

Anlage 2 zur

Mag.-Vorl. Nr.:.....



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 626 "Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße"

Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

03.08.2007

Vorhabenträger:

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Bockenheimer Landstraße 24
60323 Frankfurt am Main



FORSCHUNGS- UND INFORMATIONSGESELLSCHAFT FÜR FACH-
UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0
Telefax: (0631) 36245-99

www.firu-mbH.de
E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB sowie §§ 1 und 7 BauNVO)

1.1 In den in der Planzeichnung mit der Bezeichnung MK 1, MK 2 und MK 3 gekennzeichneten Bereichen wird ein Kerngebiet festgesetzt.

Es dient im MK 1 der Unterbringung folgender Nutzungen:

- In den Untergeschossen, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss vorwiegend Handelsbetriebe,
- im 2. Obergeschoss vorwiegend Stellplätze,
- im 3. und 4. Obergeschoss vorwiegend Dienstleistungsnutzungen

Es dient im MK 2 der Unterbringung vorwiegend von Stellplätzen (Parkhaus) und im MK 3 der Unterbringung von Gastronomienutzungen.

1.2 Zulässig sind im MK 1 unter Beachtung der Festsetzungen unter 1.7 bis 1.8

1. in allen Geschossen:
Räume für Haustechnik, Lager und Verwaltung,
2. im 2. Untergeschoss:
Räume für Haustechnik, Lager und Verwaltung,
3. im 1. Untergeschoss:
Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften / gastronomische Betriebe,
4. im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften / gastronomische Betriebe und Dienstleistungsnutzungen,
5. im 2. Obergeschoss:
Stellplätze und ihre Verkehrsflächen,
6. im 3. und 4. Obergeschoss:
Dienstleistungsnutzungen, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften / gastronomische Betriebe

1.3 Ausnahmsweise sind im MK 1 zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern in nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass von Ihnen im Nachtzeitraum keine unverträglichen Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft durch Anlieferungs- oder Parkierungsvorgänge hervorgerufen werden,
2. Kindertagesstätten.

1.4 Zulässig sind im MK 2 unter Beachtung der Festsetzungen unter 1.6 bis 1.8

1. in allen Geschossen:
Räume für Haustechnik, Lager und Verwaltung,
2. im Untergeschoss und im Erdgeschoss:
Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften / gastronomische Betriebe, Dienstleistungsnutzungen, Stellplätze und ihre Verkehrsflächen,
3. in den Obergeschossen:
Stellplätze und ihre Verkehrsflächen (Parkhaus).

- 1.5 Zulässig sind im MK 3
 1. im Erdgeschoss:
 Schank- und Speisewirtschaften / gastronomische Betriebe.
- 1.6 Im MK 2 ist als Maßnahmen des Bestandsschutzes die bauliche Änderung, Verlagerung und Erneuerung der vorhandenen Spielhalle zulässig. Eine Vergrößerung der für die Kunden zugänglichen Nutzfläche gegenüber der am Tage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes genehmigten Größe ist dabei unzulässig.
- 1.7 Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- 1.8 Die Gesamtgröße aller Verkaufsflächen im Geltungsbereich darf 15.000 m² nicht übersteigen. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.) zu berücksichtigen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen bestimmt:
- im MK 1 und MK 2 durch die Grundflächenzahl (GRZ),
 - im MK 3 durch die höchstzulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlage (GR max.),
 - sowie in allen Teilgebieten MK 1-3 durch die Höhe der baulichen Anlagen als deren Oberkante (OK) festgesetzt als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. Nr. 2.2.
- 2.2 Als Bezugspunkt für alle festgesetzten Bauhöhen und Höhenmaße im Geltungsbereich wird die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss des MK 1 bestimmt. Die Oberkante des Fertigfußbodens ist auf 100,00 ü. NN herzustellen.
- 2.3 Als Mindesthöhen der Geschosse im MK 1 werden bestimmt:
- | | |
|-----------------------------------------------|---------|
| - für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss | 5,25 m, |
| - für das 2. Obergeschoss | 2,75 m, |
| - für das 3. und 4. Obergeschoss | 4,00 m. |
- Ergänzend zu 2.1 werden als maximal zulässige Höhen der Geschosse im MK 1 bestimmt:
- | | |
|---------------------------|----------|
| - für das 3. Obergeschoss | 4,875 m, |
| - für das 4. Obergeschoss | 4,875 m. |
- Die Höhe der Geschosse ist zu messen von der Oberkante des Fußbodens des jeweiligen Geschosses bis zur Oberkante des Fußbodens des darüber liegenden Geschosses bzw. der Dachhaut.
- 2.4 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im MK 1 durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

- 2.5 Als maximal zulässige Höhen im MK 2 werden gemäß Planzeichnung bestimmt:
- für den Bereich der vorhandenen Parkebenen als Oberkante der Überdachungen der Rampenanlagen 22,50 m,
 - für den Bereich der Dachaufbauten und technischen Einrichtungen als Oberkante der baulichen Anlagen 25,00 m.
- 3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Für den Bereich des MK 3 wird die offene Bauweise (o), für die Bereiche MK 1 und MK 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien - auch geschossweise - bestimmt.
- 3.3 An der Gebäudefront entlang der Große Marktstraße sind im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss auf bis zu 50% der Fassadenlänge Auskragungen durch verglaste Fassadenelemente wie Schaufenster und Vitrinen bis zu einer Tiefe von jeweils 0,5 m in den Straßenraum hinein zulässig.
- 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 4.1 Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind in allen Plangebietsteilen unzulässig.
- 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 5.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
	<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume ¹⁾ und ähnliches</i>
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	²⁾	50	45
VII	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

- 5.2 Aufenthaltsräume von Büro- und Einzelhandelsnutzungen sind bis zum dritten Obergeschoss nur dann zulässig, wenn sie ausschließlich von der straßenabgewandten Gebäudeseite belüftet werden oder mit entsprechenden technischen Belüftungsanlagen ausgestattet sind, mit denen staub- und gasförmige Luftschadstoffe aus der Außenluft herausgefiltert werden.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 S. 1 HBO)

- 6.1 In allen Plangebietsteilen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.
- 6.2 Die Dachflächen des 3. und 4. Obergeschosses sind mit Ausnahme der Fenster und sonstiger verglasten Flächen, der Lichthöfe sowie der Erschließungs- und Technikflächen extensiv mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.
- 6.3 Im MK 1 sind Dachaufbauten, Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb unzulässig.
- 6.4 Werbeanlagen:
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- Werbeanlagen sind – außer Wechselwerbung in Schaufenstern und Vitrinen – nur an den im beiliegenden Plan, der Bestandteil der Festsetzungen zu Werbeanlagen wird (Anhang Werbeanlagen 1-3 zu den textlichen Festsetzungen), mit Lage und Größe definierten Standorten zulässig.
- Bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind mit Ausnahme der im beiliegenden Plan gekennzeichneten Fahnenstandorte nicht zulässig. Die Fahnen sind in einer geräuscharmen Bauweise auszuführen.
- Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter) sind nicht zulässig. Ausnahmsweise ist hinter der Glasfassade im Bereich des 1. Obergeschosses ein sich in die Fassadengestaltung einfügendes und in seiner Größe sich untergeordnet präsentierendes Farbdisplay zulässig.

6.5 Die Nutzungen im Geltungsbereich sind zwingend an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen.

6.6 Für die zulässigen Nutzungen gem. Nr. 1 der Festsetzungen sind mindestens 580, Stellplätze, höchstens jedoch 680 Stellplätze im MK 1 und MK 2 nachzuweisen, wobei ein Einzelnachweis nicht erforderlich ist.

7 Maßnahmen zur rationellen Energieverwendung sowie zum verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

7.1 Am oder im Gebäude sind folgende Maßnahmen zur rationellen Energieverwendung sowie zum verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien umzusetzen:

- Errichtung einer Wärmepumpenanlage, thermischer Fundamente oder Erdpendelspeicher,
- Nutzung des Sprinklervorratsbehälters als Kältepufferspeicher,
- Bauteiltemperierung über die Betondecke für die Bürobereiche im 3. und 4. Obergeschoss,
- Warmwassererzeugung mittels Sonnenkollektoren für die Büro- und/oder Fitnessbereiche im 3. und 4. Obergeschoss,
- Errichtung einer „intelligenten Fassade“, dadurch ggf. Verzicht auf maschinelle Lüftungsanlagen,
- Vorrüstung für Stromerzeugung mittels Solarzellen (Photovoltaik).

7.2 Auf den für die Anlage von Sonnenkollektoren / Solarzellen benötigten Flächen entfällt die Verpflichtung zur Dachbegrünung gemäß der Festsetzung unter 6.2.

8 Hinweise / Empfehlungen / Vorschlagsliste Pflanzen

Hinweise

8.1 Denkmalschutz (§ 20 HessDSchG)

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

8.2 Bodenbelastungen, Verunreinigungen

Der im Rahmen der Verwirklichung des Vorhabens anstehende Gebäudeabbruch sowie die Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Belasteter Bauschutt bzw. belastetes Bodenmaterial ist zu separieren und gemäß der hierfür maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen einer geordneten Verwertung beziehungsweise Beseitigung zuzuführen.

8.3 Kampfmittel, Blindgänger

Im Bombenkataster der Stadt Offenbach sind für den Geltungsbereich 4 mögliche Fundorte für Sprengbomben verzeichnet. Daher sind Erdarbeiten mit einer besonderen Vorsicht und Sorgfalt diesbezüglich auszuführen. Die bauausführenden Firmen sind hierauf hinzuweisen. Gegebenenfalls ist der Bereich vor oder während der Bauarbeiten durch den zuständigen Kampfmittelräumdienst zu erkunden.

8.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der per Verordnung festgelegten Heilquellenschutzzone C der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle (StAnz. 20/1978 S.942 ff.). Eingriffe in den Boden über 70 m Tiefe sind danach verboten.

8.5 Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden an allen Immissionsorten unter Berücksichtigung der nachfolgenden folgenden Maßnahmen eingehalten:

- Schallabsorbierende Verkleidung der Deckenflächen in den Parkebenen 1 bis 10 sowie in der Einfahrt und der Ausfahrt des bestehenden Parkhauses. Die schallabsorbierende Verkleidung soll dabei mindestens einen frequenzabhängigen Schallabsorptionsgrad entsprechend dem folgenden Ausführungsbeispiel besitzen:

Frequenz in Hz	125	250	500	1000	2000	4000
Absorptionsgrad	0,57	0,91	0,97	0,99	1,00	0,97

- Schließung der Wand des Parkhauses gegenüber dem Immissionsort Kleine Marktstraße 1 auf der 3. und 5. Parkebene in einer Länge von 10 m ab der südöstlichen Gebäudekante. Die Außenbauteile sollen ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R'_{W,res} = 25 \text{ dB(A)}$ aufweisen.
- Räumliche Trennung von Parkhauszu- und -abfahrt.

Weitere Anlagen sind so zu konzipieren, dass ihre Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Vorhabens nicht relevant im Sinne der TA Lärm zur Gesamtbelastung beitragen können:

- Begrenzung der immissionswirksamen Schallleistung von Lüftern und sonstigen schalltechnisch relevanten Einzelanlagen am Tag auf insgesamt 93 dB(A) und in der Nacht auf insgesamt 73 dB(A).
- Das Fitnessstudio oder andere geräuschintensive Nutzungen sind hinsichtlich Lüftung, Klimatisierung etc. so zu planen, dass es bei geschlossenen Fenstern betrieben werden kann und nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung des Plangebietes beiträgt.

Bei der Genehmigung von Sondernutzungen auf öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind gesonderte Schallschutznachweise zu erbringen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Empfehlungen

8.6 Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken, z.B. Trinkwassersubstitution etc. empfohlen.

8.7 Bauausführung

Für die geplante teilweise Unterkellerung des Geländes und die damit verbundene Einbindung dieses Untergeschosses in die Grundwasserebene wird empfohlen, am nördlichen und südlichen Rand des Geländes Grundwassermessstellen während der Bauphase einzurichten und eine wöchentliche Einmessung der Grundwasserstände vorzunehmen zu lassen.

