthe-Niederung mit Fließgewässern, kleineren Feuchtwiesen und Laubmischwäldern sowie charakteristischen Trockenstandorten unter Schutz.

Abb. 5: Natura 2000-Gebiete (flächig grün) im Umfeld des Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet)



Quelle: ergänzt nach Natura 2000 Viewer natura2000.eea.europa.eu

Aufgrund der Entfernung, der zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet bestehenden Strukturen (u.a. Siedlungsstrukturen) und den vorkommenden Lebensraumtypen der FFH-Gebiete im Vergleich zum Geltungsbereich wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der gegenständlichen Planung Wirkungen auf die FFH-Gebiete entstehen. Eine weitere Betrachtung der Natura 2000-Gebiete ist somit nicht notwendig.

Die Schwerpunkträume für die Maßnahmenumsetzung für bestimmte Zielarten werden i.d.R. aus allen im LfU bekannten Vorkommen der FFH-Arten mit besonderer Verantwortung Brandenburgs ermittelt. Eine Umsetzung von Maßnahmen in den Schwerpunkträumen trägt in besonderer Weise zur Erhaltung der Vorkommen in Brandenburg und zur Verbesserung der Erhaltungszustände der Arten bei. Das Vorkommen von xylobionten Käfern wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen untersucht, da diese aufgrund der Art und des Alters der Baumarten innerhalb des Plangebiets potenziell vorkommen können. Deshalb werden Erhebungen zum Großen Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und zum Eremit (*Osmoderma eremita*) durchgeführt. Die Ergebnisse der Erhebungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Im Plangebiet potenziell betroffene Arten nach FFH-Richtlinie werden unter den Kapiteln „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ (C.2.1.5, C.2.1.9, C.2.2.5, C.2.3.5) behandelt.

C.2.1.2 Fläche und Boden

Laut Geologischer Karte 1:25.000 des LGRB sind die Böden im Plangebiet durch Ablagerungen durch Schmelzwasser geprägt, welche durch fein- und mittelkörnigen, z. T.

schwach grobkörnigen Sand geprägt sind (Schmelzwassersande der Vorschüttphase). Geotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes, ein Findling befindet sich ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets. Dieser ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Zusätzliche Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.1.3 Wasser

Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im hydrogeologischen Raum „Norddeutsches Jungpleistozän“ innerhalb des hydrogeologischen Großraums „nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet“.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Potsdam-Leipziger Straße (ID: 7419). Die Zone II grenzt westlich an das Plangebiet an. § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014, geändert durch Artikel 134 Absatz 10 des Gesetzes vom 5. März 2024, regelt die Verbote innerhalb der Zone III. Für die gegenständliche Planung können bau-, anlage- oder betriebsbedingt insbesondere folgende Verbote relevant werden:

- die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart
- das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen oder -leitungen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden
- das Einleiten oder Versickern von Schmutzwasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder des § 54 Absatz 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser
- das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen oder Wegen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten eingehalten werden
- das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, zum Beispiel im Straßen-, Wege-, Wasser-, Landschafts- oder Tiefbau
- die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ausgenommen
 - Gebiete, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind, und
 - die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt.

Die Themen Schmutz- und Regenwasser, Versiegelung und Beanspruchung von Wald werden im weiteren Verfahren mit den entsprechenden Behörden abgestimmt und an dieser Stelle ergänzt.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder nennenswerte Risiken bei Starkregen (siehe auch Kapitel C.2.1.4). Etwa 150 m nordwestlich des Plangebiets erstreckt sich die Havel.

Aussagen zum Umgang mit Schmutz- und Regenwasser werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.1.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Der **Stadtklimakarte** sind für den Geltungsbereich folgende Informationen zu entnehmen:

Die **Klimaanalysekarte** der Stadtklimakarte stellt für die Grün- und Freiflächen das Maß der Kaltluftlieferung, für die Siedlungsräume die Ausprägung des Wärmeinseleffektes sowie das Maß/die Stärke und die Richtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Für das Plangebiet wird eine mittlere Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen sowie Wärmeinseln im Bereich der Bestandsgebäude angezeigt (Temperaturabweichungen zu Freiflächen um 04:00 Uhr um bis zu 3 °C). Ein Kaltluftaustausch (modelliertes Kaltluftströmungsmodell) ist höchstens sehr geringfügig vorhanden.

Die **Bewertungskarten Stadtklima** stellen eine integrierende Bewertung der modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Klima und - über die Effekte der Verdünnung und des Abtransportes - auch der Luft ableiten.

In der **Bewertungskarte Nacht** werden die unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend als Flächen mit einer sehr hohen bioklimatischen Bedeutung dargestellt. Damit handelt es sich laut dieser Darstellung um Bereiche, die für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung zur Verfügung stellen. Die Ausführungen geben allerdings auch an, dass eine separate Bewertung im Falle einer Bebauung vorgenommen werden muss. Insgesamt kann darauf hingewiesen werden, dass eine Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen sollte.

Bereiche des Geltungsbereichs sind hinsichtlich des Bioklimas als Siedlungsflächen mit „günstiger“ Ausprägung gekennzeichnet, dies stellt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen dar. Das Plangebiet besitzt keine Funktion als Kaltluftleitbahn oder Leitbahnkorridor. Der Luftaustausch ist als gering zu bewerten.

Die **Bewertungskarte Tag** stellt für die Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich eine mäßige Aufenthaltsqualität am Tage dar (Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) in 2 m ü. Grund um 14 Uhr 29 bis <= 30 °C). Die versiegelten Bereiche im Plangebiet weisen hinsichtlich des Bioklimas eine starke Belastung auf (PET in 2 m ü. Grund um 14 Uhr 35 bis <= 38 °C).

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, welche für das Plangebiet eine gebäudenaher Verschattung darstellt. Je nach baulichen Vorkehrungen wird Dach- und Fassadenbegrünung sowie eine Erhöhung der Oberflächenalbedo durch helle Farben empfohlen.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** wird für das Plangebiet eine Temperaturzunahme innerhalb des Klimawandelsignals dargestellt (nächtliche Erwärmung

liegt innerhalb allgemeiner Klimaveränderungen). Hierbei ist allerdings zu erwähnen, dass dieses Szenario nicht die geplante Nutzung der Fläche und die damit verbundenen baulichen Veränderungen berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Siedlungsfläche mit gegenwärtiger nächtlicher Wärmebelastung.

In den **Starkregengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr) sind für das Plangebiet aufgrund der Lage auf dem Brauhausberg keine nennenswerten Risiken dargestellt. Lediglich auf den ebenen Bereichen des Plangebietes können bei Starkregen kleinere Bereiche mit Wassertiefen von 10 bis 30 cm entstehen. Das Überflutungsrisiko für Gebäude wird als mäßig angegeben.

Zusätzliche Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate, Nationalparke und Naturparke. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseegebiet“ (Gebiets-ID 3643-601), welches sich südlich der Straße Brauhausberg erstreckt.

Nach Rückmeldung durch das Landesamt für Umwelt wurden innerhalb des Geltungsbereichs zwei nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope neu aufgenommen (Datum der Aufnahme 30.04.2026). Hierbei handelt es sich um:

- das Biotop Nr. LU14014-3644NW0601 im nördlichen Plangebiet, FFH-Lebensraumtyp 9190 bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen; Beschreibung aus dem Grundbogen: Kleiner bodensaurer Traubeneichenbestand im Westen mit trockenwarmen Arten, Efeu flächig, mit Aufwuchs von Spitzahorn, Flieder und Schneebeere, aufgelassene Wege, Bauschutt und Pflastersteine
- das Biotop Nr. LU14014-3644NW600 im südwestlichen Plangebiet, FFH-Lebensraumtyp 9190 bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen; Beschreibung aus dem Grundbogen: Alter Traubeneichenbestand, einige abgestorbene Bäume. Im Osten Schneebeere, am Rande Robinien. In Krautschicht dominiert Efeu und Spitzahorn. Holzstapel und Unterstände im Südwesten.

Die Betroffenheit der Biotope wird im weiteren Verfahren konkret ermittelt. Zudem befindet sich südlich des Plangebietes das Biotop Nr. LU14014-3644NW0349 FFH-Lebensraumtyp 9190 bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen, in welches nicht eingegriffen wird.

Biotoptypen

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Biotopverbund/ Biotopvernetzung

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist. Der

Schutz kann sich für den Bereich eines Landes oder für Teile des Landes auf den gesamten Bestand an Alleen, einseitigen Baumreihen, Bäumen, Hecken oder anderen Landschaftsbestandteilen erstrecken. Geschützte Landschaftsbestandteile sind in Brandenburg in § 24 BbgNatSchG geregelt. Nach Absatz 2 kommen als Landschaftsbestandteile im Sinne dieser Vorschrift insbesondere auch Grün- und Erholungsanlagen, Parkanlagen und sonstige Grünflächen, Einzelbäume, Baumgruppen, einseitige Baumreihen, Hecken, Restwälder, naturnahe Waldränder und sonstige Gehölze in Betracht. Die Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes sind hinsichtlich dieses Belangs zu prüfen und im Rahmen der Ausgleichsregelung zu beachten.

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensstätten und Biotope

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Biodiversität (Ökosysteme, Arten, Gene)

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Fauna

Durch das Planungsbüro HiBU Plan wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde zunächst eine Ersteinschätzung zum zu erwartenden Artenspektrum vorgenommen:

Abb. 6: Herleitung der Untersuchungsrelevanz zum Artenschutz

Artengruppe	Standortbezogene Aspekte	Untersuchungsrelevanz
Fledermäuse	Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen im Gebäude und in Bäumen im Umfeld des Plangebiets sind nicht auszuschließen.	ja
sonstige Säugetiere	Das Vorkommen sonstiger Arten nach Anhang IV (Wolf, Biber, Fischotter) ist mit Sicherheit auszuschließen. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und verfügt über keine Gewässer.	nein
Vögel	Es gibt verschiedene potenzielle Brutplätze in den Gehölzen bzw. Ruinen für verschiedene Brutgruppen.	ja
Amphibien	In der Umgebung sind keine Gewässer vorhanden. Es befinden sich auf dem Gelände potentiell geeignete Landhabitate der Tiere.	ja
Reptilien	Potentiell geeignete Habitate für Zauneidechsen sind vorhanden. Andere Reptilien der Anhang IV Liste können ausgeschlossen werden.	ja
Insekten	Das Vorkommen geschützter Arten nach Anhang IV (Schmetterlinge, Libellen) ist mit Sicherheit auszuschließen. Xylobionte Käferarten können nicht vollends ausgeschlossen werden. Es sind keine Gewässer oder Habitatbäume mit dem nötigen Alter vorhanden. Im Plangebiet befinden sich auch keine Habitatpflanzen für den Großen Feuerfalter.	ja
Weichtiere	Umliegend sind keine Gewässer vorhanden. Das Vorkommen von geschützten Arten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
höhere Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen. Die umliegenden Flächen sind großteils versiegelt, es gibt keine Moor- oder Trockenrasenstandorte im Plangebiet.	nein
Fische	Es liegen keine Gewässer im Geltungsbereich vor. Ein Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen mit Sicherheit ausgeschlossen werden.	nein
Moose	Ein Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen mit Sicherheit ausgeschlossen werden.	nein

Quelle: HiBU Plan

Wie der vorangegangenen Abbildung entnommen werden kann, bestehen potenzielle Habitatqualitäten für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und Insekten. Habitatqualitäten für planungsrelevante sonstige Säugetiere, Weichtiere, höhere Pflanzen, Fische und Moose können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Folgende Habitatqualitäten werden 2026 untersucht:

Fledermäuse	Habitatqualitäten werden untersucht, insbesondere für sommerliche Nutzung, Wochenstubenquartiere und Winterquartiere.
Vögel	Untersuchung von Habitatqualitäten, insbesondere an Bäumen und Gebäuden. Ein Ausgleich wird voraussichtlich erforderlich.
Amphibien	Untersuchung der potenziellen Habitatstrukturen. Laichhabitate sind nicht vorhanden, weshalb Landhabitate untersucht werden.
Reptilien	Untersuchung der potenziellen Habitatstrukturen für Zauneidechsen
Insekten	Untersuchung der potenziellen Habitatstrukturen für Eremit und Eichenbock/Heldbock

Die Untersuchungsergebnisse sowie davon abzuleitende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.1.6 Landschaft

Innerhalb des Geländes ist der Baumbestand als prägendes Landschaftselement zu bezeichnen, wobei hier insbesondere die älteren Bäume eine Funktion für das Landschaftsbild besitzen.

Sichtbeziehungen aus der Umgebung sind auf das ehemalige Landtagsgebäude und die grüne Brauhausberg-Kuppe vorhanden. Aus Richtung der Heinrich-Mann-Allee ist das Gebäude insbesondere aufgrund der exponierten Lage auf dem Brauhausberg und der Gebäudehöhe weithin sichtbar. Die dahinterliegenden bebauten Bereiche sind aus der Umgebung weniger gut einsehbar. Dies liegt zum einen an der L-förmigen Gebäudestellung des ehemaligen Landtagsgebäudes, zum anderen aber auch an der in das Relief eingeschnittenen Lage der Straße Brauhausberg. Die grüne Kuppe des Brauhausberges ist integraler Bestandteil der Sichtbeziehungen aus der weiteren Umgebung und spiegelt die Silhouette des Berges wider. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist diese Wirkung zu erhalten und darf nicht durch einen höhendominanten Neubau eingeschränkt werden.

Hinsichtlich des Landschaftserlebens ist der Aussichtspunkt „Havelblick“ zu erwähnen, welcher am Fußweg entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze liegt und einen exponierten Blick über die Havel ermöglicht.

Zusätzliche Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Grundstück des Landtages sowie umliegende Verkehrsstraßen und Fußwege. Das Grundstück selbst unterliegt aktuell keiner Nutzung, die

Räumlichkeiten stehen bis auf kleinere Lagermöglichkeiten leer. Das Gelände ist nicht öffentlich zugänglich und unterliegt keiner Erholungsnutzung.

Zusätzliche Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Als Sachgüter können innerhalb des Geltungsbereich Gebäude, Straßen, Leitungen sowie Bereiche mit Waldeigenschaft bezeichnet werden.

Baudenkmal

Das ehemalige Landtagsgebäude ist in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der ID 09155830 als Baudenkmal verzeichnet (Adresse Am Havelblick 8). Das Gebäude weist einen zunehmenden Verfall auf, insbesondere hinsichtlich eines massiven Brandschadens im südlichen Gebäudeteil. Zudem ist das Gebäude von Vandalismus betroffen.

Waldeigenschaft

Die Definition und Einordnung der gehölzbestandenen Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs war zum Planungsbeginn räumlich nicht eindeutig, weshalb zur Begutachtung der Waldeigenschaft zusammen mit der Landeshauptstadt Potsdam und dem Landesbetrieb Forst Brandenburg LfB am 10.04.2026 eine Begehung stattfand. Die Begehung hatte zum Ergebnis, dass Bereiche südwestlich, westlich, sowie nördlich und östlich der Bestandsgebäude eine Waldeigenschaft besitzen. Der Innenhof (Bereich zwischen dem L-förmigen Gebäudekörper des ehemaligen Landtagsgebäudes) besitzt keine Waldeigenschaft, weist jedoch einen prägenden Baumbestand auf.

C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Natura 2000-Gebiete

Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten durch die gegenständliche Planung besteht nicht (vgl. Kapitel C.2.1.1).

Fläche und Boden

Bei Nicht-Durchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Bodenversiegelungen weiterhin erhalten blieben, wobei die ungenutzten Gebäude einem zunehmenden Verfall unterlägen. Hinsichtlich des Flächenverbrauchs ist es als negativ zu bewerten, wenn innerstädtische Flächen, die bereits in vielen Bereichen durch Gebäude und Zufahrten versiegelt sind, nicht einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Die Errichtung eines Campus auf einem Alternativstandort mit aktuell unversiegeltem Bereich wäre hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fläche als deutlich negativer zu bewerten.

Wasser

Aktuell besteht das Plangebiet aus versiegelten Bereichen für Gebäude, Straßen und Zuwegungen sowie unversiegelten Bereichen mit überwiegend Gehölzbeständen. Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher und für die Grundwasserneubildung ist damit deutlich eingeschränkt, wobei der Gehölzbestand die Wasseraufnahmefähigkeit verbessert.

Diese Situation würde bei Nicht-Durchführung der Planung fortbestehen. Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet und angrenzend nicht.

Klima (-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Das Plangebiet unterliegt aktuell keiner Nutzung, die Gebäude stehen bis auf wenige Lagermöglichkeiten leer. Die versiegelten Bereiche wirken sich im Bestand insgesamt negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser und somit auch auf die kleinklimatische Situation durch Aufheizung aus. Hinsichtlich der Lufthygiene, Strahlung und Schall bestehen darüberhinausgehend aktuell keine nennenswerten Auswirkungen. Die randlichen Verkehrswege sind nachts beleuchtet. Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die genannten Aspekte und Vorbelastungen fortbestehen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die unversiegelten Bereiche innerhalb des Plangebiets sind in großen Teilen von einem Baumbestand geprägt, die Gebäude unterliegen einem zunehmenden Verfall. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass die unversiegelten Bereiche zunehmend verbuschen und sich der Baumbestand mit seinen Habitatfunktionen weiter ausprägt. Die Gebäude können potenziell Habitatqualitäten z. B. für Brutvögel bereitstellen. Diese Funktion würde ebenfalls fortbestehen, sofern ein weiterer Verfall langfristig keinen Abriss notwendig macht.

Orts- und Landschaftsbild

Die exponierte Lage des ehemaligen Landtagsgebäudes sowie die Architektur prägen die Sichtbeziehungen auf den Brauhausberg. Eine Sanierung und Reaktivierung des Gebäudes ist für das Landschaftsbild als positiv zu bewerten. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem zunehmenden Verfall des Gebäudes auszugehen. Innerhalb des Geländes ist der Baumbestand als prägendes Landschaftselement zu bezeichnen, allerdings ist eine Einsehbarkeit aus der Umgebung aufgrund der Gebäudestellung von den umliegenden Wegen aus kaum gegeben.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Bei Nicht-Durchführung der Planung stellt das Plangebiet weiterhin keine Nutzungen für die Bevölkerung zur Verfügung. Das Gelände ist umzäunt und nicht frei zugänglich, eine Erholungsnutzung besteht nicht. Das Gelände ist von Vandalismus und Vermüllung betroffen. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist eine Wiedernutzbarmachung und eine Erweiterung der Räumlichkeiten zu Bildungszwecken gegenüber einem Leerstand deutlich zu bevorzugen.

Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich des als Baudenkmal geschützten ehemaligen Landtagsgebäudes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die negativen Einflüsse (Zerfall, Vandalismus) weiter auf das Gebäude einwirken.

Bereiche innerhalb des Plangebietes sind als Wald im Sinne des § 2 LWaldG einzustufen. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Waldbereiche langfristig weiter ausprägen (erhöhte Altersstruktur, Verbuschung).

C.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung (Vorhaben) ist in drei Phasen mit jeweils spezifischen Wirkungen zu unterscheiden, die zeitlich voneinander abweichen: baubedingte Wirkungen, anlagebedingte Wirkungen (Vorhandensein des geplanten Vorhabens) und die betriebsbedingten Wirkungen.

C.2.2.1 Natura 2000-Gebiete

Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten durch die gegenständliche Planung besteht nicht (vgl. Kapitel C.2.1.1).

C.2.2.2 Fläche und Boden

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.2.3 Wasser

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen zu Grundwasser werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.2.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

➤ Spezielle Artenschutzprüfung gemäß §§ 44, 45 BNatSchG

Für weitere Ausführungen werden die Aussagen des Fachbeitrags Artenschutz abgewartet.

Baubedingte Auswirkungen

Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam

Bei einer eingriffsbedingten Beseitigung von Einzelbäumen sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung bzw. der Baumschutzsatzungen der Landkreise oder Kommunen anzuwenden. Demnach findet hier die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam Anwendung.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen

- Bäume, welche gefällt werden müssen sowie
- Bäume, welche potenziell von Beeinträchtigungen betroffen sind. Diese Bäume sind zu erhalten, es können sich allerdings während der Bauphase Beeinträchtigungen im Wurzel- oder Kronenbereich ergeben.

Hinsichtlich der Umsetzung der gegenständlichen Planung sind die Rodung von Bäumen und der Eingriff in den Wurzel- und Kronenbereich von Bäumen zwingend notwendig. Hierfür wird im weiteren Verfahren ein Antrag auf Ausnahme der Verbote nach § 4 Baumschutzverordnung notwendig. Die Anzahl der betroffenen Bäume wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Ausgleichserfordernis wird im Rahmen des weiteren Verfahrens dargestellt, wenn die Anzahl der betroffenen Bäume ermittelt wurde. Hinsichtlich der Ausgleichspflanzungen ist

sich an der Pflanzliste der Baumschutzverordnung zu orientieren (online unter www.potsdam.de/system/files/documents/170217_anlage2_baumartenliste_zuanl1_1.pdf).

Weitere bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.2.6 Landschaft

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.2.8 Kultur- und Sachgüter

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.2.9 Wechsel-/ Kumulationswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

C.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten durch die gegenständliche Planung besteht nicht (vgl. Kapitel C.2.1.1).

C.2.3.2 Fläche und Boden

Zusätzliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.3.3 Wasser

Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.3.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Zusätzliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Zusätzliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.3.6 Landschaft

Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.3.7 Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.3.8 Kultur und Sachgüter

Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

➤ Maßnahmen zum Waldausgleich gemäß § 8 LWaldG

Für die Umsetzung der geplanten Bebauung ist der Eingriff in Waldbereiche notwendig (vergleiche Darstellungen des Planteils zum Bebauungsplan). Mit der Landeshauptstadt Potsdam und dem Landesbetrieb Forst Brandenburg finden hierzu Abstimmungen statt. Ein Ausgleich gemäß § 8 LWaldG wird erforderlich. Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.4.1 Standortalternativen

Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.4.2 Konzeptalternativen

Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.2.6.2 ➤ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Geplant ist die Wiedernutzbarmachung und Errichtung eines neuen Universitätscampus auf dem Brauhausberg in Potsdam. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung des erforderlichen Bau- und Planungsrechts für die städtebauliche Neuordnung des ca. 4,5 ha großen Geltungsbereichs. Neben einer universitären Nutzung mit Fakultäten, Hörsälen, Bibliothek und Mensa soll auch studentisches Wohnen im Plangebiet ermöglicht werden. Hinsichtlich der Flurstücke und des Geltungsbereichs wird auf den Planteil des Bebauungsplans verwiesen.

Der Vorentwurf des Umweltberichts beinhaltet zum jetzigen Stand nur eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange, die im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert und ergänzt wird. Ziel ist es zum aktuellen Zeitpunkt, grundlegende Gegebenheiten und Informationen darzustellen. Eine tiefergehende Betrachtung ist z. T. aufgrund laufender Untersuchungen, z. B. zum Artenschutz, zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

C.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) m.W.v. 02.04.2026
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) m.W.v. 02.04.2026
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVbl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

- Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG) vom 2.11.2009, geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Verwendung der Mittel der Walderhaltungsabgabe nach § 8 Absatz 4 LWaldG vom 6.5.2019
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 03.05.2017
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)
- Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 01.01.2026
- Land Brandenburg: Auskunftsplattform Wasser, online: <https://apw.brandenburg.de/?permalink=1oSkGQi3>
- Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014, geändert durch Artikel 134 Absatz 10 des Gesetzes vom 5. März 2024

Zusätzliche Quellen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

D Auswirkungen des Bebauungsplans

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

D.3 Soziale Auswirkungen

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

D.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells

D.3.1.1 Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur

D.3.1.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

D.3.2 Sonstige soziale Auswirkungen

D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

D.5 Finanzielle Auswirkungen

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

D.5.1 Verfahrenskosten

D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

D.5.3 Grunderwerb

D.5.4 Planungsschaden

D.5.4.1 Entschädigung

D.5.4.2 Übernahmeanspruch

D.5.5 Bodenordnung

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 21.01.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Änderungsbeschlusses erfolgte am 26.02.2026 im Amtsblatt Nr. 4 der Landeshauptstadt Potsdam. Aufgrund einer fehlerhaften Anlage in der Bekanntmachung erfolgte am 30.04.2026 im Amtsblatt Nr. 9 sowie aufgrund einer fehlerhaften Angabe der Rechtsgrundlage am 28.05.2026 im Amtsblatt Nr. 12 der Landeshauptstadt Potsdam jeweils eine Berichtigung der Bekanntmachung.

E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

F Abwägung – Konfliktbewältigung

F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

F.2 Abwägung der betroffenen Belange

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

F.3 Abwägung städtebaulicher Belange

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

F.4 Abwägung der Umweltbelange

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

F.5 Abwägung der Klimabelange

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

F.6 Abwägung der sozialen Belange

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

F.7 Abwägung ökonomischer Belange

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

F.8 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

F.9 Abwägung weiterer Belange

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

G Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 188 „Universitätscampus Brauhausberg“ soll ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen werden. Konkrete Regelungsinhalte werden im weiteren Verfahren ergänzt.

H Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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. 2025 I Nr. 189)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 [Nr. 18]).

I Anlagen

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.