

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet "Multifunktionales Zentrum"**

Das Sondergebiet "Multifunktionales Zentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungsbetrieben sowie der Gastronomie.

Zulässig sind:

 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 36.000 m²,
 - Dienstleistungsbetriebe,
 - Einrichtungen der Gastronomie,
 - Einrichtungen der Kultur, Unterhaltungs- und Freizeitbranche sowie Vergnügungsstätten,
 - Einrichtungen der Sport-, Fitness-, Gesundheits- und Wellnessbranche,
 - Verwaltungsnutzungen, die den Zwecken des Multifunktionalen Zentrums dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume, die im Zusammenhang mit der unterirdischen Anlieferung im Sondergebiet erforderlich sind.

Eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 8.000 m² durch Geschosse oder Teile von Geschossen, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Technikgeschosse) kann im Sondergebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Baugrundstücke im Sondergebiet sind, mit Ausnahme

 - der planfestgestellten Anlagen der U-Bahn,
 - der Anlage für die Baumpflanzung gemäß textueller Festsetzung 6.2 und
 - des mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trägers zu belastenden Raumes gemäß textueller Festsetzung 7.3

vollständig unterbaubar. Bauliche Anlagen in den beiden zuletzt genannten Bereichen können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im MK(1)**

Innerhalb der Fläche MK(1) sind oberhalb des 3. Vollgeschosses Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
 - Ausschluss von großflächigem Einzelhandel im MK(2)**

Innerhalb der Fläche MK(2) sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nicht zulässig.
 - Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet**

Innerhalb der Flächen MK(1) und MK(2) sind Wohnungen oberhalb von 35,0 m über Gehweg allgemein zulässig.
 - Festsetzung eines Flächenanteiles für Wohnungen**

Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK(2) sind mindestens 8.000 m² der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
 - Ausschluss von Tankstellen**

Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen**

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Kerngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - Regelung der unterirdischen Bebaubarkeit der Grundstücke**

Im Kerngebiet sind die Baugrundstücke vollständig unterbaubar.
 - Ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze, Fläche B**

Im Sondergebiet kann zwischen den Punkten a und b eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 12,0 m für die Errichtung einer Treppenanlage auf einer Fläche von maximal 300 m² ausnahmsweise zugelassen werden. Die Treppenanlage kann bis zu einer Höhe von 8,0 m über Gehweg errichtet werden.
 - Zulässigkeit von Vordächern über dem öffentlichen Straßenland und der Fläche B**

An der Dirksenstraße, der Voltaiestraße und der Alexanderstraße kann bis zum 2. Vollgeschoss, mindestens aber oberhalb von 4,5 m über Gehweg, eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,0 m für Vordächer zugelassen werden. Zur Fläche B kann im Einzelfall bis zum 2. Vollgeschoss, mindestens aber oberhalb von 4,5 m über Gehweg, eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,0 m für Vordächer zugelassen werden.
- Weitere Arten der Nutzung**
 - Festsetzung der Höchstzahl der Kfz-Stellplätze**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind höchstens 2.000 Kfz-Stellplätze zulässig. Kfz-Stellplätze und Garagen sind unterirdisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten im Rollstuhl.
 - Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Ein- und Ausfahrten zu Stellplätzen und Garagen sind ausschließlich in den festgesetzten Bereichen zulässig.
 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind entlang der Alexanderstraße und entlang der Voltaiestraße unzulässig. Dieses gilt auch für die gegenüber der Baugrenze entlang den genannten Straßen zurück versetzten Gebäudeteile.
- Immissionsschutz**
 - Dauerlüftungsmöglichkeit zum Schutz der Wohnnutzung**

Zum Schutz vor Lärm sind im MK(1) entlang der Alexanderstraße und der Grunerstraße Aufenthaltsräume von Wohnungen mit Lüftungsmöglichkeit ausschließlich zu Außenwandflächen zu den genannten Straßen mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten.
 - Schutz vor Luftschadstoffen**

Zum Schutz vor Luftschadstoffen in den baulichen Anlagen entlang der Grunerstraße, der Alexanderstraße, der Voltaiestraße zwischen den Punkten k und l sowie der Dirksenstraße zwischen den Punkten m und n sind bis zu einer Höhe von 37,00 m über Gehweg Aufenthaltsräume, deren Lüftungsmöglichkeiten sich ausschließlich in den Außenwandflächen zu den genannten Straßen befinden, mit zentralen Lüftungssystemen zu versehen, die gewährleisten, dass die Grenzwerte der 22. BImSchV in der Fassung vom 11. September 2002 innerhalb dieser Räume eingehalten werden.
 - Passiver Erschütterungsschutz**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Dirksenstraße schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Bahnanlagen errichtet werden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.



BEBAUUNGSPLAN I-B4d

für das Gelände zwischen

Grunerstraße, Alexanderstraße, Voltaiestraße und Stadtbahn sowie Abschnitte der Grunerstraße zwischen Stadtbahn und Alexanderstraße, der Voltaiestraße zwischen Stadtbahn und Alexanderstraße und der Alexanderstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte.

