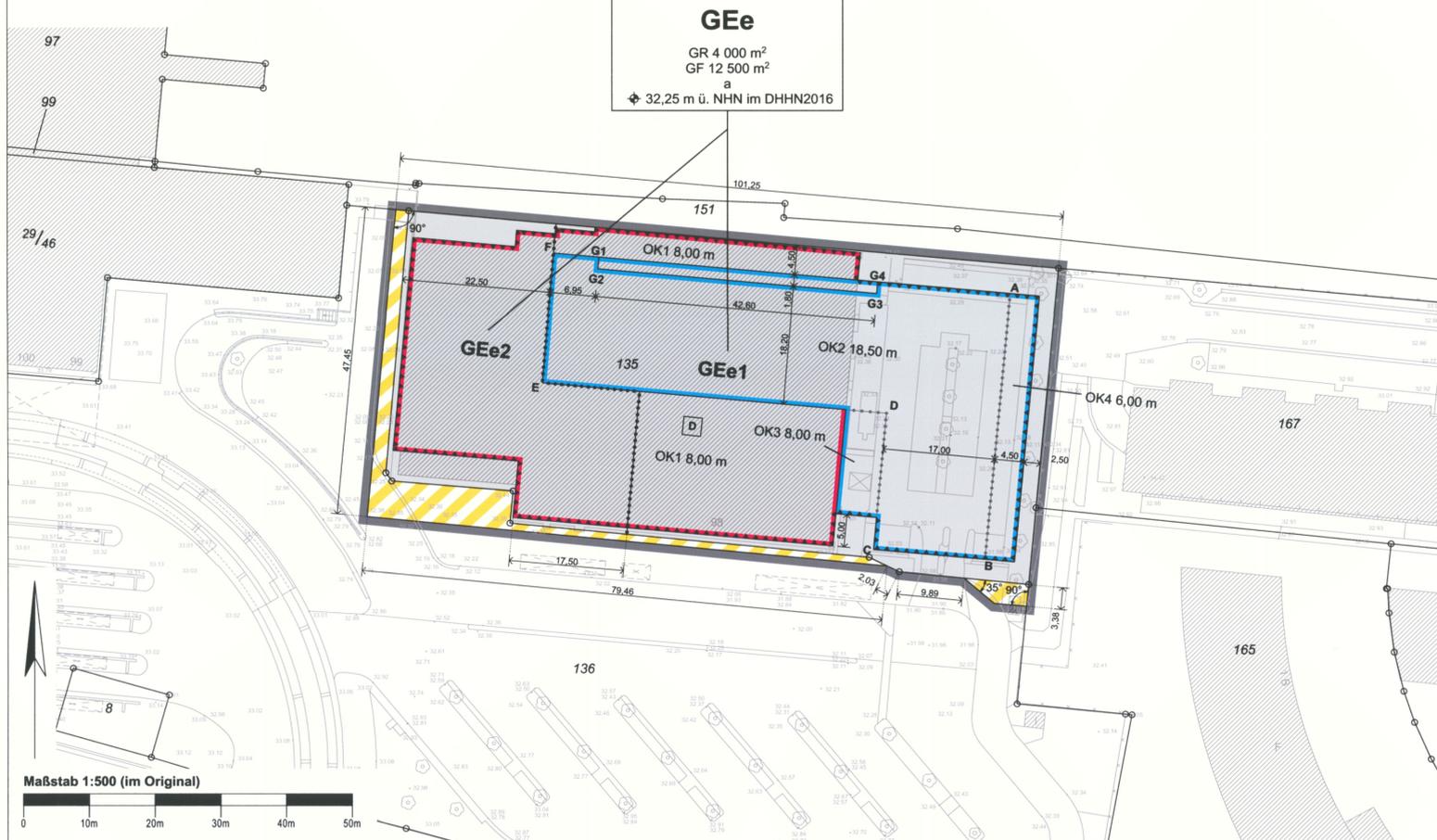


Teil A - Planzeichnung



Teil B - 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

- 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.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen unzulässig.
- 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:

- 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 Bürobbedarf
- 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 Beetzpflanzen, 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 Gebrauchtwaren.

- 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.

- An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen 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 weiterverarbeitete 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.
- Vergnügungsstätten sind nur wie folgt zulässig:

- Zeitlich befristet bis zum 1. Juli 2032 ist im Teil GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe eine Automaten-Spielhalle zulässig.
- In den Teilen GEe 1 und GEe 2 des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe ist eine Spielbank zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 4.400 m² überschritten werden.
- Die als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten von Gebäuden (OK) beziehen sich auf die in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländeoberfläche (32,25 m ü. NHN).
- 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.
- 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.
- 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

- Unterhalb der Geländeoberkante errichtete Geschosse dürfen hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten.
- 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.
- 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 Mindesttiefe der Abstandsflächen 2,50 m.

4 Bauweise

Die Errichtung von Gebäuden in abweichender Bauweise (a) ist wie folgt zulässig:
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine maximale Gebäude-länge zulässig, die sich im Einzelnen jeweils lagebezogen aus den Abständen der festgesetzten Baugrenzen ergibt.

5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Geräusche

- In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, die zu folgenden Fassaden orientiert sind, folgende gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges} 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.

- In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Tagungs- und Veranstaltungsräumen, Unterrichtsräumen, Personalaufenthaltsräumen u. Ä. gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 46 dB aufweisen.

- In den Gebäuden müssen die Außenbauteile von Büroräumen u. Ä. gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 41 dB aufweisen.

- 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 Außenlärm-pegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

- 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 m² extensiv zu begrünen.

Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Anthemis tinctoria - Campanula rotundifolia - Chrysanthemum leucanthemum - Dianthus carthusianorum - Dianthus deltoideus - Geranium sanguineum - Hieracium aurantiacum - Hieracium pilosella - Linum perenne - Nepeta faassenii - Petrorhagia saxifraga - Salvia pratensis - Sedum album coral carpet - Sedum album murale Rosa - Sedum caucasicum - Sedum Ewesii - Sedum hybridum - Sedum hispanicum - Sedum kamtschaticum - Sedum reflexum - Sedum sexangulare - Sedum spurium album - Silene vulgaris - Thymus serpyllum | <ul style="list-style-type: none"> - Färbekamille - Rundblättrige Glockenblume - Margerite - Karthäuser-Neike - Heide-Neike - Storchschnabel - Orangerotes Habichtskraut - Gewöhnliches Habichtskraut - Blauer Lein - Katzenminze - Petrorhag-Felsenneike - Wiesen-Salbei - Rötlicher Mauerpfeffer - Mauerpfeffer - Himalayas Sedum - Flachpolster - Immergrünchen - Lydium grau - Kamtschatkas Sedum - Tripmadam - Mauerpfeffer - Superbum - Gewöhnliches Leimkraut - 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, Reichsbahn-ausbesserungswerk der Deutschen Reichsbahn mit Alter Halle, Wasserturm, Neuer Halle.

• Kommunale Satzungen

- Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) vom 23. Mai 2017
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021
- 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 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 von 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.

• Hinweise zum Immissionsschutz

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

• Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., 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.

Örtlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Potsdam
Flur 4
Flurstücke 135 und 136 (teilweise)

Kartengrundlage:

Die Liegenschaftskarte und Stadtkarte wurden durch den Fachbereich Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation, Landeshauptstadt Potsdam, Hegelallee 6 - 10, 14467 Potsdam, mit Nutzungsgenehmigung vom 18.06.2024 bereitgestellt.

Stand der Liegenschaftskarte: 18.06.2024
Stand der Stadtkarte: 07.06.2024
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016
Quellenangabe: © GeoBasis-DE/LGB 2024,
© Landeshauptstadt Potsdam

Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.06.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 17.06.2024
Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 21. Juni 2024 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 21. Juni 2024
Oberbürgermeister

3 BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21. Juni 2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

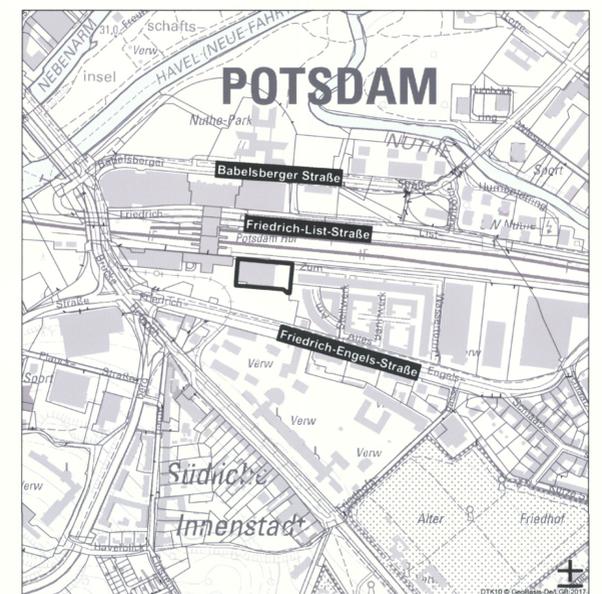
Potsdam, den 21. Juni 2024
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	--- Abgrenzung der Teilflächen GEe1 und GEe2 i.V.m. Textfestsetzung ...
GEe	Gewerbegebiet mit vorgegebenen Einschränkungen wegen möglicher Emissionen auf die unmittelbare Umgebung
Maß der baulichen Nutzung	--- Abgrenzung i.V.m. Festsetzung der Oberkanten von Gebäuden (OK 1 bis OK 4)
GR 4 000 m²	Grundfläche als Höchstmaß
GF 12 500 m²	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
OK	Oberkante als Höchstmaß über festgesetztem Höhenbezugspunkt
+	Höhenbezugspunkt
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Nachrichtliche Übernahmen
a	abweichende Bauweise i.V.m. Textfestsetzung 4
—	Baulinie
—	Baugrenze
G 1 ... G 4	Bezeichnung der Eckpunkte i.V.m. Textfestsetzung 3.2
Verkehrsfächern	Planunterlage
—	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
Sonstige Planzeichen	— vorhandener Gebäudebestand mit Eintragung der Vollgeschosse
—	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
A, B, C, ...	Bezeichnung der Eckpunkte i.V.m. Textfestsetzung 5.1
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	SH Sheddach
	98 Hausnummer
	— vorhandene bauliche Anlagen
	— Einfriedung (Bestand)
	— Böschung (Bestand)
	— Geländehöhe Bestand (DHHN 92)
	— Einzelbaum (Bestand)
	— Flurstücksgrenze
	135 Flurstücksnummer
	— Nordpfeil

Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, 3. Änderung Teilbereich Ehemalige Wagenhalle



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Stand: 21. Juni 2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Süd-Ost