

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet "Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung" dient der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 qm; davon
 - o ein Einzelhandelsbetrieb mit der Sortimentsgruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment mit mindestens 400 und max. 600 qm Verkaufsfläche,
 - o weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze von 800 qm Verkaufsfläche, die nicht die Sortimentsgruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment führen, mit jeweils bis zu 100 qm Verkaufsfläche.Die Verkaufsflächen müssen voneinander getrennt sein.
 3. Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe,
 4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Im Baugebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
4. Entlang der westlichen Zufahrt (Planstraße A) sind insgesamt 16 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.
5. Beim Bauteil (BT) 02a sind mindestens 15 %, beim Bauteil (BT) 02c mindestens 40 % der Dachflächen extensiv (mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,4) ohne Startdüngung zu begrünen. Für die Begrünung ist eine Sedum-Kräuter- oder Gräsermischung zu verwenden.
6. Die westlichen und nördlichen erforderlichen Grundstückseinfriedungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im "Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung", bewertete Gesamtschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu berechnen sind mit der Gleichung
- $$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$
- mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume
- Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.
- Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind maximal an den einzelnen Bauteilen zu erwarten:
- BT01, maximal 73 dB(A) (Ostfassade)
BT01, maximal 73 dB(A) (Nord- und Südfassade)
BT01, maximal 71 dB(A) (Westfassade)
BT02a, maximal 73 dB(A) (Nord-, Nordwest- Südostfassade)
BT02c, maximal 72 dB(A) (Südostfassade)
BT02c, maximal 71 dB(A) (Westfassade)
BT02c, maximal 69 dB(A) (Nordfassade)
8. Für den Artenschutz sind folgende Maßgaben zu erfüllen:
- a) Die am Bestandsgebäude vorhandenen Nistkästen sind zu erhalten.
b) Im Baugebiet sind zusätzliche Nistkästen für Vögel im folgenden Umfang vorzusehen:

Arten mit Brutstätten im UG	Anzahl BR im UG	Anzahl betroffener BR im UG	Nistkästen als Höhle	Halbhöhle
Bachstelze	1	1		2x 2HW
Blaumeise	1	1	2x Nisthöhle 2M/ET Ø 26 mm	
Kohlmeise	2	2	4x Nisthöhle 2M/ET Ø 32 mm	
Hausrotschwanz	2	2		4x 2HW
Feldsperling	2	2	4x 3-fach Sperlingskoloniekästen (Unterputz) 1SP	-
Hausperling	1	1	2x 3-fach Sperlingskoloniekästen (Unterputz) 1SP	-
Anzahl künstlicher Nisthilfen:				6

c) Fledermauskästen sind im Baugebiet im folgenden Umfang vorzusehen:

Artenschutzrechtliche Maßnahme	Artengruppe/Art	Bezeichnung	Menge
Fledermauser-satzquartiere	gebäudebewohnende Kleinfledermausarten	Oberschale 3FE mit isolierter Rückwand	3 Stück
	Sommerquartiere selbstreinigend	Fledermaushöhle 2 WI (Unterputz, speziell für wetterexponierte La-gen)	3 Stück

d) Bei der Gestaltung der Fassaden und Fenster sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Reduzierung des signifikanten Tötungsrisikos nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszuführen.

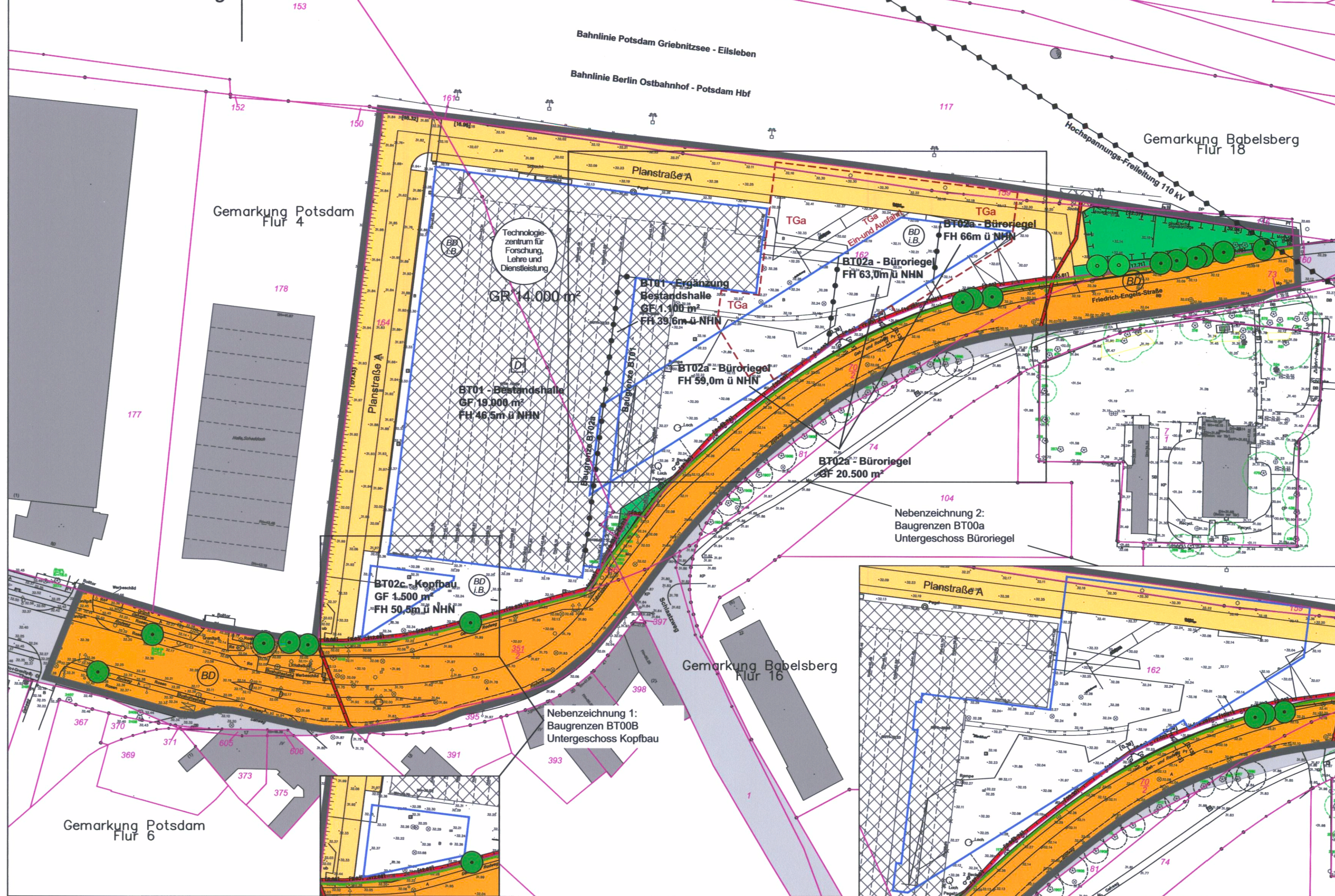
Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koeleruteria paniculata	Blasenbaum
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus 'New Horizon'	Ulm

Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan gehört ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A - Planzeichnung



Hinweise ohne Normcharakter

Altlasten

Im Plangebiet im Bereich der Flur 4 mit den Flurstücken 159,162 und 164 ist ein teil-sanierter Altstandort mit der Registriernummer 0305540451 und der Bezeichnung Teil-gebiet des ehemaligen Reichsausschleisswerkes Potsdam (RAW) „Neue Halle“ im Altlasten- / Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam geführt.

Die Boden- und Grundwasserverunreinigung innerhalb der denkmalgeschützten Halle wurde teilsaniert, aber nicht völlig beseitigt. Bei Umbau- oder Rückbaumaßnahmen von Gebäudeteilen ist mit weiteren Untersuchungen und Auflagen zu rechnen.

Artenschutz

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).

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkm. „Neue Halle“. Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bodendenkmale

Der Planbereich berührt drei Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 1 u. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 7 Abs. 1, § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutz-behörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.01.2022 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 24.01.2022
Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 26.02.2022 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und 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 07.02.22
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 14.02.2022 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 18, J. 2022, ortsüblich bekannt gemacht 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 16.02.22
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

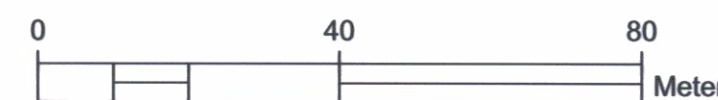
–Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

–Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

–Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

–Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

Maßstab 1:1.000 i.O.



Plangrundlage:
Bestandsvermessung der öbVI Malon&Cuda, Alt Novawes 87, 14482 Potsdam
Maßstab: 1:1000 i.O.
Stand: Februar/März 2018 sowie Juli 2018 (Ergänzung Aufnahme Straße)
Stand des Liegenschaftskatasters: September 2021
Höhensystem: DHHN2016
Lagesystem: ETRS89



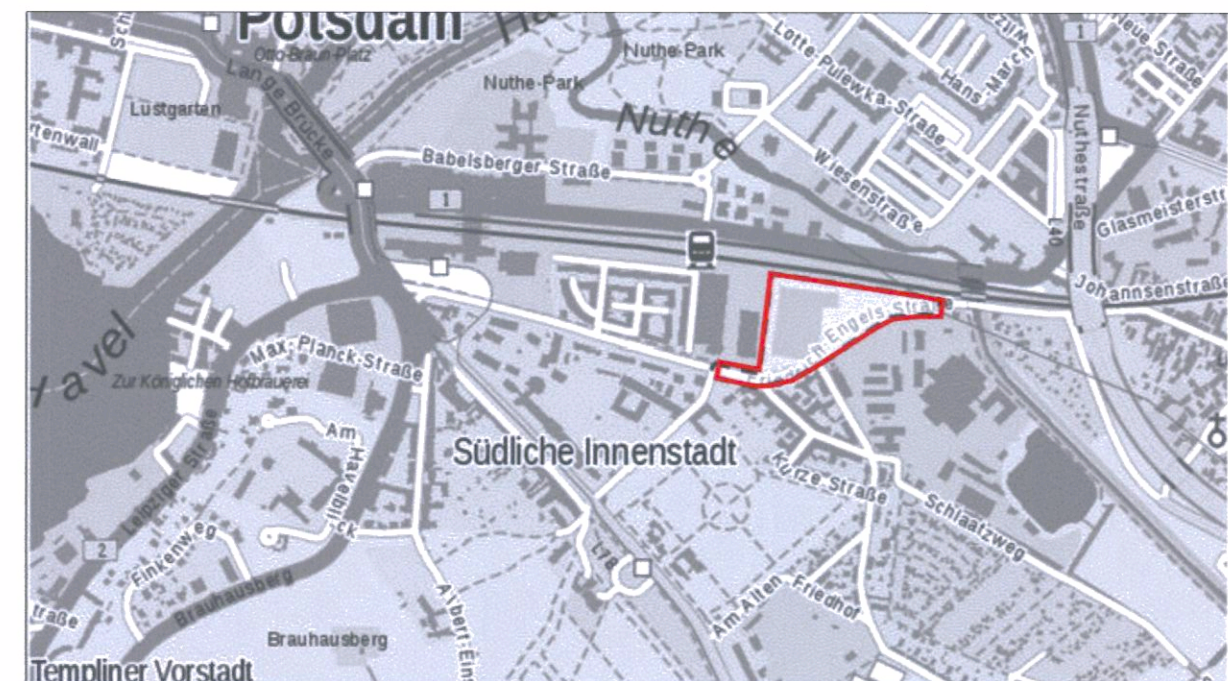
Landeshauptstadt
Potsdam

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36
"Neue Halle / östliches RAW-Gelände"

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung
- Baugebiet "Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung"
- GR Grundfläche (als Höchstmaß)
GF Geschossfläche (als Höchstmaß)
FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016
- Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
- Flächen für Garagen
TGA - Zweckbestimmung Tiefgarage
- Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen: Bäume
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung: Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
BD - Bodendenkmal, BD i.B. - Bodendenkmal in Bearbeitung
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Vernaßungen
örtlich gemessene Höhe in m ü. NHN im DHHN2016
- Gebäudebestand



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände"

September 2021
Satzung

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung