

## Textliche Festsetzungen

### Lesefassung

#### Anmerkung:

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ werden bezüglich der Regelungen zum Einzelhandel im 1. Änderungsverfahren für den Teilbereich Bahnhofspassagen teilweise geändert und ergänzt. Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen gelten weiterhin fort.

Diese Änderungen sind in **schwarzem Fettdruck** dargestellt.

Hinweise (kursiv dargestellt) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zur Systematik der textlichen Festsetzungen: im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ sind die textlichen Festsetzungen zu den Höhen und den Kubaturen der Baukörper mit den Buchstaben TF A.1.1 bis TF A.4.0 gekennzeichnet. Die textlichen Festsetzungen zur Sicherung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum beginnen mit der textlichen Festsetzung TF B.1.

### **B. Textliche Festsetzungen zur Sicherung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum**

#### TF B.1

Im SO 2 ist im Baufeld 9 in den Ebenen +1 und +2 und im Baufeld 10 in der Ebene +1 insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 8.400 qm zulässig.

#### **TF B.2** wird um die TF B.9 ergänzt

Im SO 2 sind im in der Textlichen Festsetzung B.1 bestimmten Bereich **und im SO 3** ausschließlich die im folgenden bestimmten Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für elektrotechnische und elektronische Geräte und deren Zubehör, für Tonträger und für elektronische Medien. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe fotografische und optische Geräte und deren Zubehör und drucktechnische Erzeugnisse zulässig.
- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Möbel, Wohnungsausstattung und -dekoration – wie z. B. Beleuchtungskörper, Vorhänge, Gardinen, Boden- und Wandbeläge. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Einrichtungsaccessoires – wie z. B. Bilder, Bilderrahmen, Kissen, Korbwaren – zulässig.
- Fachmärkte für Matratzen und Bettwaren. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Bettwäsche zulässig.
- Fachmärkte und **Einzelhandelsläden** für Spielwaren. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe babybezogene Waren wie z. B. Kinderwagen **und Babykleidung** zulässig.
- Fachmärkte für Fahrräder. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Fahrradzubehör zulässig.

- Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Gartenbedarf, Blumen und zoologische Artikel.
- Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Musikinstrumente und Musikalien.
- **Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Drogerie- und Parfümerieartikel** mit einer Verkaufsfläche von maximal **800 qm insgesamt**.
- Ausstellungs- und Verkaufsräume für Kraftfahrzeuge.
- **Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Reisebedarf im Sinne des § 2 Ladenschlussgesetz in der am 01.01.2000 geltenden Fassung.**
- **Apotheken**
- **Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Brillen und optische Erzeugnisse.**
- Ein **SB-Markt im SO 3** für **das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** bis zu einer Verkaufsfläche von 600 qm.

#### ~~TF B.3~~ *entfällt*

~~Die in der Textlichen Festsetzung B.2 bestimmten Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs – maximal jedoch 100 qm – einnehmen.~~

#### TF B.4 *neu gefasst*

**Zusätzlich zu den in der TF B.2 bestimmten Einzelhandelsbetrieben sind im SO 2 und im SO 3 ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn zu ihren Sortimenten die folgenden Warengruppen – letztere auch nur in Teilen – gehören und die Obergrenzen der festgesetzten Verkaufsflächenangaben eingehalten werden:**

- **Mode, Bekleidung, Leibwäsche; Einzelhandelsbetriebe zulässig bis zu einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt maximal 3.000 qm, innerhalb dieser 3.000 qm VK ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für das Sortiment Textilien mit maximal 1.200 qm VK zulässig; weitere Betriebe dürfen eine Größe von 800 qm je Betrieb nicht überschreiten.**
- **Sportartikel; Einzelhandelsläden zulässig bis zu einer VK von insgesamt maximal 300 qm, auch als Bestandteil des Randsortiments in Fachmärkten für Fahrräder.**
- **Schuhe; Fachmärkte und Einzelhandelsläden zulässig bis zu einer VK von insgesamt maximal 600 qm.**
- **Geschenkartikel, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren; Einzelhandelsläden zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 qm VK.**
- **Haushaltswaren; Einzelhandelsläden zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 qm VK.**
- **Uhren, Schmuck; Einzelhandelsläden zulässig bis zu einer VK von insgesamt maximal 100 qm.**

**Auf die hier festgesetzte maximale Verkaufsflächendimensionierung je Sortimentsgruppe sind auch solche Angebote anzurechnen, die als Randsortiment in nach der TF B.2 zulässigen Einzelhandelsbetrieben angeboten werden.**

**Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist weiterhin, dass die Obergrenze von maximal 5.000 qm VK für die zentrenrelevanten Sortimente Textilien, Schuhe, Drogerie- und Parfümeriewaren, Geschenkartikel, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Haushaltswaren, Uhren / Schmuck sowie für das Sortiment Sportartikel insgesamt in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 in Summe nicht überschritten werden darf.**

**Folgende Warengruppen sind als Randsortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs – maximal jedoch 100 qm VK – zulässig:**

- **Lederwaren, zulässig bis zu einer VK von maximal 50 qm**
- **Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren**
- **Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten**
- **Kunstgewerbe, Antiquitäten.**

#### TF B.5

Die Aufteilung von Fachmärkten in Einheiten unterschiedlicher Anbieter oder Betriebe – „Shop-in-Shop“-System - ist nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Betriebe im „Shop-in-Shop“-System Sortimente anbieten, für welche in der Textlichen Festsetzung B.2 ausdrücklich Einzelhandelsläden zulässig sind.

#### TF B.6

Im SO 2 sind im in der Textlichen Festsetzung B.1 bestimmten Bereich die folgenden Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen;
- Finanzen, Versicherungen;
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice;
- Beratungsdienste;
- Körperpflege und Gesundheit – wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio;
- Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen – wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung.

Soweit in den in der Textlichen Festsetzung B.6 bestimmten Betrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Regelungen der Textlichen Festsetzung B.2, B.3 und B.4.

#### **TF B.7 wird ergänzt**

**Restaurants und Imbissbetriebe sind im SO 2 regelmäßig zulässig. Dies gilt auch für Restaurants und Imbissbetriebe, die regelmäßig Erzeugnisse außer Haus verkaufen.**

#### TF B.7.1

Vergnügungsstätten sind im SO 2 außer in Ebene +1 zulässig.

TF B.7.2

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im SO 2 zulässig.

TF B.7.3

Im Baufeld 9 sind Büros generell zulässig.

TF B.7.4

Im Baufeld 10 sind Kinos zulässig.

TF B.8

Im SO 3 ist in den Ebenen 0 und +1 insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 1.900 qm zulässig.

~~**TF B.9** Die bisherige TF B.9 wird in die TF B.2 aufgenommen; sie wird gestrichen  
Im SO 3 sind im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich ausschließlich die im folgenden genannten Einzelhandelsbetriebe zulässig:~~

- ~~— Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für elektrotechnische und elektronische Geräte und deren Zubehör, für Tonträger und für elektronische Medien. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe drucktechnische Erzeugnisse zulässig.~~
- ~~— Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Möbel, Wohnungsausstattung und -dekoration — wie z. B. Beleuchtungskörper, Vorhänge, Gardinen, Boden- und Wandbeläge. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Einrichtungsaccessoires — wie z. B. Bilder, Bilderrahmen, Kissen, Korbwaren — zulässig.~~
- ~~— Fachmärkte für Matratzen und Bettwaren. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Bettwäsche zulässig.~~
- ~~— Einzelhandelsläden für Reisebedarf im Sinne des § 2 Ladenschlussgesetz in der am 01.01.2000 geltenden Fassung.~~
- ~~— Eine Apotheke.~~
- ~~— Ein Einzelhandelsladen für Brillen und optische Erzeugnisse bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm.~~
- ~~— Ein SB-Discount-Markt im SO 3 für Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von 600 qm.~~

~~**TF B.10** Die bisherige TF B.10 für das SO 3 wird gestrichen~~

~~**Die in der Textlichen Festsetzung B.9 bestimmten Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, wenn zu ihren Sortimenten die folgenden Warengruppen — letztere auch nur in Teilen — gehören:**~~

- ~~— Mode, Bekleidung, Leibwäsche;~~
- ~~— Sportartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe~~
- ~~— Schuhe, Lederwaren;~~

- ~~— Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren;~~
- ~~— Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten;~~
- ~~— Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel;~~
- ~~— Parfümerie, Uhren, Schmuck;~~
- ~~— Spielwaren, Modellbau, Hobbybedarf;~~
- ~~— Schreibwaren, Papierwaren.~~

**TF B.11** *Die bisherige TF B.11 ist in die TF B.4 integriert worden und wird gestrichen*  
 Die in der Textlichen Festsetzung B.9 bestimmten Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs maximal jedoch 100 qm einnehmen.

**TF B.12** *Die TF B.5 gilt für das SO 2 und das SO 3; die TF B.12 wird gestrichen*  
 Im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich ist die Aufteilung von Fachmärkten in Einheiten unterschiedlicher Anbieter oder Betriebe „Shop-in-Shop“-System nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Betriebe im „Shop-in-Shop“-System Sortimente anbieten, für welche in der Textlichen Festsetzung 9 ausdrücklich Einzelhandelsläden zulässig sind.

#### TF B.13

Im SO 3 sind im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten Bereich die folgenden Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen;
- Finanzen, Versicherungen;
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice;
- Beratungsdienste;
- Körperpflege und Gesundheit – wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio;
- Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen – wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung.

#### **TF B.14** *neuer Bezug, Änderung*

Soweit in den in der Textlichen Festsetzung B.13 bestimmten Betrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Regelungen der Textlichen Festsetzungen **TF B.2, TF B.4 und TF B.5.**

#### TF B.15

Restaurants und Imbissbetriebe sind im SO 3 im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich regelmäßig zulässig. Die gilt auch für Restaurants und Imbissbetriebe, die regelmäßig Erzeugnisse außer Haus verkaufen.

TF B.16

Im SO 3 sind ausschließlich in den Ebenen 0 Vergnügungsstätten mit Spiel- und Sportgeräten sowie Geldspielautomaten bis zu einer Gesamtfläche von maximal 1.000 qm zulässig.

TF B.16.1

Im SO 3 sind Serviceanlagen der Deutschen Bahn AG zulässig.

TF B.16.2

Im SO 3 sind Büros und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

TF B.16.3

Im SO 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

**Hinweis: die Textlichen Festsetzungen B.17 bis B.22 betreffen nicht den räumlichen Geltungsbereich des 1. Änderungsverfahrens; sie gelten weiterhin unverändert.**

TF B.23

Im SO 2, im SO 3, im SO 4 und im SO 8 sind solche Einzelhandelsbetriebe, die gemäß der Regelungen in den Textlichen Festsetzungen B.1 bis B. 22 nicht ausdrücklich zulässig sind, ausnahmslos nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen: § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Zusammenfassende städtebauliche Kurzbegründung zu den TF B.1 bis TF B.25:

Durch die textlichen Festsetzungen wird die planungsrechtliche Umsetzung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum gesichert. In Bezug auf die Begründung der textlichen Festsetzungen kann auf die städtebauliche Argumentation **zur Auswirkungsanalyse** verwiesen werden. Diese ist in Kapitel **B 2.** der Begründung enthalten.

Begriffsbestimmungen zu textlichen Festsetzungen B.1 bis B.24.2

Begriffsbestimmungen zu den textlichen Festsetzungen B.1 bis B.24.2 ohne unmittelbaren Normcharakter

1.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen ist die Fläche von Verkaufsräumen gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgische Verkaufsstätten-Bauverordnung (BbgVBauV) vom 21.07.1998 (GVBl. Teil II, S. 524).

2.

Einzelhandelsläden im Sinne dieser Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 qm, in denen Waren des jeweils bestimmten Sortimentsbereichs, auch nur ausnahmsweise, angeboten werden.

3.

Fachmärkte im Sinne dieser Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 qm, in den Waren eines abgegrenzten, zusammenhängenden Sortimentsbereichs überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden.

4.

Randsortimente im Sinne der Festsetzungen sind Waren, die der Ergänzung des Angebots dienen und sich dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebs deutlich unterordnen.

Bestimmungen der Ebenen:

SO 2, Baufeld 9

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die von der Ecke Heinrich-Mann-Allee / Babelsberger Straße ebenerdig fußläufig erreicht werden kann.

Die Ebene +2 ist diejenige Ebene, die ausschließlich von den in der Ebene +1 befindlichen Verkaufsflächen aus durch *Treppen, Rolltreppen bzw. ggf. Fahrstühle* fußläufig erreicht werden kann.

SO 2, Baufeld 10

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die ebenerdig fußläufig von der Ecke Heinrich-Mann-Allee / Babelsberger Straße – nach Durchquerung des Baufeldes 9 – zu erreichen ist.

SO 3

Die Ebene 0 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße ebenerdig fußläufig erreicht werden kann.

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße fußläufig nur durch Benutzung einer Treppe, einer Rolltreppe bzw. ggf. Fahrstühle erreicht werden kann.