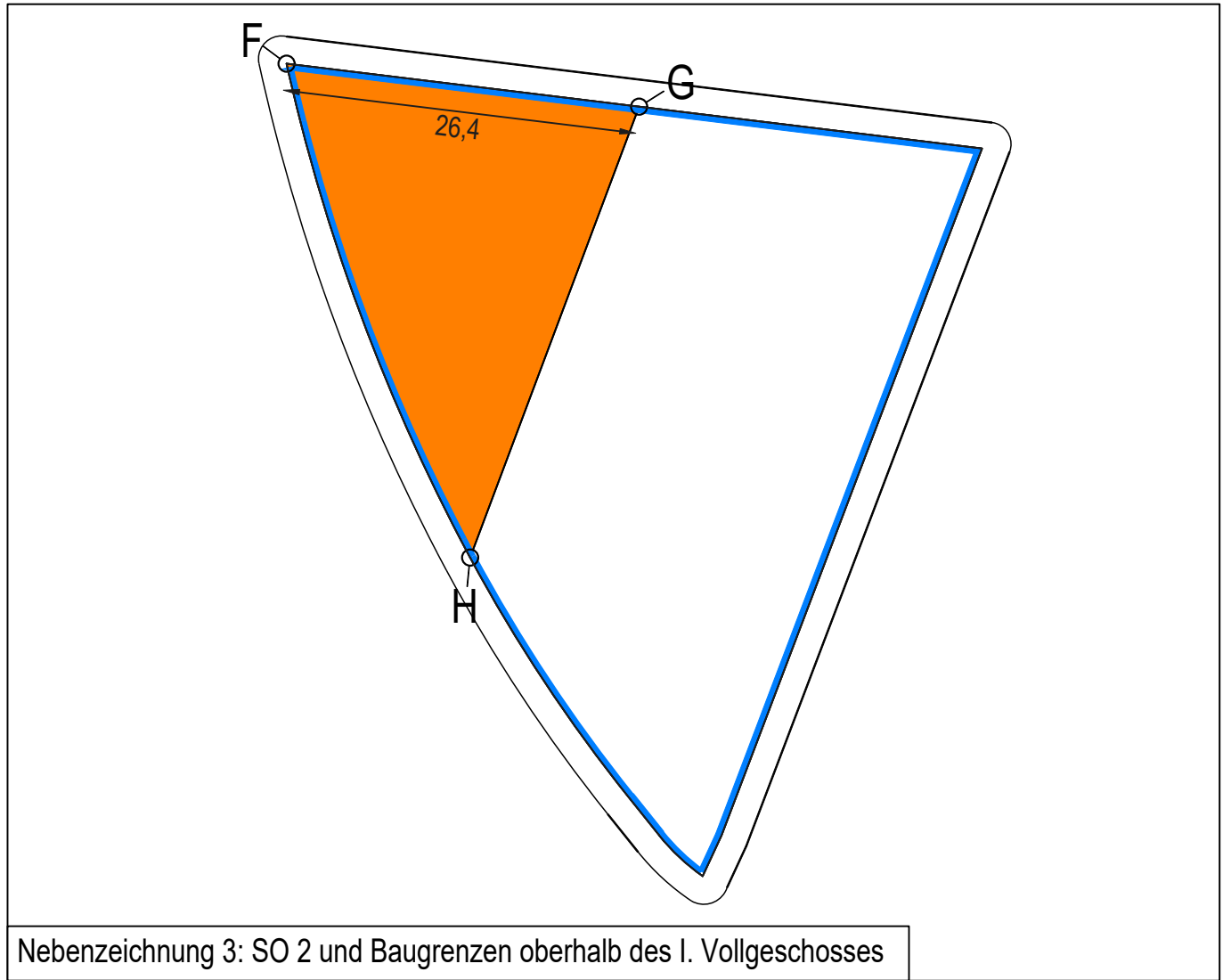
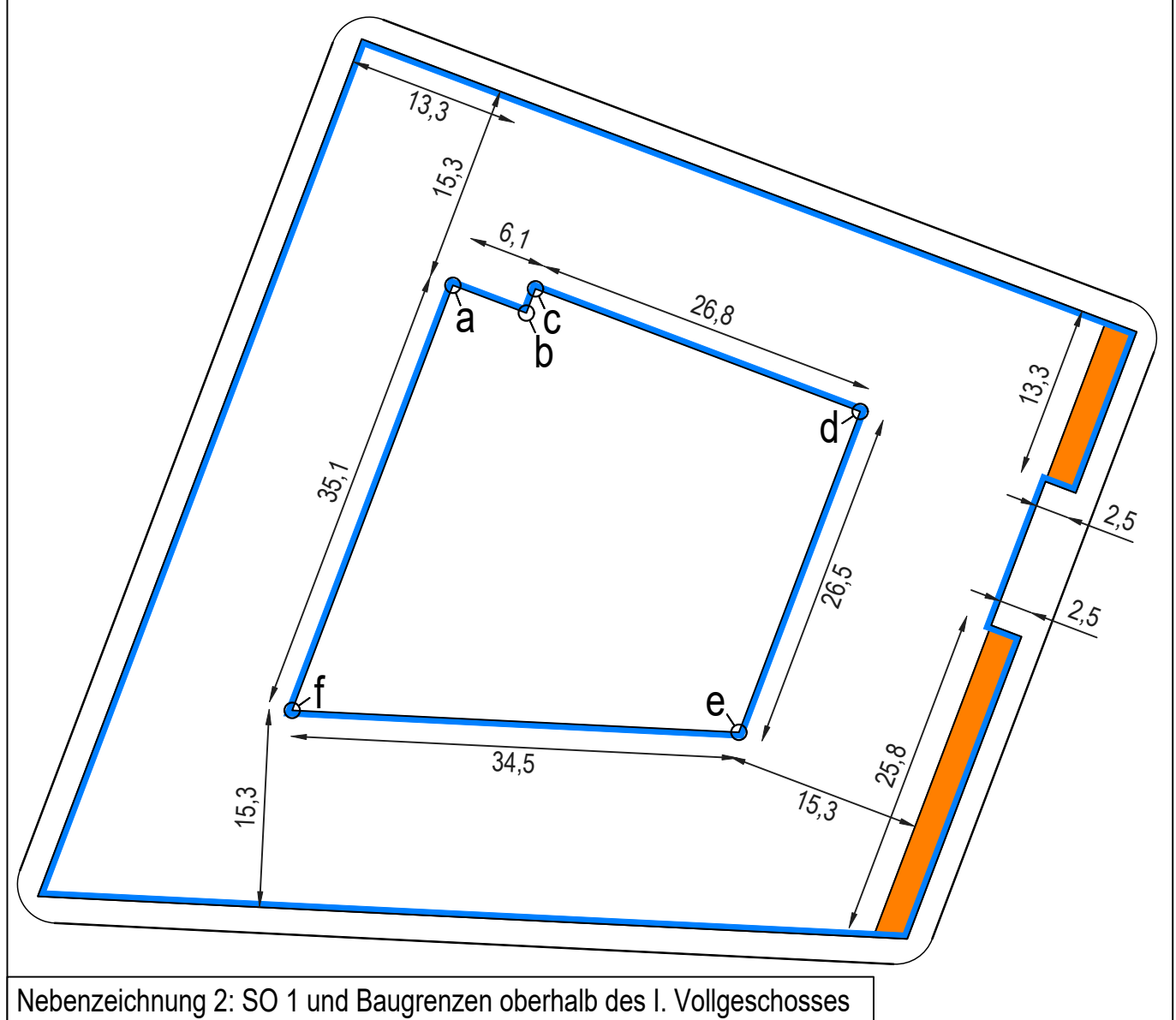
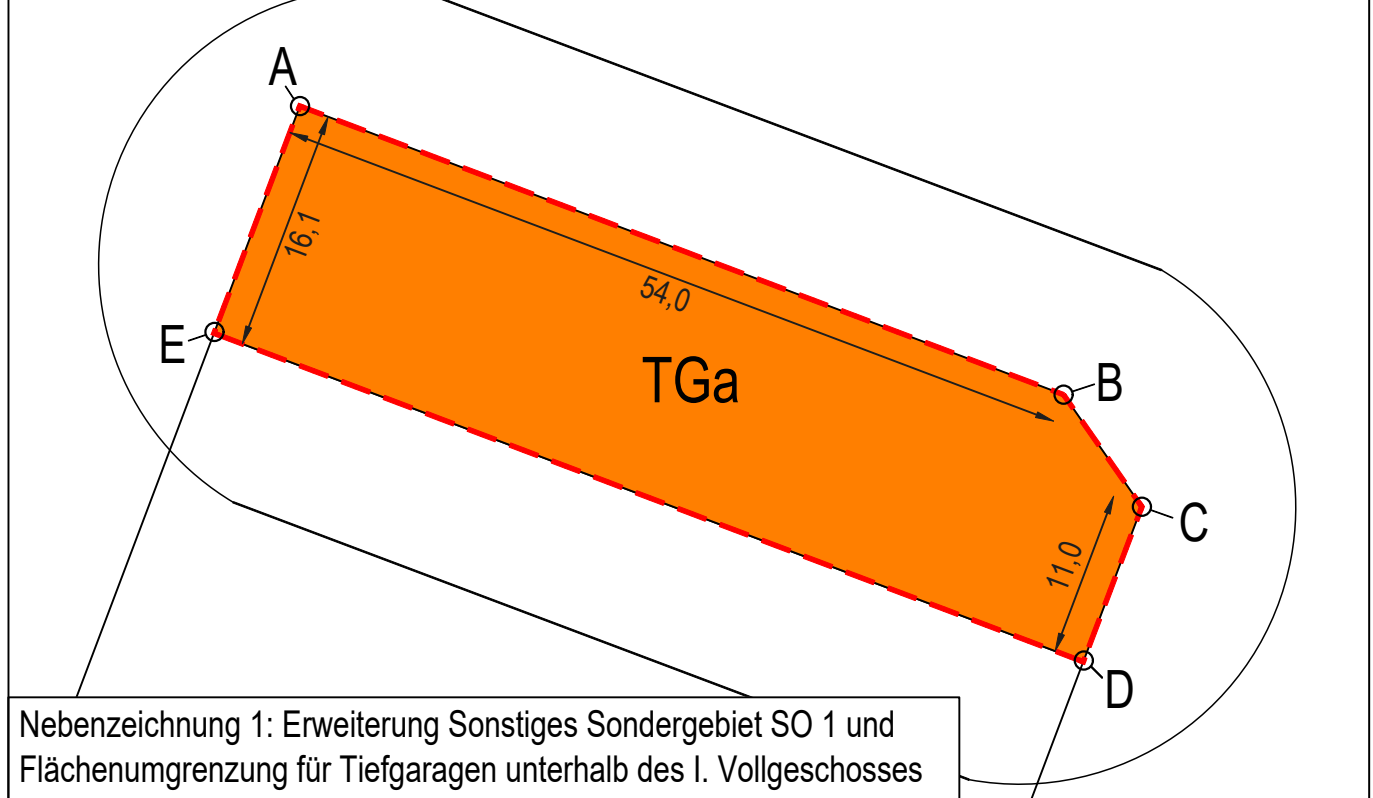
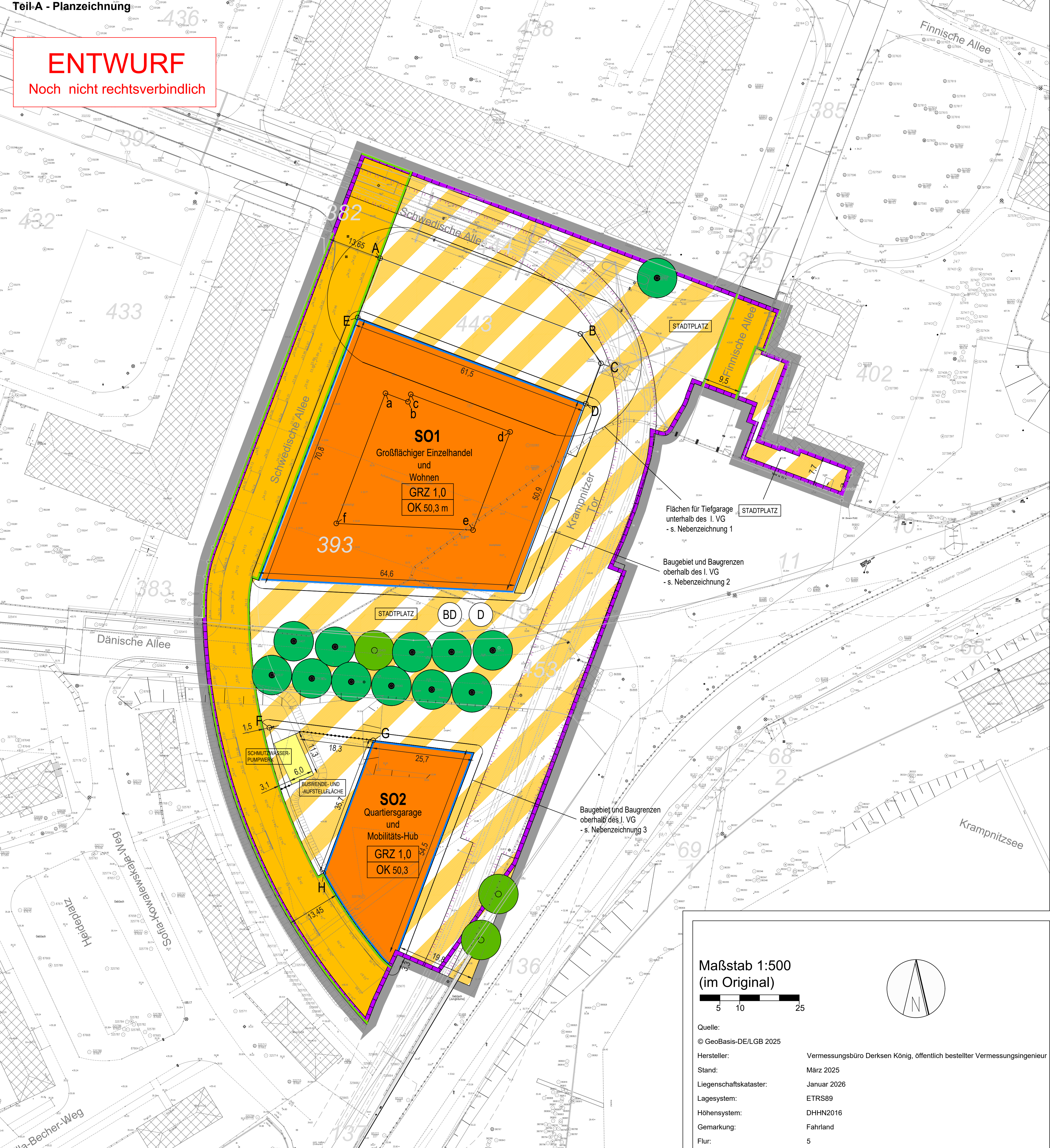




Teil C - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ dient vorwiegend dem Einzelhandel, dem Wohnen und der Unterbringung von Stellplätzen. Zulässig sind:
- Lebensmittelvollsortimenter mit jeweils maximal 1.700 m² Verkaufsfläche.

Innerhalb der Verkaufsflächen der Lebensmittelvollsortimenter sind Flächen für KonzeSSIONäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden. In den Lebensmittelvollsortimenten, einschließlich der Flächen für KonzeSSIONäre, ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten der „Potsdamer Sortimentliste“ zulässig:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als nahversorgungsrelevantes Kern-sortiment,
- Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro-zwecke, Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel) sowie Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büro-bedarf als ergänzende nahversorgungsrelevante Sortimente und
- sonstige Artikel aus zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als in Wechselwirkung mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten stehende Randsortimente.

Der Anteil der Randsortimente gemäß Punkt c) darf maximal 15 Prozent der Gesamtverkaufsfläche betragen.

- Weiterhin zulässig sind:
- Läden des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ mit jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche,
 - Wohnnutzungen,
 - Gemeinschaftsbegräbnisse sowie
 - Schank- und Speisewirtschaften.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Büronutzungen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Wohnnutzung sowie Büronutzungen sind im 1. Vollgeschoss nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind nur im 1. Vollgeschoss zulässig.

- 1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage und Mobilitäts-Hub“ dient vorwiegend der Unterbringung von Kraftfahrzeugen sowie ergänzenden mobilitätsbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:
- Stellplätze,
 - Fahrrad-Stellplätze,
 - Fahrradservice und -verleih
 - Elektrostationen
 - Carsharing-Services
 - Sonstige Mobilitäts-Dienstleistungen
 - Packstationen
 - öffentliche WC-Anlagen
 - Anlagen zur Erzeugung von solarer Energie und Wärme

- 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist auf maximal 10 % der Dachflächen des obersten Geschosses ein Überschreiten der festgesetzten Oberkanten (OK) durch Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume, Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen bis zu 1,5 m zulässig, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhe von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Für bauordnungsrechtlich erforderliche Anlagen zum Blitzschutz ist ein Überschreiten der festgesetzten Oberkanten (OK) bis zu 2,5 m nur zulässig, wenn sie einen Durchmesser von 4,0 cm nicht überschreiten.

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.1 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck einer unterbaubaren Tiefgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 1 zuzuordnen und für dessen Umsetzung notwendig sind, zulässig.

- 2.2 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Fläche FGHF untergeordnete bauliche Anlagen in Form von Stützen oder Pfeilern zur statischen Sicherung eines zulässigen, die Verkehrsfläche überbauenden Gebäudeteils, allgemein zulässig. Die Verkehrsfunktion der Fläche darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Zwischen der Verkehrsfläche und der Unterkante des niedrigsten überbauenden Bauteils ist eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m einzuhalten.

- 2.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 In den Straßenverkehrsflächen sowie in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse), sind die Befestigungen von Geh- und Radwegen, Pflasterflächen sowie von Flächen, die nicht unterbaut sind, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Eine Unterbauung der befestigten Flächen mit Riegeln-Systemen ist zulässig.

- 3.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind mindestens 60 % der Dachflächen des obersten Geschosses als Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden und mindestens extensiv zu begrünen.

- 3.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind in der Fläche abtodaft mindestens 44 % der Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser intensiv zu begrünen.

- 3.4 In den Sonstigen Sondergebieten sind je Gebäude mindestens vier Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sowie drei Ganzjahresersatzquartiere für Fledermäuse dauerhaft einzurichten.

- 3.5 Für die Straßenverkehrsflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Außenanlagen in den Sonstigen Sondergebieten sind fledermaus- und insektenfreundliche geschlossene Leuchtmittel mit ausreichend warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in einer Höhe von maximal 4,0 m anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

4. Gebiete, in denen (a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sowie in denen (b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a+b BauGB)

- 4.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen des obersten Geschosses Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu installieren. Diese sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der zulässigen Oberkante (OK) zulässig und müssen mindestens um ihre Eigenhöhe von der Gebäudefassade zurückgesetzt sein. Alternativ können diese Anlagen anteilig an der Fassade nachgewiesen werden.

- 4.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 muss das Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperatur-Nahwärmenetz verfügen.

- 4.3 In den Sonstigen Sondergebieten ist zur Verminderung der Luftverunreinigungen die Verwendung von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke nicht zulässig. Zu den fossilen Brennstoffen zählen Erdgas, Erdöl, Torf, Braun- und Steinkohle.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 In den Baugebieten müssen zum Schutz vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Gebäuden bewertete Gesamtschalldämm-Maße (erf. $R_{w,ext}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018, Schallschutz im Hochbau – Teil 1, „Mindestanforderungen“ und Teil 2, „Rechnerische Nachweise“ zu ermitteln sind:

$$R_{w,ext} = L_{w,ext} - K_{w,ext}$$

mit $L_{w,ext}$ = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{w,ext}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ($L_{w,ext}$) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der 3. Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung „Entwicklungsbereich Kramnitz“ (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Stand 30.08.2023) abzuleiten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Für jeden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB anzupflanzenden Baum ist ein Flächenbedarf von mindestens 8,0 m² und ein Mindestvolumen von 12 m³ für eine offene, unverstiegele Baumscheibe vorzusehen.

- 6.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind die Außenwandflächen der Quartiersgarage unter Beachtung der Anforderungen an den Lärmschutz, den Brandschutz und die Querlüftung zu mindestens 30 % mit standortgerechten, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Je Pflanze ist geeigneter Boden bzw. geeignetes Substrat in ausreichendem Umfang herzustellen, alternativ können in äquivalentem Umfang Fassaden- oder traggebundene Systeme verwendet werden. Bei den Pflanzungen wird die Verwendung der in der Pflanzliste 1 genannten Arten empfohlen.

7. Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

- 7.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden.

- 7.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind die Räume im 1. Vollgeschoss (im Erdgeschoss) mit einer Höhe von mindestens 4,2 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im 1. Vollgeschoss bis zur Oberkante Fertigfußboden im 2. Vollgeschoss, zu errichten.

- 7.3 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse), sind bei der Farbgebung der Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Die Oberflächen sind mit hellen Farben zu gestalten, der Albedo-Wert von 0,3 ist nicht zu unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %).
8. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)
- 8.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse) und die Fläche, die durch die Tiefgarage unterbaut ist, dürfen einen maximalen Abflussbeiwert nach DWA-A 138-1 von 0,3 nicht unterschreiten

Pflanzliste

Pflanzliste 1: Kletterpflanzen

- Parthenocarpus quinquefolia (Wilden Wein)
- Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
- Hedera helix (Gemeiner Efeu)

Hinweise (ohne Normcharakter)

1. Entwicklungsbereich Kramnitz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt innerhalb des Entwicklungsbereichs Kramnitz. Die Entwicklungssatzung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 30.10.2013, Jahrgang 24, Nr. 15 (korrigiert am 28.11.2013 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 16) bekannt gemacht. Die Satzung wurde aufgrund eines Normenkontrollantrages für die Flurstücke 28, 30 bis 33, 35, 40 bis 51 und 54 der Gemarkung Neu Fahrland, Flur 6, mit des Urteilen OVG 2 A 13/14 und OVG 2 A 11/14 des OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Der aus den Urteilen resultierende Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Kramnitz ist am 01.03.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 29, Nr. 3 ersichtlich bekannt gemacht worden.

2. Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt vollständig in Flächen, in denen Bodendenkmale bekannt sind. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Bauvorbereitende archäologische Erkundungen werden empfohlen.

3. Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmerechtigungen (§ 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.

4. Überflutungsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 besteht bei Starkregenereignissen teilweise eine Überflutungsgefahr. Vor der Errichtung von Gebäuden ist das Überflutungsrisiko, dementsprechend wird empfohlen, das Erfordernis baulicher Vorkehrungen gegen Überflutungen (z.B. Sicherung von Kellerschächten, Verlagerung von empfindlichen Einrichtungen wie Stromverleite aus dem Kellerbereich, Schutz von Türen und Fenstern) zu prüfen.

5. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Gemäß dem Ergänzungserlass zum Verfahren bei Baugenehmigungen in mit Kampfmitteln belasteten Gebieten des Ministeriums des Innern vom 04.10.1999 ist auf Flächen, auf denen eine Kampfmittelsondierung im Vorfeld technisch nicht realisierbar ist, eine baubegleitende Kampfmittelräumung zulässig und erforderlich. Als Ersatz für die Kampfmittelfreigabebescheinigung ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde in diesem Fall die Bestätigung des beauftragten gewerblichen Kampfmittelräumungsbetriebs vorzulegen. Erdarbeiten dürfen nur mit besonderem geschütztem Baugerät und unter Begleitung einer verantwortlichen Person nach § 19 SprengG („Feuerwerker“) durchgeführt werden.

6. Einsichtnahme in die DIN- und andere technische Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN- und andere technische Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Haus 1, Hegelallee 6 – 10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.

Teil D - Verfahrensvermerk

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Januar 2026 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
Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am, 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 ausfertigt.

Potsdam, den
Oberbürgermeisterin

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 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr., 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
Oberbürgermeisterin

Landeshauptstadt Potsdam

Teil B - Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,0 Grundflächenzahl
OK 50,3 m Oberkante, als Höchstmaß (in m ü. NHN)

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie Zweckbestimmung „Stadtplatz“
BUSWENDE- und AUFSTELLFLÄCHE Zweckbestimmung „Buswende- und -aufstellfläche“

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Flächen für a) das Anpflanzen und b) die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 26 BauGB)

Anpflanzung Einzelbaum
Erhalt Einzelbaum

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen im Plangebiet auf denen sich Baudenkmale befinden (i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG)
Bereich für Bodendenkmale (siehe den Hinweis zu Bodendenkmalen) (i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG)

Sonstige Planzeichen

TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hinweise

Grenze des Entwicklungsbereiches Kramnitz (§ 165 Abs. 6 BauGB)
Straßenbahn

Planunterlage

Gemarkungsgrenze Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude Baumbestand
Vermäßung

Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 "Entwicklungsbereich Kramnitz – Stadtplatz Ost"

**Übersichtsplan 1:10.000 zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2
"Entwicklungsbereich Kramnitz - Stadtplatz Ost"**
DTK25 (grau): © GeoBasis-DE/LGB 2023

Stand: 28. August 2026
Verfahrensstand: Entwurf
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Stadtraum Nord