

# I Anlagen

## Anlage 1 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-Center“, 2. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, festgesetzt durch Satzung vom 29.01.2020 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2 vom 27.02.2020) außer Kraft.

### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem aus den Teilen GEe 1 und GEe 2 bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in Mischgebieten sowie im Weiteren nach den Textfestsetzungen 1.2 bis 1.5 zulässig sind.
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen unzulässig.
- 1.3 Im Teil GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Im Teil GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe sind Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt zulässig:
  - a) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Läden des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ handelt.

Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Sortimentsliste“ sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Haushaltselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör

- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
  - Antiquitäten und Gebrauchsgüter.
- b) Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern deren Kernsortimente nicht aus den unter Punkt a) genannten nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ bestehen. Ausnahmsweise sind nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ als Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, die in Wechselwirkung mit dem Kernsortiment stehen.
- 1.4 An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetriebe) sind nur ausnahmsweise und nur im Teil GEE 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE zulässig, wenn sie ausschließlich vor Ort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.
- 1.5 Vergnügungsstätten sind nur wie folgt zulässig:
- a) Zeitlich befristet bis zum 1. Juli 2032 ist im Teil GEE 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE eine Automaten-Spielhalle zulässig.
  - b) In den Teilen GEE 1 und GEE 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE ist eine Spielbank zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 4.400 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 2.2 Die als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten von Gebäuden (OK) beziehen sich auf die in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (32,25 m ü. NHN).
- 2.3 Die Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Oberkante OK 1 ist durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um maximal 1 Meter zulässig, sofern Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.
- 2.4 Eine Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Oberkante OK 2 durch Dachaufbauten ist nicht zulässig. Dies gilt auch für technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.
- 2.5 Die als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten OK 3 und OK 4 dürfen durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um maximal 1 Meter überschritten werden.

## **3 Überbaubare Grundstücksfläche; abweichende Tiefen der Abstandsflächen**

- 3.1 Unterhalb der Geländeoberkante errichtete Geschosse dürfen hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten.
- 3.2 Im Abschnitt zwischen den Punkten G 1 und G 4 der festgesetzten Baugrenzen müssen alle neu zu errichtenden Außenwände bis zu einer Wandhöhe von 6,70 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt auf die festgesetzte Baugrenze zwischen den Punkten G 1, G 2, G 3 und G 4 zurücktreten.
- 3.3 Im Teil GEE 1 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE beträgt vor Außenwänden mit einer Wandhöhe (H) bis zu 6,00 m, die entlang der östlichen Baugrenze errichtet werden, die erforderliche Mindestdiefe der Abstandsflächen 2,50 m.

#### 4 Bauweise

Die Errichtung von Gebäuden in abweichender Bauweise (a) ist wie folgt zulässig:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine maximale Gebäudelänge zulässig, die sich im Einzelnen jeweils lagebezogen aus den Abständen der festgesetzten Baugrenzen ergibt.

#### 5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Geräusche

- 5.1 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, die zu folgenden Fassaden orientiert sind, folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109-1:2018-01) aufweisen:
- entlang der Linie ABC mindestens 46 dB,
  - entlang der Linie CDE mindestens 48 dB,
  - entlang der Linie EFA mindestens 49 dB.
- 5.2 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Tagungs- und Veranstaltungsräumen, Unterrichtsräumen, Personalaufenthaltsräumen u. Ä. gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 46 dB aufweisen.
- 5.3 In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Büroräumen u.Ä. gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 41 dB aufweisen.
- 5.4 Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.3 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.
- 5.5 In den Gebäuden sind zum Schutz gegen Lärm Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

#### 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flachdächer sind auf einer Fläche von mindestens 650 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen.

Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Anthemis tinctoria        | Färberkamille              |
| Campanula rotundifolia    | Rundblättrige Glockenblume |
| Chrysanthemum leucathenum | Margerite                  |
| Dianthus carthusianorum   | Karthäuser-Nelke           |
| Dianthus deltoides        | Heide-Nelke                |
| Geranium sanguineum       | Storchnabel                |
| Hieracium aurantiacum     | Orangerotes Habichtskraut  |
| Hieracium pilosella       | Gewöhnliches Habichtskraut |
| Linum perenne             | Blauer Lein                |
| Nepeta faassenii          | Katzenminze                |
| Petrorhagia saxifraga     | Steinbrech-Felsennelke     |
| Salvia pratensis          | Wiesen-Salbei              |
| Sedum album coral carpet  | Rötlicher Mauerpfeffer     |
| Sedum album murale Rosa   | Mauerpfeffer               |
| Sedum caucolicum          | Himalayasedum              |
| Sedum Ewesii              | Flachpolster               |
| Sedum hybridum            | Immergrünchen              |

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Sedum hispanicum         | Lydium grau            |
| Sedum kamtschatikum      | Kamtschatkasedum       |
| Sedum reflexum           | Tripmadam              |
| Sedum sexangulare Milder | Mauerpfeffer           |
| Sedum spurium album      | Superbum               |
| Silene vulgaris          | Gewöhnliches Leimkraut |
| Thymus serpyllum         | Feld-Thymian           |

## Nachrichtliche Übernahmen

### Denkmalschutz

Die ehemalige Wagenhalle (Alte Halle) ist Teil des folgenden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Baudenkmals: Dokument Nr. 09156136, T, Reste der Eisenbahnwerkstätte, Reichsbahnausbesserungswerk der Deutschen Reichsbahn mit Alter Halle, Wasserturm, Neuer Halle.

### Kommunale Satzungen

- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 1. Dezember 2021,
- Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. Dezember 1998.

## Hinweise (ohne Normcharakter)

### Artenschutzhinweis (BNatSchG)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG 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.

### Hinweis zum Immissionsschutz

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-02, können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

### Hinweis zum Bodendenkmalschutz

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.“