

14. Textliche Festsetzungen

- 1. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet, So Einkaufszentrum, der Nutzung als Fachmarktzentrum.**

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 35.000 m², davon:
 - ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m²
 - Fachmärkte bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m²
 - im übrigen Shops
 - Außerhalb des SB-Warenhauses darf der Verkaufsbereich für Lebensmittel 3.000 m² nicht überschreiten.
- einzelhandelsnahe Dienstleistungsunternehmen wie:

Gastronomie, Friseur, Reisebüros, Schlüsseldienst, Finanzdienstleistungen, Reinigungsannahme, Schuhreparatur u.ä.

bis zu einer Nettogeschosfläche von maximal 5.000 m²

Sowie ausnahmsweise:

- Wohnungen innerhalb der überbaubaren Flächen H

- 2. Im Sondergebiet, So Einkaufszentrum, sind auf den überbaubaren Flächen GF, im Kellergeschoß, die für das Sondergebiet allgemein zugelassenen Nutzungen möglich, soweit damit die unter Ziffer 1. genannten Begrenzungen für die Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden.**

Begründung:

Basierend auf den Aussagen

- zur Flächennutzungsplanung der Stadt Potsdam,
- zur Entwicklung des Handelsnetzes in der Stadt Potsdam (Forschungsstelle für den Handel, Berlin, Dr. Bunge),
- zur komplexen Siedlungsentwicklung (Städtebauatelier Stuttgart, Prof. Dr. Trieb),
- zur Entwicklung der Gewerbestruktur der Stadt Potsdam (Deutsches Institut für Wirtschaftsförderung, Dr. Heuer)

sowie

- zur Situation der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden

wurde das Bebauungsplangebiet als geeigneter Standort für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ermittelt. Grundlage der Bedarfsermittlung bildete ein Gutachten der Forschungsstelle für Handel im Rahmen des "Zentrumskonzept für die Stadt Potsdam". Hierauf aufbauend wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben, dessen Ergebnis, in enger Kooperation zwischen Investor, Stadt und involvierten Planern, Eingang in die obigen textlichen Festsetzungen gefunden hat.

3. **Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet, Ge(e), von den Gewerbebetrieben aller Art Betriebe und Anlagen zulässig, die die im Plangebiet zulässigen anderen Nutzungen nicht wesentlich stören.**

Begründung:

Auf Grund des Nutzungsbestandes (vorwiegend Wohnnutzung) wurde unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme, im Sinne der Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen, die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art in ihrer Zulässigkeit dahingehend beschränkt, daß diese Betriebe und Anlagen insbesondere die benachbarten, sensiblen Nutzungen nicht wesentlich stören dürfen.

4. **Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten, Ge(e), von den nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen die Lagerhäuser, Lagerstätten und öffentlichen Betriebe nur ausnahmsweise zulässig.**

Begründung:

Im Rahmen einer Aufwertung der Straßenfronten sind auch unter Beachtung des Grundsatzes der Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen, die obig angeführten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

5. **Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten, Ge(e), und im Gewerbegebiet, Ge, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.**

6. **Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet 1 bis Mischgebiet 3, Mi1 - Mi3, die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.**

Begründung:

Auf Grund der bestehenden Bedarfsdeckung, sowie infolge der durch den Zielverkehr der angesprochenen Nutzungen bedingten Emissionen, sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

7. **Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet 2, Mi2, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.**

Begründung:

Auf Grund des angestrebten dominierenden Wohncharakters des Mischgebiets 2, Mi2, werden Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

8. **Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist im Sondergebiet, So Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1, Mi1, ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile um maximal 2,50 m ausnahmsweise zulässig.**

Begründung:

Um mögliche, in der Bauausführungsplanung oder während der Realisierung auftretende, kleinteilige Änderungen im architektonischen Entwurf des "Sterncenters" auffangen zu können, wird ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile bis zu 2,5 m ermöglicht.

9. **Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Sondergebiet, So Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1, Mi1, ist auf den überbaubaren Flächen F, H, und J ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 4,0 m zulässig, wenn es sich hierbei um ein Staffelgeschoß mit gebogenem Dach handelt und die maximal zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird.**

Begründung:

Ein Überschreiten der für das "Sterncenter" festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen in Teilbereichen um 4,00 m wird unter der Voraussetzung der Aufwertung des architektonischen Grundkonzeptes durch die Schaffung von Staffelgeschossen mit gekrümmten Dächern, sowie unter der Maßgabe der maximal zulässigen Geschoßfläche, ermöglicht.

10. **Im Bereich der Dachflächen des Einkaufszentrums, markiert durch die Punkte a-x sind Oberlichter für die Belichtung der darunterliegenden Ladenstraßen zulässig. In den Fällen, markiert durch die Punkte c-d-h-w und n-o-p-q, sind pyramidenförmige Aufsätze auf die Oberlichtbänder mit einer maximalen Höhe bis zu 57,5 m über N.N. zulässig.**

11. **Innerhalb der mit K bezeichneten Fläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen freistehende Stützen zulässig.**

Begründung:

Die Festsetzung sichert die Realisierung einer der wesentlichen, gestalterischen Aussagen des prämierten, architektonischen Entwurfes.

12. Im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, ist auf der Fläche, markiert durch die Punkte j-k-t-u, ein Baukörper, u.a. als Eingangsgebäude auszubilden. Innerhalb dieser Fläche ist das Dach in Form einer Pyramide mit einer Kantenlänge von mindestens 20 x 20 m, wobei die Spitze der Pyramide auf mindestens 53 m ü. N.N. (entspricht ca. 6 m Pyramidenhöhe) und maximal 57,5 m ü. N.N. liegt.

13. Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind die festgesetzten Garagengeschosse auf die Zahl der maximal zulässigen Geschoßflächen nicht anzurechnen.

Begründung:

Regelung der Anrechenbarkeit der Geschoßfläche der Garagengeschosse

14. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO sind im Sondergebiet, So Einkaufszentrum, auf den überbaubaren Flächen A und B Stellplätze oder Garagen in Form von Parkdecks sowie notwendige Nebenanlagen ab einer Höhe von 37 m ü. N.N. zulässig.

Begründung:

Festsetzung der Zulässigkeit von Garagengeschossen innerhalb des Baukörpers des "Sterncenters" ab einer bestimmten Höhe über NormalNull, zwecks Sicherung der Erschließung des Standorts von der "Nuthestraße".

15. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Sondergebiet, So Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1, Mi1; Stellplätze nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen im Sondergebiet, So Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1, Mi1, sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO nur auf den gekennzeichneten Flächen im Geschoß unterhalb der Geländeoberfläche als eingeschossige Tiefgaragen zulässig.

Begründung:

Regelung der Zulässigkeit von oberirdischen und unterirdischen Stellplatzanlagen zur Sicherung der Minimierung und Steuerung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

16. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche L mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

17. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche M mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Fahrradverkehrs sowie mit einem Leitungsrecht für den Versorgungsträger zu belasten.

18. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche N mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des ÖPNV und des

- Fahrradverkehrs und einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
19. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche O mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht für den Radverkehr, in Form eines Brückenbauwerks mit einer lichten Höhe von 4,70 m bezogen auf die mittlere Höhe der zu kreuzenden Verkehrsfläche, zu belasten.
 20. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche P mit einem Leitungsrecht für den Versorgungsträger zu belasten.
 21. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche Q einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, in Form eines Brückenbauwerks mit einer lichten Höhe von 4,70 m bezogen auf die mittlere Höhe der zu kreuzenden Verkehrsfläche, zu belasten.
 22. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche T mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
 23. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche U mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
 24. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Verpflichtung des Grundstückseigentümers einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der zuständigen Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen und Siele zu verlegen und zu unterhalten. Auf den Flächen wird ein Fahrrecht für Versorgungs-, Rettungs- und Löschfahrzeuge festgesetzt.

Begründung:

Zur Sicherung der Erschließung des inneren Bereichs des "Sterncenters" für die Allgemeinheit, bzw. für spezielle Nutzergruppen, sowie zur Sicherung der Verbindungsfunktion des Projekts zwischen den Neubausiedlungen "Stern" und "Drewitz" sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden.

25. Flachdächer bis zu einem Neigungswinkel von 7°, mit der Ausnahme von Parkdecks und Glasdächern, sind zu mindestens 40 %, dauerhaft, extensiv zu begrünen. Es sind mindestens 7 cm Pflanzsubstrat aufzubringen und zu bepflanzen oder einzusäen.
26. Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
27. Zur Befestigung der ebenerdigen Stellplatzanlagen ist ein Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 2 cm zu verwenden.

Auf ebenerdige Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.

28. Das Niederschlagswasser ist über den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu versickern. Zur Abführung von überschüssigem Wasser bei Starkregenereignissen ist ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation herzustellen. Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen rechtlichen Vorschriften nicht aus.
29. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft S sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Regenwasserversickerung.
30. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsflächen benötigt werden, sind dauerhaft zu begrünen (s. Pflanzliste). Ausgenommen hiervon sind die Öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Kleingärten.
31. Die Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen sind zu begrünen und so anzulegen daß mindestens 0,5 m Boden aufgebracht werden kann. Ausgenommen hiervon sind Erschließungsflächen.
32. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft S ist zu 60 % bodendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je 200 m² ein großkroniger Baum zu pflanzen. Verbleibende Restflächen sind als Sukzessionsflächen zu entwickeln.

Begründung :

Zum ökologischen Ausgleich der eintretenden Biotopverluste sind im Bebauungsplangebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Diese Maßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen 24. und 27. definiert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Gebäuden, den zugehörigen Stellplatzanlagen sowie auf den nicht überbauten Flächen vorgesehen.

33. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen.
34. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten außer Kraft.