



Teil B: Textliche Festsetzungen																			
1. Vorhabenbezogene Festsetzungen																			
1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“																			
Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind																			
→ großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.500 m², → Dienstleistungsbetriebe → Schank- und Speisewirtschaften → Einrichtungen der Kultur- und Freizeitbranche → Einrichtungen der Sport-, Gesundheits-, Fitness- und Wellnessbranche und → Verwaltungsnutzungen, die den Zwecken des Sondergebietes dienen																			
Unzulässig sind Vergnügungsstätten. Mindestens ein Handelsbetrieb muss eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m ² aufweisen.																			
Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen (mit Ausnahme von Aufzügen und Fahrtritten) in den Verkaufsräumen, der Standflächen der Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind; die Mall ist keine Verkaufsfläche. Ferner zählen dazu alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.																			
1.2 Höhe baulicher Anlagen																			
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in dem mit zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereich des Sondergebietes "Einkaufszentrum" kann für erforderliche technische Anlagen / Technikgeschosse und Treppenhäuser/ Aufzugsbereiche/Atrium auf einer Fläche von bis zu 1.300 m ³ um bis zu 3 m überschritten werden.																			
1.3 Geh- und Fahrrechte																			
Die festgesetzte Fläche für Geh- und Fahrrechte gilt für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und für Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Rettungsfahrzeuge.																			
1.4 Dachbegrünung																			
Im Sondergebiet sind mindestens 1.100 m ² der Dachfläche des eingeschossigen Gebäudetells extensiv zu begrünen.																			
1.5 Immissionsschutz																			
Im Sondergebiet sind nur solche Anlagen und Betriebsvorgänge zulässig, deren immissionswirksames Emissionskontingent LEK die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für eine gemittelte Schallemission nicht überschreiten.																			
Im Anlieferbereich ist ein zusätzliches Emissionskontingent in Form eines höchstzulässigen Spitzen-Schalleistungspegels LEK _S einzuhalten.																			
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente LEK erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingenterung". Der Nachweis hat sich grundsätzlich auf die angegebenen maßgeblichen Immissionsorte IO zu beziehen.																			
Es ist zulässig, das vorgegebene Emissionskontingent LEK _M der Teilfläche TF 1 in Einzelfällen auch außerhalb dieser Teilfläche unter Beachtung der aus dem Gesamtkontingent resultierenden Immissionsrichtwertanteile umzuverteilen.																			
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Tabelle 1 Emissionskontingente LEK_M</td> <td rowspan="2">Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO</td> </tr> <tr> <td>Teilfläche (dB/m²)</td> <td>tags / nachts</td> </tr> <tr> <td>TF 1</td> <td>72 / 58</td> <td>IO 2, 3. Obergeschoss</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Haustechnische Anlagen</td> <td>IO 3, 3. Obergeschoss</td> </tr> <tr> <td>TF 2</td> <td>79 / 0</td> <td>IO 1, 2. Obergeschoss</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Anlieferung, Bezug 100 m²</td> <td></td> </tr> </table>			Tabelle 1 Emissionskontingente LEK _M		Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO	Teilfläche (dB/m ²)	tags / nachts	TF 1	72 / 58	IO 2, 3. Obergeschoss	Haustechnische Anlagen		IO 3, 3. Obergeschoss	TF 2	79 / 0	IO 1, 2. Obergeschoss	Anlieferung, Bezug 100 m ²		
Tabelle 1 Emissionskontingente LEK _M		Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO																	
Teilfläche (dB/m ²)	tags / nachts																		
TF 1	72 / 58	IO 2, 3. Obergeschoss																	
Haustechnische Anlagen		IO 3, 3. Obergeschoss																	
TF 2	79 / 0	IO 1, 2. Obergeschoss																	
Anlieferung, Bezug 100 m ²																			
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Tabelle 2 Immissionskontingente LEK_S</td> <td rowspan="2">Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO</td> </tr> <tr> <td>Teilfläche (dB)</td> <td>Spitzenschalleistung tags / nachts</td> </tr> <tr> <td>TF 2</td> <td>115 / 0</td> <td>IO 1, 2. Obergeschoss</td> </tr> </table>			Tabelle 2 Immissionskontingente LEK _S		Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO	Teilfläche (dB)	Spitzenschalleistung tags / nachts	TF 2	115 / 0	IO 1, 2. Obergeschoss									
Tabelle 2 Immissionskontingente LEK _S		Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO																	
Teilfläche (dB)	Spitzenschalleistung tags / nachts																		
TF 2	115 / 0	IO 1, 2. Obergeschoss																	
1.6 Durchführungsvertrag																			
Im Sondergebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB entsprechend).																			
1.7 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen																			
Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Im zweiten Vollgeschoss des Sondergebietes sind Außenwerbeanlagen auf der westlichen Gebäudeseite sowie auf der nördlichen Gebäudeseite im Bereich zwischen den Punkten Z1 und Z2 unzulässig.																			
2. Nachrichtliche Übernahmen																			
2.1 Bodendenkmal: Der östliche Bereich des Plangebietes berührt das Bodendenkmal „Mittelalterlicher Stadtkern von Cottbus, Fpl. 22“, hier die Stadtfestigungsanlagen (Stadtmauer und Stadtgräben). Die Erlaubnispflicht von Eingriffen in das Bodendenkmal gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sowie der Hinweis auf die Dokumentationspflicht des Veranlassers gemäß §§ 7 Abs. 3 und 9 Abs. 3 BbgDSchG sind zu beachten.																			
2.2 Baudenkmal: Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des "Denkmalensembles Stadtpromenade: Stadtpromenade, zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Berliner Platz mit den Objekten: Warenhaus, Punkthochhaus Am Turm, Volksbuchhandel, Gaststätte, Wohnscheibe mit davor gelagerten Pavillonbauten, Punkthochhaus Berliner Platz und Stadthalle und Hotel".																			
3. Hinweise																			
3.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).																			
3.2 Sanierungsgebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt"																			

