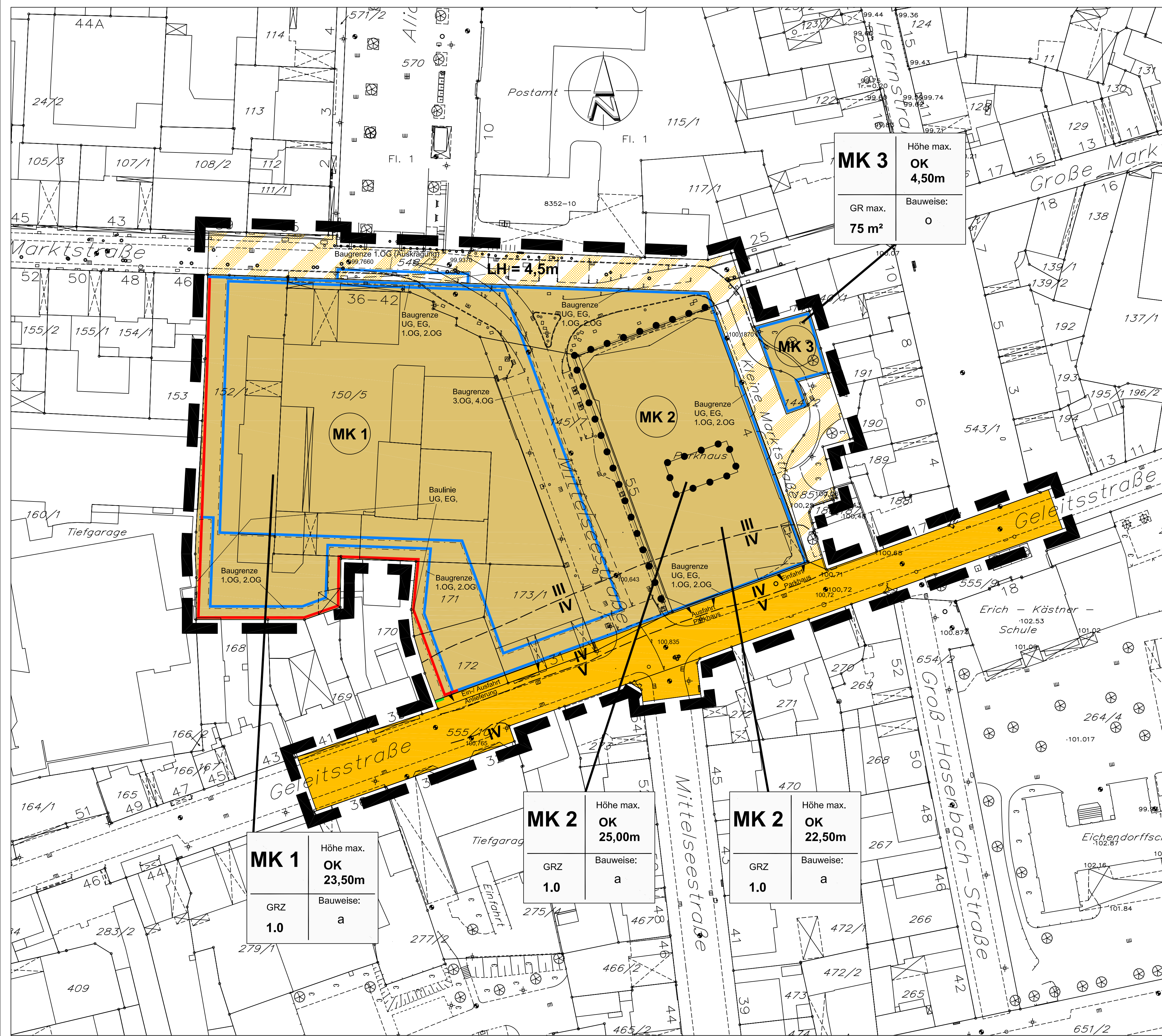


Stadt Offenbach am Main

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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



- in den Obergeschossen: Stellplätze und ihre Verkehrsflächen (Parkhaus).
- Zulässig sind im MK 3
 - im Erdgeschoss: Schank- und Speisewirtschaften / gastronomische Betriebe.
- 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 dem Tage des Inkraft-Tretens des Bebauungsplanes genehmigten Größe ist dabei unzulässig.
- Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich Verkaufs- oder Vorführoder Geschäftsflächen oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- Die Gesamtgröße aller Verkaufsflächen im Geltungsbereich darf 15.000 m² nicht überschreiten. 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)**
 - 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.
 - Als Bezugspunkt für alle festgesetzten Bauhöhen und Höhenmaße im Geltungsbereich wird im Erdgeschoss das Niveau des MK 1 bestimmt. Die Oberkante des Fertigfußbodens ist auf 100,00 ü. NN herzustellen.
 - 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.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im MK 1 durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Als maximal zulässige Höhen im MK 2 werden gemäß Planeintragung 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.
- Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 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 Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind.
 - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planeintragung durch Baugrenzen bzw. Baulinien - auch geschossweise - bestimmt.
 - An der Gebäudefront entlang der Große Marktstraße sind im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss auf bis zu 50% der Fassadenlänge Ausragungen durch verglaste Fassadenelemente wie Schaufenster und Vitrinen bis zu einer Tiefe von jeweils 0,5 m in den Straßenraum hinein zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind in allen Plangebietsteilen unzulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 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 Planeintragung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R' _{w,ext} des Außenbauteils in dB
Bettenräume in Krankenzimmern und Sanatorien	35
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnlichen	30
Büro- und ähnliche	30
I	35
II	30
III	40
IV	45
V	50
VI	50
VII	50

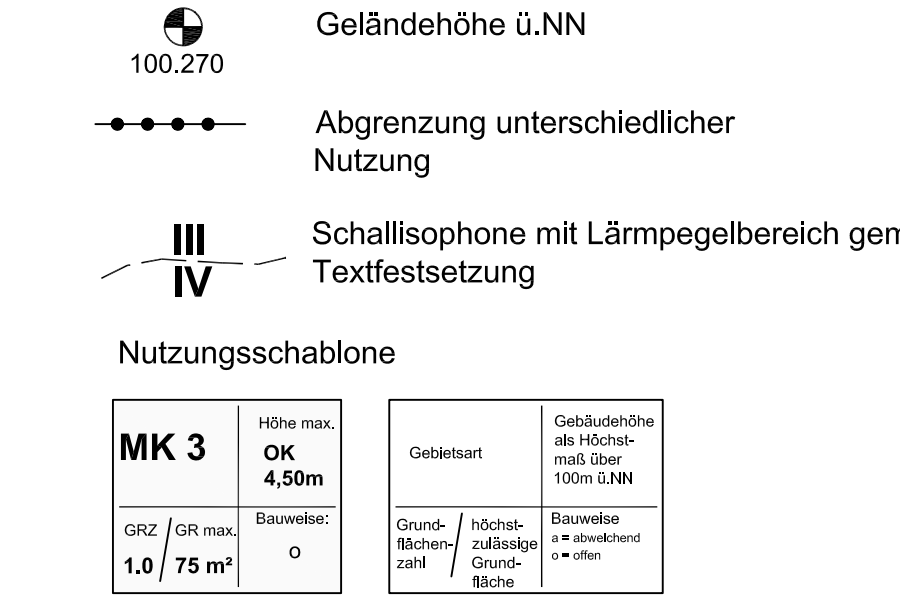
*) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag liefert, werden keine Anforderungen gestellt.
**) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- Die Dachflächen des 3. und 4. Obergeschosses sind mit Ausnahme der Fenster und sonstiger verglaster Flächen, der Lichthöfe sowie der Erschließungs- und Technikflächen extensiv mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.
- Im MK 1 sind Dachaufbauten, Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb unzulässig.
- Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen sind - außer Wechselwerbung in Schaufenstern und Vitrinen - nur an den im beizuliegenden 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 beizuliegenden 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 Fassadenseite im Bereich des 1. Obergeschosses ein sich in der Fassadengestaltung einfügendes und in seiner Größe sich untergeordnet präsentierendes Farblightsystem zulässig.
- Die Nutzungen im Geltungsbereich sind zwingend an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen.
- 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.
- Maßnahmen zur rationalen Energieverwendung sowie zum verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
 - Am oder im Gebäude sind folgende Maßnahmen zur rationalen Energieverwendung sowie zum verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien umzusetzen:
 - Erichtung einer Wärmepumpenanlage, thermischer Fundamente oder Erdwärmespeicher,
 - Nutzung des Sprinklerwasserbehälters als Kältepufferspeicher,
 - Bauteiltemperierung über die Betondecke für die Bürobereiche im 3. und 4. Obergeschoss,
 - Wärmesenergieverwendung mittels Sonnenkollektoren für die Büro- und/oder Fitnessbereiche im 3. und 4. Obergeschoss,
 - Erichtung einer „intelligenten Fassade“, dadurch ggf. Verzicht auf maschinelle Lüftungsanlagen,
 - Vorrüstung für Stromerzeugung mittels Solarzellen (Photovoltaik).
- Auf den für die Anlage von Sonnenkollektoren / Solarzellen benötigten Flächen entfällt die Verpflichtung zur Dachbegrünung gemäß der Festsetzung unter 6.2.

PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vermessungsdatei nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 HVO).	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.01.2007 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Aufhebungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 26.05.2007 bekannt gemacht worden.
Offenbach a. M., den Vermessungsamt	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Vermessungsdirektor	Oberbürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 31.05.2007 bis zum 29.06.2007 durchgeführt worden.	Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
Offenbach a. M., den Amt für Stadtplanung und Baumanagement	Offenbach a. M., den Der Magistrat Baumanagement
Ltd. Baudirektorin	Ltd. Baudirektorin
Für den städtebaulichen Entwurf	BILDIGUNG
	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.08.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung im Umweltbericht zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
Offenbach a. M., den Amt für Stadtplanung und Baumanagement	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Ltd. Baudirektorin	Oberbürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der gebilligte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung im Umweltbericht, die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie weitere umweltbezogene Informationen haben nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 05.09.2007 in der Zeit vom 13.09.2007 bis einschließlich 12.10.2007 öffentlich ausliegen.	Die Stadtverordnetenversammlung hat über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am ... entschieden.
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.09.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Offenbach a. M., den Vermessungsamt	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Vermessungsdirektor	Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.	Die Bebauungsplanatzung wird hiermit ausfertigt.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
INKRAFTTRETEN	
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden von jedermann einsehbar werden kann, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden.	
Offenbach a. M., den Vermessungsamt	
Vermessungsdirektor	

Planzeichenerklärung gemäß Planzeicherverordnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - MK 1** Kerngebiete MK 1-3
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)** gemäß Planeintrag Nutzungsschablonen, z.B. GRZ 1,0
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)** gemäß Planeintrag Nutzungsschablonen
 - o = offene Bauweise
 - a = abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Überbauung/ Arkaden
 - LH = Lichte Höhe
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Ein- und Ausfahrtbereich
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB sowie §§ 1 und 7 BauNVO)**
 - In den in der Planeintragung 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.
 - Zulässig sind im MK 1 unter Beachtung der Festsetzungen unter 1.7 bis 1.8
 - in allen Geschossen: Räume für Haustechnik, Lager und Verwaltung,
 - im 2. Obergeschoss: Räume für Haustechnik, Lager und Verwaltung,
 - im 1. Untergeschoss: Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften / gastronomische Betriebe,
 - im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften / gastronomische Betriebe und Dienstleistungsnutzungen,
 - im 2. Obergeschoss: Stellplätze und ihre Verkehrsflächen,
 - im 3. und 4. Obergeschoss: Dienstleistungsnutzungen, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften / gastronomische Betriebe
- Ausnahmsweise sind im MK 1 zulässig:
 - 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,
 - Kindertagesstätten.
- Zulässig sind im MK 2 unter Beachtung der Festsetzungen unter 1.6 bis 1.8
 - in allen Geschossen: Räume für Haustechnik, Lager und Verwaltung,
 - im Untergeschoss und im Erdgeschoss: Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften / gastronomische Betriebe, Dienstleistungsnutzungen, Stellplätze und ihre Verkehrsflächen.

Anlage 1a zur Mag.-Vorlage Nr.:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 626 DER STADT OFFENBACH AM MAIN
 „Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße“

Für das ehemalige Gelände der „Offenbach Post“, das Parkhaus „Mittelseestraße“ und den dazwischen liegenden Abschnitt der Mittelseestraße.

Maßstab: 1:500 Stand: 12.11.2007