



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Einkaufszentrum Schlosspark**

**IN 220**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

---

**I Art der baulichen Nutzung**

---

**1 Sondergebiet Einkaufszentrum (SO)**

1.1 Das Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von Läden und großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

1.2 Zulässig sind:

- Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden,
- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe.

**2 Eingeschränktes Kerngebiet (MKe)**

2.1 Das eingeschränkte Kerngebiet (MKe) dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

2.2 Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2.3 Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

**3 Werbeanlagen**

3.1 Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

- nur als Werbeanlagen an der Stätte der Leistung
- nur unterhalb einer Höhe von maximal 10,00 m über der Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF). Diese Höhe darf ausnahmsweise überschritten werden, jedoch nicht über den obersten Fassadenrand hinaus.

3.2 Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

- Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, und in diesem Rahmen nur
- als Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
- nur unterhalb einer Höhe von max. 7,50 m über der Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF)

3.3 Im Sondergebiet und im Kerngebiet müssen Werbeanlagen auf die gestalterischen Architekturelemente Rücksicht nehmen und sich in die jeweilige Architektursprache einfügen.

3.4 Die Ausnahmen gem. I 3.1 und I 3.2 können nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen gemäß Durchführungsvertrag und der Festsetzung unter I 3.3 erfüllt sind.

---

**II Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Bauweise**

---

**1 Zulässige Grundfläche**

1.1 Im Sondergebiet Einkaufszentrum wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ist gem. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auszugleichen durch Maßnahmen gem. IV 2.1, 2.2, 4.1 - 4.4.

**2 Zulässige Verkaufsfläche**

2.1 Im Sondergebiet und im Kerngebiet ist eine Gesamtverkaufsfläche von höchstens 30.000 m<sup>2</sup> zulässig.

2.2 Für die Hauptwarengruppe „Textilien/Bekleidung/Schuhe/Lederwaren“ ist von der Gesamtverkaufsfläche ein Anteil von insgesamt höchstens 14.000 m<sup>2</sup> zulässig.

2.3 Für die Hauptwarengruppe „Periodischer Bedarf“ ist von der Gesamtverkaufsfläche ein Anteil von 6.500 m<sup>2</sup> (Regelgröße) zulässig.

2.4 Eine Überschreitung der gemäß 2.3 für die Hauptwarengruppe „Periodischer Bedarf“ als Regelgröße festgesetzten Verkaufsfläche um insgesamt höchstens 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist zulässig, wenn sie durch eine gleichgroße Unterschreitung der gemäß 2.5 festgesetzten Verkaufsfläche der Hauptwarengruppe „Hartwaren“ ausgeglichen wird.

- 2.5 Für die Hauptwarengruppe „Hartwaren“, die aus den Warengruppen „Technik, Unterhaltungselektronik“, „Haushalts- und persönlicher Bedarf“, „Heimwerker- und Gartenbedarf“ und „Möbel, Einrichtungsbedarf“, „Haus- und Heimtextilien“ besteht, ist von der Gesamtverkaufsfläche ein Anteil von 9.500 m<sup>2</sup> (Regelgröße) zulässig.
- 2.6 Eine Überschreitung der gemäß 2.5 für die Hauptwarengruppe „Hartwaren“ als Regelgröße festgesetzten Verkaufsfläche um insgesamt höchstens 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist zulässig, wenn sie durch eine gleichgroße Unterschreitung der gemäß 2.3 festgesetzten Verkaufsfläche der Hauptwarengruppe „Periodischer Bedarf“ ausgeglichen wird.
- 2.7 Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche darf der Anteil der Warengruppe „Technik, Unterhaltungselektronik“ insgesamt höchstens 4.000 m<sup>2</sup> und der Anteil der Warengruppe „Haushalts- und persönlicher Bedarf“ insgesamt höchstens 5.800 m<sup>2</sup> betragen.
- 2.8 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen gelten alle dem Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen, einschließlich der Verkehrsflächen innerhalb der Einzelläden.

### **3 Zulässige Nutzfläche für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe**

- 3.1 Im Sondergebiet und im Kerngebiet ist eine Nutzfläche für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe von insgesamt höchstens 3.500 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3.2 Als Nutzfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden oder dem Gast zugänglichen und der Dienstleistung oder dem Verzehr dauerhaft dienenden Flächen, einschließlich der Verkehrsflächen innerhalb der Einzelläden.

### **4 Höhe baulicher Anlagen**

- 4.1 Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet und im Kerngebiet ist die endgültige Höhenlage der an das Kerngebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung westlich der rekonstruierten Hauptfassade im Kerngebiet (Schlossplatz) in der Mitte des Hauptportals.
- 4.2 Die im Kerngebiet festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf für Portikus und Quadriga als Rekonstruktion der historischen Situation überschritten werden.
- 4.3 Die im Sondergebiet festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf für Glasüberdachungen von Atrien und internen Verkehrsflächen um maximal 3 m überschritten werden. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 10 m betragen.

## **5. Bauweise**

Als abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind und allseitig an die künftigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

---

## **III Stellplätze und Nebenanlagen**

---

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

---

## **IV Grünordnung**

---

### **1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen (Gelungsbereich A)**

- 1.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung am Bohlweg zwischen der westlichen Außenkante des Kerngebietes und der bestehenden Bebauung an der Straßenwestseite sind insgesamt drei straßenparallele Baumreihen aus hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen.
- 1.2 Zusätzlich zu den gem. textlicher Festsetzung IV 1.1 anzupflanzenden Bäumen sind zu pflanzen:
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung mindestens 35 mindestens mittelkronige, hochstämmige Laubbäume und
  - innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mindestens 70 hochstämmige Laubbäume.
- 1.3 Erhaltene Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auf die jeweilige Anzahl der gem. IV 1.2 und anzupflanzenden Bäume anrechenbar.
- 1.4 Die gem. IV 1.1,1.2 im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämmige mit einem Mindeststammumfang (StU) von 20 – 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.  
Je Baum ist eine im Grundriss mindestens 2 m breite und 9 m<sup>2</sup> große Fläche durchwurzelungsfähig herzustellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die örtlichen Verhältnisse (Leitungen, zur Verfügung stehende Flächen) eine Reduzierung erfordern. Alternativ ist die Ausbildung abgedeckter Baumscheiben zulässig.

## **2 Maßnahmen auf privaten Flächen (Geltungsbereich A)**

- 2.1 In dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet sind die Außenwandflächen des Gebäudes zur Straße „Am Schlossgarten“ sowie die Außenflächen der Zufahrtsrampe zu den Parkgeschossen an der Georg-Eckert-Straße vollflächig und dauerhaft mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.2 Die Dachflächen der baulichen Anlagen im Sondergebiet sind auf einer Fläche von mind. 3400 m<sup>2</sup> flächendeckend und dauerhaft mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung fachgerecht zu gestalten.

## **3 Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen (Geltungsbereich A)**

- 3.1 Die Dach- und Fassadenbegrünungen im Sondergebiet sind spätestens eine Pflanzperiode nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage gemäß den Festsetzungen abschließend herzustellen.
- 3.2 Die zur Begrünung vorgesehenen Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung müssen bis zu Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen des Einkaufszentrums ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.  
Für alle Vegetationsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen.
- 3.3 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer im Sinne der Festsetzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen.

## **4 Ausstattung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Geltungsbereich B)**

- 4.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Landschaftspark zu gestalten und mit Gehölzpflanzungen aus gruppenweise gepflanzten hochstämmigen Bäumen und mittel- bis hochwüchsigen Sträuchern auf einem Flächenanteil von mind. 20 % räumlich zu gliedern. Es sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Gehölzfreie Bereiche sind überwiegend als Wiesen auszubilden. Als integrierter Bestandteil der Parkanlagen sind auf einem Flächenanteil von max. einem Drittel intensiv gestaltete Bereiche mit Angeboten für intensive Erholungsnutzung wie z. B. Spielangebote für alle Altersgruppen zulässig.
- 4.2 Die Herrichtung teilweise anderer innenstadtnäherer Flächen für öffentliche Grünflächen kann im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung dafür ist der Nachweis, dass die

Flächen bei standortgemäßer Gestaltung den Anforderungen der zu erfüllenden Ausgleichsfunktionen gerecht werden. Die unter IV.4.1 festgesetzten Flächen und Maßnahmen sind in diesem Fall entsprechend zu reduzieren.

- 4.3 Die festgesetzten und gem. IV 5. zugeordneten Maßnahmen sind nach Beginn der Hochbaumaßnahmen in Geltungsbereich A innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren fertig zu stellen. Für alle Vegetationsmaßnahmen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 4.4 Die im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. IV 4.1 zu pflanzenden Bäume sind mit folgenden Mindeststammumfängen (StU), gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen:
  - Laubbäume als Hochstämme oder Solitärgehölze mit StU 18 bis 20 cm
  - Obstbäume mit StU 10 bis 12 cm.

## **5 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen**

- 5.1 Die gem. IV 4. festgesetzten Flächen und Maßnahmen im Geltungsbereich B werden den Baugebiets- und Verkehrsflächen im Geltungsbereich A des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Kompensationsmaßnahmen i.S. von § 9 Abs. 1a BauGB und § 135a BauGB zugeordnet.
- 5.2 Ausgenommen von dieser Zuordnung sind die im Geltungsbereich B gelegenen Teilflächen der Flurstücke 3/2 (Flur 5, Gemarkung Hohetor) und 378/6 (Flur 3, Gemarkung Lehndorf) mit den darauf festgesetzten Maßnahmen sowie die im sonstigen Geltungsbereich B entstehenden Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur (Wege- und Platzflächen, Spielangebote etc.)

## **Hinweise für den Geltungsbereich A:**

1. Es ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine **ferromagnetische Bodenaufzeichnung** empfohlen.
2. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert einen für die Geschichte der Stadtentwicklung bedeutenden Teilbereich. Im östlichen Teil dürften Reste der hochmittelalterlichen Stadtbefestigung im Boden erhalten sein. Bei diesem Befestigungssystem handelt es sich um ein bedeutendes archäologisches Denkmal im Sinne des NDSchG. Es ist davon auszugehen, dass mindestens die Fundamente dieser bedeutenden Stadtmauer im Erdreich noch vorhanden sind. Um diese und mögliche Besiedlungsspuren zu dokumentieren und ggf. zu sichern sind **archäologische Untersuchungen** vor der Umsetzung des Bau-

ungsplanes erforderlich.

3. Eventuell erforderliche **passive Schallschutzmaßnahmen** werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.
4. Der heutige **Grundwasserstand** darf weder während der Bauphase noch im Betrieb verändert werden. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung und im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt.
5. Der Durchführungsvertrag wird nähere Angaben enthalten zu:
  - Konkretisierung der Werbeanlagen
  - Konkretisierung der Fassaden/Schnitte/Grundrisse
  - Festlegung der Zahl der zu errichtenden Stellplätze