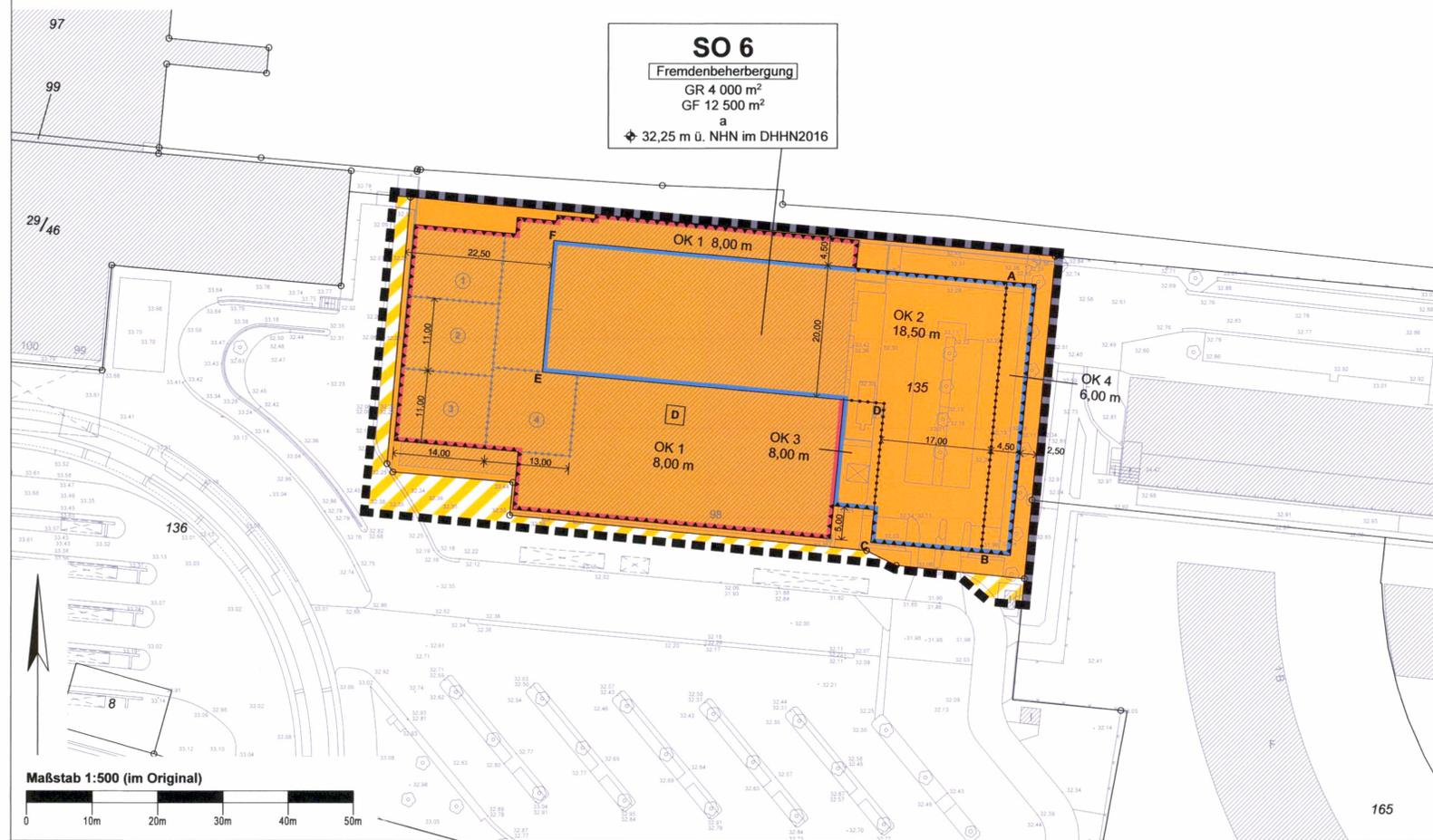


Teil A - Planzeichnung



Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- Das Sonstige Sondergebiet SO 6 mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ dient der Unterbringung eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes und damit in Verbindung stehender ergänzender Nutzungen.
- Im Betrieb des Beherbergungsgewerbes ist die Errichtung von bis zu 25 Prozent der Übernachtungszimmern in Serviced Apartments zulässig, sofern diese keine dauerhafte Wohnnutzung ermöglichen.
- Außer den regelmäßig zu einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes gehörenden Funktionsbereichen (z.B. Rezeption / Lobby, Speiseräume / Hotelbar, Verwaltungs- und Personalräume, Wirtschafts- und Lagerräume, Räume für technische Anlagen) sind folgende ergänzende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, einschließlich zugehöriger Freischankflächen,
- Tagungs- und Veranstaltungsräume,
- Räume für sportliche Zwecke (Fitness / Wellness),
- Ausstellungsräume,
- Büros und Flächen für Bürorbeitsplätze,
- Einzelhandelsbetriebe gemäß Textfestsetzung 1.4,
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß Textfestsetzung 1.5.

Zeitlich befristet bis zum 1. Juli 2032 ist des Weiteren eine Automaten-Spielhalle mit maximal 560 m² Nutzfläche (Mietfläche) zulässig.

- Im Sonstigen Sondergebiet SO 6 ist auf den in der Planzeichnung abgegrenzten Teilflächen 1 bis 4 jeweils in einem Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² Einzelhandel mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ zulässig:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Blumen,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone.

Alternativ sind auf den Teilflächen 1 bis 4 auch alle sonstigen Nutzungen gemäß Textfestsetzung 1.3 zulässig.

Zusätzlich ist außerhalb der Teilflächen 1 bis 4 der Verkauf von Waren aus den in Satz 1 genannten Sortimenten auch als nicht-selbständiger und deutlich untergeordneter Bestandteil am Rezeptionstresen des Betriebs des Beherbergungsgewerbes zulässig.

- Als sonstige Gewerbebetriebe sind Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

In den nicht störenden Handwerksbetrieben ist der Verkauf von Erzeugnissen der nachfolgend genannten sonstigen zentrenrelevanten Sortimente der „Potsdamer Sortimentsliste“ als nicht-selbständiger und deutlich untergeordneter Bestandteil der Betriebsstätte zulässig, sofern es sich um in der Betriebsstätte hergestellte Erzeugnisse handelt:

- Bekleidung,
- Schuhe und Lederwaren,
- Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse,
- Edelmetallwaren und Schmuck.

Die anteilig für den Verkauf genutzten Betriebsflächen dürfen maximal 10 % der gesamten Betriebsfläche umfassen. Die anteilig für den Verkauf genutzten Betriebsflächen sind nicht auf die Verkaufsflächen gemäß Textfestsetzung 1.4 anzurechnen.

- Die ergänzenden Nutzungen sind sowohl als Bestandteile des Betriebs des Beherbergungsgewerbes als auch als selbständige Funktionseinheiten zulässig.
- Die Summe der ergänzenden Nutzungen darf maximal 30 % der im Sonstigen Sondergebiet SO 6 zulässigen Nutzungen betragen. Als Berechnungsgrundlage ist die im Baugebiet SO 6 insgesamt geplante Geschossfläche heranzuziehen.

2 Maß der baulichen Nutzung

- Im Sonstigen Sondergebiet SO 6 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 4.400 m² überschritten werden.
- Im Sonstigen Sondergebiet SO 6 sind die Flächen für die gemäß Textfestsetzung 5 zulässigen Stellplätze in unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Geschossen nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.
- Die im Sonstigen Sondergebiet SO 6 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 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

- Im Sonstigen Sondergebiet SO 6 unterhalb der Geländeoberkante errichtete Geschosse dürfen hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten.
- Vor Außenwänden mit einer Wandhöhe (H) bis zu 6,00 m, die im Sonstigen Sondergebiet SO 6 entlang der östlichen Baugrenze errichtet werden, beträgt die erforderliche Mindestdiefe der Abstandsflächen 2,50 m.

4 Bauweise

Im Sonstigen Sondergebiet SO 6 ist die Errichtung von Gebäuden in abweichender Bauweise (a) wie folgt zulässig:
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine maximale Gebäudehöhe zulässig, die sich im Einzelnen jeweils lagebezogen aus den Abständen der festgesetzten Baugrenzen ergibt.

5 Stellplätze und Garagen

Im Sonstigen Sondergebiet SO 6 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Davon ausgenommen sind bis zu 4 Stellplätze für Kurzzeitparken im Bereich der Vorfahrt des Betriebs des Beherbergungsgewerbes.

6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Geräusche

- In den Gebäuden im Baugebiet SO 6 müssen die Außenbauteile von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, die zu folgenden Fassaden orientiert sind, folgende gesamte 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 im Baugebiet SO 6 müssen die Außenbauteile von Tagungs- und Veranstaltungsräumen, Unterrichtsräumen, Personalaufenthaltsräumen u.Ä. gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 46 dB aufweisen.
- In den Gebäuden im Baugebiet SO 6 müssen die Außenbauteile von Büroräumen u.Ä. gesamte 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 6.1 bis 6.3 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.
- In den Gebäuden im Baugebiet SO 6 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.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Sonstigen Sondergebiet SO 6 sind Flachdächer auf einer Fläche von mindestens 650 m² extensiv zu begrünen.

Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| Anthemis tinctoria | Färberkamille |
| Campanula rotundifolia | Rundblättrige Glockenblume |
| Chrysanthemum leucanthemum | Margerte |
| Dianthus carthusianorum | Karthauser-Nelke |
| Dianthus deltoideus | Händ-Nelke |
| Geranium sanguineum | Storchschnabel |
| Hieracium aurantiacum | Orangerotes Habichtskraut |
| Hieracium pilosella | Gewöhnliches Habichtskraut |
| Linum perenne | Blauer Lein |
| Nepeta faassenii | Katzenminze |
| Petrorhagia saxifraga | Steinbrech-Felsennelke |
| Salvia pratensis | Wesen-Salbei |
| Sedum album coral carpet | Röttlicher Mauerpfeffer |
| Sedum album murale | Mauerpfeffer |
| Sedum caucolicum | Himalayasedum |
| Sedum Ewesii | Flachpöster |
| Sedum hybridum | Immergrünchen |
| Sedum hypnicum | Lydtium grau |
| Sedum kamtschatkum | Kamtschatkasedum |
| Sedum reflexum | Tripsadum |
| Sedum sexangulare | 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 5. Dezember 2018
- 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).

• Hinweis 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 und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, eingesehen werden.

Örtlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Potsdam
Flur 4
Flurstücke 135 und 136 (teilweise)

Kartengrundlage:

Die Liegenschaftskarte und Stadtkarte wurden durch den Fachbereich Kataster und Vermessung, Landeshauptstadt Potsdam, Hegelallee 6 - 10, 14467 Potsdam, am 19.07.2018 mit Nutzungsberechtigung bereitgestellt.

Stand der Liegenschaftskarte:

18.07.2018

Stand der Stadtkarte:

18.07.2018

Lagesystem:

ETRS 89

Höhensystem:

DHHN 2016

Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.07.2018 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 06.01.2020

Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 21.01.2020 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 ausfertigt.

Potsdam, den 06.02.2020

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 22.02.2020 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 021/2020, 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

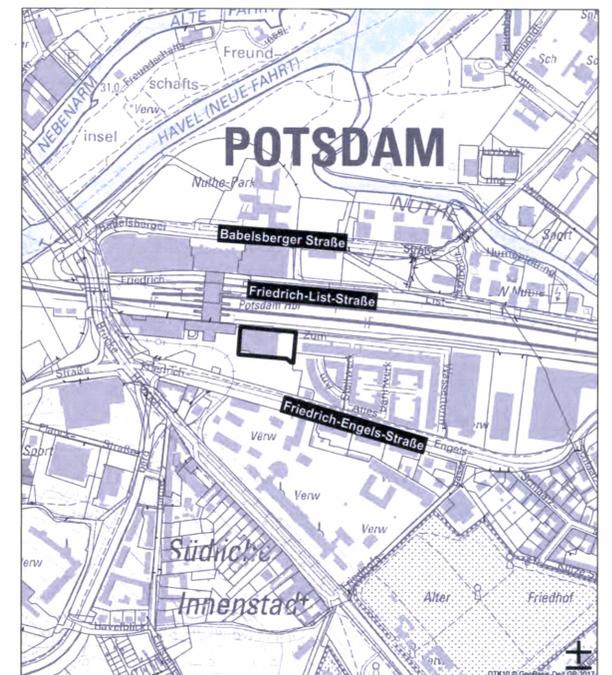
Potsdam, den 04.03.2020

Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, 2. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	SO 6 sonstiges Sondergebiet	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes i.V.m. Festsetzung der Oberkanten von Gebäuden (OK 1 bis OK 4)
Fremdenbeherbergung	Zweckbestimmung i.V.m. Textfestsetzung 1	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes i.V.m. Abgrenzung der Teilflächen 1 bis 4 und Textfestsetzung 1.4
Maß der baulichen Nutzung	GR 4 000 m ² Grundfläche als Höchstmaß	Bezeichnung der Teilflächen 1 bis 4 i.V.m. Textfestsetzung 1.4
GF 12 500 m ²	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	Maßangaben zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Meter
OK	Oberkante als Höchstmaß über festgesetztem Höhenbezugspunkt	
⊕	Höhenbezugspunkt	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	a abweichende Bauweise i.V.m. Textfestsetzung 4	Nachrichtliche Übernahmen
—	Baulinie	D Baudenkmal (BbgDSchG)
—	Baugrenze	Planunterlage
Verkehrsflächen		vorhandener Gebäudebestand mit Eintragung der Vollgeschosse
SH	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	SH Sheddach
98		vorhandene bauliche Anlagen
98		Einfriedung (Bestand)
98		Boschung (Bestand)
98		Geländehöhe Bestand (DHHN 92)
98		Einzelbaum (Bestand)
98		Flurstücksgrenze
98		135 Flurstücksnummer
98		— Nordpfeil
Sonstige Planzeichen	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
A, B, C...	Bezeichnung der Eckpunkte i.V.m. Textfestsetzung 6.1	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
—	Grenze des räumlichen Änderungsbereiches	



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A "Potsdam-Center", Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Stand: 23. September 2019

Satzung

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung