

# TEXT - TEIL B

## Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509); der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 11 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

1.1 Die Sondergebiete dienen der Ansiedlung und dem Betrieb eines innerstädtischen Einkaufszentrums, Büro- und Verwaltungsnutzungen, gastronomische Betriebe und Dienstleistungen (SO 1) samt Parkierungseinrichtungen (SO 2).

1.1.1 Zulässig ist im SO 1 ein (1) Einkaufszentrum mit einer maximalen zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 22.800 m<sup>2</sup>. Zulässig sind nachfolgende Sortimente mit der jeweils angegebenen maximalen Verkaufsfläche, wobei in der Summe 22.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden dürfen.

Nahrungs- und Genussmittel	2.800 m <sup>2</sup>
Blumen / Zoo	200 m <sup>2</sup>
Gesundheit und Körperpflege	1.650 m <sup>2</sup>
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	1.100 m <sup>2</sup>
Bekleidung / Textilien	10.350 m <sup>2</sup>
Schuhe / Lederwaren	1.850 m <sup>2</sup>
GPK / Haushaltswaren	1.100 m <sup>2</sup>
Spielwaren / Hobbyartikel	900 m <sup>2</sup>
Sport und Freizeit, incl. Sportbekleidung	1.400 m <sup>2</sup>
Wohneinrichtungsartikel	1.500 m <sup>2</sup>
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	600 m <sup>2</sup>
Elektronik / Multimedia	3.050 m <sup>2</sup>
Medizinische und orthopädische Artikel	350 m <sup>2</sup>
Uhren / Schmuck, incl. Modeschmuck	450 m <sup>2</sup>

Weiter zulässig sind im Einkaufszentrum gastronomische Betriebe bis zu einer maximalen Geschoßfläche von 1.500 m<sup>2</sup>, Dienstleistungsbetriebe und Büros.

1.1.2 Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO1 folgende weitere Nutzungen zulässig:

- Büro- und Verwaltungsnutzungen, einschließlich von Räumen für freie Berufe, mit einer maximalen Geschossfläche von 3.500 m<sup>2</sup>,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmsweise sind im Sondergebiet SO1 bis zu zwei Wohnungen mit je max. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

#### 1.1.4 Begriffsbestimmungen

Für die getroffenen Festsetzungen zur besonderen Art der Nutzung gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen.
- Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Passage (Mall), auch soweit dort nach anderen Regelungen zugelassene Verkaufsaktionen stattfinden, die Abstellflächen für Einkaufswagen, Kunden- und Personalsozialräume (z. B. Toiletten, Personalräume), Kinderbetreuungsflächen.
- Zur Verkaufsfläche zählen weiter nicht Flächen für Gastronomieeinrichtungen, Dienstleistungen, Apotheken, Friseur, Reisebüros etc. .

1.2 Innerhalb des gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung Parkhaus/Stellplatz ist die Errichtung eines Parkhauses bzw. die Herstellung von Stellplätzen zulässig.

1.3 Innerhalb des Kerngebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen jeder Art (§ 7 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs.2 Nr. 2 BauNVO).

1.4 Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Im Sondergebiet SO 1 darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Grundflächenzahl von 0,8 gemäß in § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,97 überschritten werden.

2.2 Im Sondergebiet SO 2 darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Grundflächenzahl von 0,8 gemäß in § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)**

3.1 Im Sondergebiet SO2 wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO offene Bauweise festgesetzt, wobei auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

### **4. Bauliche Höhen (§ 9 Abs.2 BauGB und § 16 BauNVO)**

4.1 In den Baugebieten des Geltungsbereiches werden in den Sondergebieten folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

Gebäude-Oberkante über NN

SO1 42,10 m

SO2 43,33 m

4.2 In dem in der Planzeichnung mit ① gekennzeichneten Bereich an der Nordseite des Sondergebietes SO1 zur Kaiserstraße/Gänsemarkt wird eine zwingende Traufhöhe von 37,87 m ü. NN festgesetzt.

4.3 Im Sondergebiet SO1 dürfen für baulich untergeordnete Gebäudeteile und technisch bedingte Anlagen die auf der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen um 3 Meter überschritten werden.

4.4 Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen sind Meter über NN.

### **5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

5.1 Innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Das Gehrecht besteht zu Gunsten der Allgemeinheit, das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Stadt und der Ver- und Entsorgungsunternehmen, das Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger.

**6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) einzuhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R'_{w,n>s}$	
	dB(A)	Wohnräume (dB)	Büroräume <sup>2)</sup> (dB)
IV	66-70	40	35
V	71 -75	45	40

- 1 resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)  
 2 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in den Bereichen, in denen der jeweils geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

6.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

**Örtliche Bauvorschriften**

**1. Werbeanlagen § 84 Abs. 1u und 2 LBO)**

1. Werbeanlagen dürfen nur an Fassaden angebracht werden, die vom öffentlich zugänglichen Verkehrsraum sichtbar sind. Die Errichtung selbstständiger Werbeanlagen ist unzulässig.
2. Werbeanlagen müssen sich der jeweiligen Fassadengliederung unterordnen; sie dürfen wesentliche Gliederungselemente wie Wandöffnungen, Vor- und Rücksprünge nicht überdecken oder überschneiden und dürfen oberhalb des 1. Obergeschosses nicht angebracht werden.  
 Ausnahmsweise ist im Sondergebiet SO 1 die Bezeichnung des Einkaufszentrums oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig, wenn sie sich gegenüber der Fassade deutlich unterordnet.
3. Werbeanlagen, die rechtwinklig zur Außenwand angebracht werden, dürfen nicht mehr als 1,0 m in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen; sie sind ausnahmsweise bis zur Höhe des 2. OG zulässig, soweit sie auf Einzelhandelsbetriebe hinweisen, die über Verkaufsflächen im 1. OG verfügen.
4. Lichtwerbeanlagen sind zulässig.
5. Unzulässig sind Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen sowie Bildwerferwerbung an Außenfassaden und in Schaufensterbereichen.