STADT WETZLAR

Stadt Wetzlar

Bebauungsplan
Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West“

ERNEUTER ENTWURF

Textliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften

sowie nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Planfassung zur Durchführung der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB, der Öffentlichkeit i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Erneuter Entwurf

Stand: 09.07.2026

Hinweis: Die Änderungen zwischen der Fassung Offenlage 2023 und des nun vorliegenden, geänderten Entwurfs der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden mit roter Schrift hervorgehoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen und Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden können.

ERNEUTER ENTWURF

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

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

~~1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)~~

~~1.1.1 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelbetriebe nicht zulässig.~~

~~Davon abweichend können unselbstständige Direktverkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstellen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und wenn ihre Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)~~

~~1.1.2 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:~~

- ~~Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, und sonstige auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.),~~
- ~~Vergnügungsstätten in Form von: Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten, Wettbüros, Casinos, Tanzlokale, Diskotheken, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows und vergleichbare Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik,~~
- ~~selbstständige Speditionen ohne Produktion / Warenverarbeitung,~~
- ~~Paketdienst- und Kurierdienstunternehmen,~~
- ~~selbständige Lagerplätze ohne Produktion / Warenverarbeitung,~~
- ~~Betriebe / Anlagen zur Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen,~~
- ~~Schrottplätze,~~
- ~~Gewerbliche Tierhaltungs- und / oder Verwertungsanlagen, Schlachthöfe,~~
- ~~Gewerblich betriebene Krematorien,~~
- ~~Selbstständige, gewerblich betriebene Stellplatz- und Garagenanlagen,~~
- ~~gewerblich betriebene Freiflächen-Photovoltaikanlagen,~~
- ~~Betriebe zur Bearbeitung und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.~~
- ~~Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort~~

ERNEUTER ENTWURF

~~vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind.~~

~~1.1.3 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)~~

~~1.1.4 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)~~

~~1.1.5 Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)~~

~~1.1.6 Gliederung von Anlagen und Betriebsarten nach Abstandserlass NRW 2007[1] (§ 1 Abs. 4 BauNVO)~~

~~1.1.6.1 Im Gewerbegebiet sind die in der Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen (NRW) 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 160) der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 nicht zulässig. Zusätzlich sind im Teilbereich 1 die Betriebsarten der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 bis 199) – mit Ausnahme der mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten – nicht zulässig.~~

~~1.1.6.2 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:~~

- ~~im Teilbereich 1 die Betriebsarten der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 200 bis 221), die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad),~~
- ~~im Teilbereich 2 die Betriebsarten der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 bis 199) der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad~~

~~, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch den jeweiligen Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen hervorgerufen werden.~~

~~Die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VII sind allgemein zulässig.~~

~~1.2~~1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum Nahversorgung“ – SO 1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

~~1.2.1~~1.1.1 Das Sondergebiet „Einkaufszentrum Nahversorgung“ ~~–~~ SO 1 ~~–~~ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit „zentren- sowie

~~[1] Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1~~

ERNEUTER ENTWURF

nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3~~1.3~~1.5~~5~~).

~~1.2.2~~1.1.2 Im Teilbaugebiet SO 1.1 sind zulässig:

~~1.~~ Großflächige Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Bäckereiverkaufsstelle mit Café und ~~sowie~~ untergeordneten, ~~(~~integrierten~~)~~ Funktionseinheiten (Shop-in-Shop) mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ oder „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3)~~, bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von insgesamt 0,2688 und mit einer Mindestverkaufsfläche von 2.500 m².~~

1. ~~.Die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ Randsortimenten darf in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Die danach zulässige Fläche für „zentrenrelevante“ Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen „zentrenrelevantem“ Randsortiment gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (s. Nr. 1.6) belegt werden. Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt.~~

2. Apotheken.
3. Schank- und Speisewirtschaften.
4. Ergänzende Ladendienstleistungs- und Ladenhandwerksbetriebe.
5. Zugehörige Büro- und Verwaltungsräume.
6. Zugehörige Lagerräume und Lagerflächen.

Im SO 1.1 darf die Verkaufsfläche 4.150 m² je Einzelhandelsbetrieb gemäß Nr. 1 nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 1 müssen eine Verkaufsfläche von mindestens 3.500 m² aufweisen. Für Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 1 darf die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ Randsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3) in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt.

~~*Hinweis: Aus der festgesetzten VKFZ ergibt sich mit Bezug auf das Teilbaugebiet SO 1.1 eine höchstens zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte von insgesamt ca. 4.150 m².*~~

~~1.2.3~~1.1.3 Im Teilbaugebiet SO 1.2 sind zulässig:

1. Großflächige Lebensmittelmärkte innerhalb des Baufelds „B“~~.bis zu einer Verkaufsflächenzahl von insgesamt 0,09 und einer Mindestverkaufsfläche von 800 m².~~

~~1. Die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ Randsortimenten darf in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Die danach zulässige Fläche für „zentrenrelevante“ Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen „zentrenrelevantem“ Randsortiment gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (s. Nr. 1.6) belegt werden. Der zulässige Umfang für~~

ERNEUTER ENTWURF

~~ein einzelnes „zentrenrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt.~~

2. Großflächige Getränkefachmärkte innerhalb des Baufelds „A“ ~~bis zu einer Verkaufsflächenzahl von insgesamt 0,0672 und einer Mindestverkaufsfläche von 800 m²~~.

~~2.~~3. Ergänzende Ladendienstleistungs- und Ladenhandwerksbetriebe.
~~3.~~4. Zugehörige Büro- und Verwaltungsräume.
~~4.~~5. Zugehörige Lagerräume und Lagerflächen.

~~*Hinweis: Aus der festgesetzten VKFZ ergibt sich im Teilbaugebiet SO 1.2 eine höchstens zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte von insgesamt ca. 1.200 m² und für Getränkefachmärkte von ca. 896 m².*~~

Im SO 1.2 darf die Verkaufsfläche 1.200 m² je Einzelhandelsbetrieb gemäß Nr. 1 nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 1 müssen eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² aufweisen. Für Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 1 darf die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ Randsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3) in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Im SO 1.2 darf die Verkaufsfläche 895 m² je Einzelhandelsbetrieb gemäß Nr. 2 nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 2 müssen eine Mindestverkaufsfläche von 800 m² aufweisen. Für Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 2 darf die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ Randsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3) in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt.

~~1.2.4~~1.1.4 Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

~~1.3~~1.2 Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ - SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

~~1.3.1~~1.2.1 Das Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ “ - SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 – dient vorwiegend der Unterbringung von bestimmten großflächigen- und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben und von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

~~1.3.2~~1.2.2 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme der unter Nr. 1.2.3~~1.2.3~~1.3.3 bis 1.2.4~~1.2.4~~1.3.4 genannten Betriebe,

ERNEUTER ENTWURF

2. Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der Festsetzungen Nr. 1.2.5~~1.2.5~~~~1.3.5~~ und Nr. 1.2.6~~1.2.6~~~~1.3.6~~.,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO.

~~1.3.3~~1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- im Teilbereich 1 die Betriebsarten der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 200 bis 221), die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007[2] sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad),
- im Teilbereich 2 die Betriebsarten der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 bis 199) der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad,

~~,~~ wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch den jeweiligen Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen hervorgerufen werden.

Die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VII sind allgemein zulässig.

~~1.3.4~~1.2.4 Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, und sonstige auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.),
- Vergnügungsstätten in Form von: Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten, Wettbüros, Casinos, Tanzlokale, Diskotheken, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows und vergleichbare Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik,
- selbstständige Speditionen ohne Produktion / Warenverarbeitung,
- Paketdienst- und Kurierdienstunternehmen,
- selbständige Lagerplätze ohne Produktion / Warenverarbeitung,
- Betriebe / Anlagen zur Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen,
- Schrottplätze,
- Gewerbliche Tierhaltungs- und / oder Verwertungsanlagen, Schlachthöfe,
- Gewerblich betriebene Krematorien,
- Selbstständig, gewerblich betriebene Stellplatz- und Garagenanlagen,
- gewerblich betriebene Freiflächen-Photovoltaikanlagen,
- Betriebe zur Bearbeitung und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen

[2] Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1.

ERNEUTER ENTWURF

Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind,

- die in der Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen (NRW) 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 160). Zusätzlich sind im Teilbereich 1 die Betriebsarten der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 bis 199) – mit Ausnahme der mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten – nicht zulässig.

~~1.3.5~~1.2.5 Im Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ - SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 gelten für Einzelhandelsbetriebe folgende Festsetzungen:

~~1.3.5.1~~1.2.5.1 Zulässig sind ~~im Sondergebiet SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5~~ nicht-großflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3~~1.3~~1.5).

Die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ und „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Randsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3) darf in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes und maximal 800 m² Verkaufsfläche für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten. ~~Die danach zulässige Fläche für „zentrenrelevante“ und „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen „zentrenrelevantem“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevantem“ Randsortiment gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.5) belegt werden.~~ Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt.

~~1.3.5.2~~1.2.5.2 Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 unselbstständige Direktverkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben mit „zentrenrelevanten“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten zugelassen werden, wenn die Verkaufsstellen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen

ERNEUTER ENTWURF

und wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.

~~1.3.6~~1.2.6 Regelungen zu vorhandenen Einzelhandelsbetrieben

~~1.3.6.1~~1.2.6.1 Im Teilbaugebiet SO 2 (Flur 55, Flst. 72/44, Westend Straße Nr. 1) sind Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Lebensmittelmarkts zulässig, sofern die Verkaufsfläche von 1.300 m² nicht überschritten wird.

~~1.3.6.2~~1.2.6.2 Im Teilbaugebiet SO 3 (Flur 55, Flst. 72/78 und 72/79, An der Kommandantur Nr. 5, 7, 11, 13, 15) sind zulässig:

- ~~Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen nicht-großflächigen Lebensmittelmarkts (Flur 55, Flst. 72/78, An der Kommandantur Nr. 11), sofern die Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschritten wird.~~
- Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Spielwarenfachmarkts (Flur 55, Flst. 72/78, An der Kommandantur Nr. 13), sofern die Verkaufsfläche von 780 m² nicht überschritten wird.

~~1.3.6.3~~1.2.6.3 Im Teilbaugebiet SO 5 (Flur 55, Flst. 72/106, An der Kommandantur Nr. 2 und 4, Westendstraße Nr. 3 und 5) sind zulässig:

- Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Bekleidungsfachmarkts (Flur 55, Flst. 72/106, An der Kommandantur Nr. 2), sofern die Verkaufsfläche von 720 m² nicht überschritten wird.
- Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Bekleidungsfachmarkts (Flur 55, Flst. 72/106, An der Kommandantur Nr. 4), sofern die Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschritten wird.
- Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Schuhfachmarkts (Flur 55, Flst. 72/106, Westendstraße Nr. 5), sofern die Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschritten wird.
- Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Drogeriefachmarkts (Flur 55, Flst. 72/106, An der Westendstraße Nr. 3), sofern die Verkaufsfläche von 700 m² Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

~~1.3.6.4~~1.2.6.4 Für die unter Nr. 1.2.6.1~~1.2.6.1~~1.2.6.1~~1.3.6.1~~ bis 1.2.6.3~~1.2.6.3~~1.2.6.3~~1.3.6.3~~ vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind Nutzungsänderungen in andere Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten, als den vorhandenen Bestand umfassende, „zentrenrelevante“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ Kernsortimente gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3~~1~~.3~~1~~.5~~)~~ nicht zulässig.

~~1.4 Verkaufsflächenzahl~~

~~Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i. S. d. § 19 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im jeweils festgesetzten Sondergebiet (Teilbaugebiet) liegt.~~

ERNEUTER ENTWURF

~~1.5~~1.3 Wetzlarer Sortimentsliste[3]

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[38]	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	*47.78.1*	*Augenoptiker*
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	*47.71*	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Bücher	*47.61* *47.79.2*	*Einzelhandel mit Büchern* *Antiquariate*
Campingartikel	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)*
Computer (PC-Hardware und -Software)	*47.41*	*Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software*
Elektrokleingeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit elektrischen Staubsauger, Nähmaschinen usw. für den Haushalt sowie Einzelhandel mit elektrischen Brotschneidemaschinen, Dosenöffnern usw. für den Haushalt)*
Fahrräder und Zubehör	*47.64.1*	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör*
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	*47.78.2*	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)*
Glas/Porzellan/Keramik	*47.59.2*	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Haus-/Bett-/Tischwäsche	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)*
Hausrat/Haushaltswaren	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)*
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	*aus 47.53* *aus 47.51*	*Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen* *Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.*
Kinderwagen	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)* [39]

3 Stadt + Handel (08.04.2019): Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Dortmund.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)*
Medizinische und orthopädische Geräte	*47.74*	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln*
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	*47.62.2*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln*
Schuhe, Lederwaren	*47.72*	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	*47.65*	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)*
Telekommunikationsartikel	*47.42*	*Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten*
Uhren/Schmuck	*47.77*	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	*47.43* *47.63*	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik* *Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern*
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	*aus 47.78.9* *aus 47.64.2*	*Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)* *Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	*47.78.3* *aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren*

ERI

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	*aus 47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)*
Drogeriewaren	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)*
Nahrungs- und Genussmittel	*47.2*	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*
Parfümerieartikel/Kosmetik	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/Kosmetik)*
Pharmazeutische Artikel (nur nicht rezept-und apothekenpflichtig)	*47.73*	*Apotheken*
Zeitungen/Zeitschriften	*47.62.1*	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.

~~1.5.1~~1.3.1 Für die Festsetzungen sind unter dem Begriff „nicht-zentrenrelevante und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante“ Sortimente die Sortimente zu verstehen, die gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3~~1.3~~1.5) nicht als „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ Sortimente und / oder als „zentrenrelevante“ Sortimente aufgelistet sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 In den Sondergebieten (SO 1 bis SO 5) ~~sowie im Gewerbegebiet~~ darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Im Teilbaugebiet SO 1.1 und SO 1.2 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,83 überschritten werden, wenn es sich um bereits errichtete bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO handelt, für die vor Rechtskraft des Bebauungsplans eine Baugenehmigung erteilt wurde bzw. die vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden und es sich um eine Nutzungsänderung oder Änderung der bestehenden baulichen Anlagen handelt. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.3 Im Teilbaugebiet SO 2 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,83 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten

ERNEUTER ENTWURF

werden, wenn es sich um bereits baulich errichtete Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO handelt, für die vor Rechtskraft des Bebauungsplans eine (Bau-)Genehmigung erteilt wurde bzw. die vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden und es sich um eine Nutzungsänderung oder Änderung der bestehenden Hauptanlage i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO handelt. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.4 Im Teilbaugebiet SO 3 und SO 4 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,93 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, wenn es sich um bereits baulich errichtete Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO handelt, für die vor Rechtskraft des Bebauungsplans eine (Bau-)Genehmigung erteilt wurde bzw. die vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden und es sich um eine Nutzungsänderung oder Änderung der bestehenden Hauptanlage i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO handelt. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.5 Im Teilbaugebiet SO 5 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,87 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, wenn es sich um bereits baulich errichtete Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO handelt, für die vor Rechtskraft des Bebauungsplans eine (Bau-)Genehmigung erteilt wurde bzw. die vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden und es sich um eine Nutzungsänderung oder Änderung der bestehenden Hauptanlage i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO handelt. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.6.1 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.6.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit

ERNEUTER ENTWURF

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

3.1 Allgemeine Anforderungen an Pflanzungen

3.1.1 Für alle anzupflanzenden Gehölze – sofern in den Festsetzungen nichts Näheres bestimmt ist – gilt:

- Bäume 1. Ordnung müssen folgende Mindestqualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Mindeststammumfang von 18-20 cm. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m³/Baum umfassen.
- Bäume 2. Ordnung müssen folgende Mindestqualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Mindeststammumfang von 16 - 18 cm. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 24 m³/Baum umfassen.
- Sträucher müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 80 - 100 cm.
- Bei der Gehölzauswahl sind im Plangebiet für die jeweiligen Pflanzungen ein Mindestanteil von 50 % einheimischen, standortgerechten, insektenfördernden und/oder vogelfreundlichen Laubbäumen und -sträuchern in geeigneten Arten / Sorten, z. B. gemäß der Pflanzlisten, zu verwenden.
- Die Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten.

Die in den jeweiligen Festsetzungen bestimmten Bäume 2. Ordnung sind Mindestanforderungen und können durch Bäume höherwertiger Ordnung in gleicher Anzahl ersetzt werden.

Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten zu ersetzen.

3.2 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO genutzte Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Bodenanschluss gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen ist nicht zulässig. Im Bereich der zu begrünenden Grundstücksfreifläche ist außerdem der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdämmung unzulässig.

Die zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind mindestens zu 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Hierfür sind mindestens 50 % heimische und standortgerechte Arten, z. B. gemäß Pflanzliste 2, zu wählen. Die Gehölzflächen sind möglichst flächig, gruppiert oder zumindest zweireihig anzulegen. Strauchanpflanzungen aufgrund der Festsetzung Nr. 3.3 können hierauf angerechnet werden.

Im SO 1.1, SO 1.2, SO 2 und SO 5 ist je angefangene 1.200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung,

ERNEUTER ENTWURF

Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm, z. B. gemäß Pflanzliste 1, zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Im SO 3 und~~,~~ SO 4 ~~und Gewerbegebiet~~ ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm, z. B. gemäß Pflanzliste 1, zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. ~~Die aufgrund der Festsetzung Nr. 3.3 zu pflanzenden Bäume im Gewerbegebiet können, bei entsprechender Qualität, hierauf angerechnet werden.~~

Die Pflanzung hat in offenen Vegetationsflächen mit mindestens 10 m² Fläche zu erfolgen. Die Vorgaben der Festsetzung Nr. 3.1 sind zu beachten.

Die aufgrund der der Festsetzungen Nr. 3.5 und 3.6 vorhandenen bzw. anzupflanzenden Gehölze können hierauf angerechnet werden.

3.3 Stellplatzbegrünung

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind ab 6 Stellplätzen wie folgt einzugrünen: Je 6 Stellplätze ist in direkter Zuordnung mindestens ein Laubbaum-Hochstamm, mindestens 2. Ordnung, Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 10 m² Fläche zu erfolgen.

Die Pflanzungen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.

Vorhandene Gehölze, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

3.4 Begrünung von Verkehrsflächen

In der Straßenverkehrsfläche Westendstraße sind mindestens 28 standortgerechte Laubbäume, mindestens 2. Ordnung, z. B. gemäß Pflanzliste 1, zu pflanzen. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Baumarten auszuwählen (siehe Kennzeichnung „+“ in der Pflanzliste 1).

Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss durchschnittlich 12 m und darf maximal 15 m betragen. Größere Abstände sind ausnahmsweise zur Berücksichtigung von Ein- und Ausfahrten oder Anforderungen an Feuerwehraufstellflächen, zulässig.

Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 10 m² Fläche zu erfolgen. Diese sind von jeder Versiegelung freizuhalten und zu begrünen sowie durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahrung durch Kfz zu schützen.

Vorhandene Bestandsbäume können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

3.5 Erhalt von Bäumen

In der Erhaltungsfläche „P 1“ ist der ~~sind die 5~~ vorhandene~~n Bäume~~ Baum (Linde~~n~~) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind ~~die~~ der Baum ~~Bäume~~ sach-

ERNEUTER ENTWURF

und fachgerecht gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

~~Abgänge Bäume~~ Bei Abgang ist dieser ~~sind~~ innerhalb der Erhaltungsfläche „P 1“ zu ersetzen. Hierfür ~~sind~~ ist ein Laubbaum ~~Laubbäume~~ mindestens 2. Ordnung, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

3.6 Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Erhaltungsfläche „P 2“ ist als Gehölzfläche zu erhalten, zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Abgängige Sträucher sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, z. B. gemäß Pflanzliste 2, mit der Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, zu ersetzen. Nicht einheimische und nicht standortgerechte Arten sind sukzessive zu ersetzen.

3.7 Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

~~Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet~~In den Sondergebieten sind zur Befestigung von Zufahrten - mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten -, Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Grundstücksflächen nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend tragfähig und wasserdurchlässig herzustellen.

Von der Festsetzung ausgenommen sind Lagerflächen und alle Betriebsflächen, die regelmäßig mit Lkw befahren werden.

3.8 Beleuchtung

3.8.1 Es sind nur insektenschonende Straßen- und Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z. B. Amber LED-Leuchtmittel) mit einer Farbtemperatur bis zu 3.000 Kelvin in geschlossenen Gehäusen und einer Oberflächentemperatur < 60°C zu verwenden. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen / Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis maximal 70 Grad erfolgen. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung ist unzulässig. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf das

ERNEUTER ENTWURF

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl in der Lichtstärke, als auch in der Beleuchtungsdauer.

Abweichungen von der Festsetzung sind zulässig, sofern Belange der Verkehrssicherheit dies erforderlich machen.

3.9 Dachbegrünung

Im Plangebiet sind die Dachflächen bis 15° Neigung auf mindestens 75 % der Dachfläche mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Stärke extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine intensive Begrünung sowie die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.

3.10 Fassadenbegrünung

Zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von über 50 m², die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, sind unter Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Anforderungen mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor der Fassade errichtet und bepflanzt werden. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mindestens 1,0 m² herzustellen. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt und eine ausreichende Nährstoff- und Wasserversorgung gesichert wird.

3.11 Materialien für Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

ERNEUTER ENTWURF

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessischer Bauordnung (HBO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1.1 Werbeanlagen

In den Sondergebieten ~~und im Gewerbegebiet~~ sind:

- Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
- Werbepylone nur als Sammelanlage zulässig.
- Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer / Booster / Billboards (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) nicht zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen darf – mit Ausnahme von Werbepylonen als Sammelanlage – die zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.

ERNEUTER ENTWURF

III KENNZEICHNUNGEN

1 Altlasten / Altablagerungen / Altstandort

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer gemäß Altflächendatei als Altstandort identifizierter Fläche, die als altlastenverdächtige Fläche eingestuft wird.

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordi-naten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung: Branchen-klasse (1-5)	Status/ Bemer-kung
532.023.090-001.701	Wetzlar / Wetzlar	Braunfelser Straße UTM / Ost: 32463160	Altstandort / Kaserne	4	Altlasten-verdächtige Fläche
		UTM / Nord: 5599679			

Abbildung 1: Eintrag in die Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems (RP Gießen, 2022)

Im Rahmen der Konversion der ehemaligen Kasernenfläche wurden Untersuchungen durchgeführt und tlw. Sanierungen vorgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weiterhin lokale Restbelastungen vorliegen. Bei Eingriffen in den Boden wird die fachgutachterliche Begleitung empfohlen. Aushubmaßnahmen und Entsiegelungsmaßnahmen bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten organoleptisch (optisch, geruchlich) Verunreinigungen des Bodens festgestellt, die nicht schon in den umwelttechnischen Gutachten dokumentiert sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen unverzüglich zu informieren.

2 Hochwasserrisiko

Große Teile des Plangebietes liegen im Hochwasserrisikogebiet HQextrem der Lahn (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz). Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz empfohlen.

3 Starkregengefahren

In der kommunalen Fließpfadkarte[4] für die Stadt Wetzlar werden durch das Plangebiet mehrere Fließpfade ab einem Einzugsgebiet von mindestens 1 ha und mit einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite dargestellt.

Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen.

4 HLNUG (07.02.2022): Kommunale Fließpfadkarte – Gemeinde Wetzlar.

ERNEUTER ENTWURF

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Kulturdenkmal „Sixt-von-Armin-Kaserne“, An der Kommandantur 3, Wetzlar. Alle baulichen Maßnahmen in und an dem Gebäude bedürfen einer Genehmigung nach § 18 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung des Kulturdenkmals sind aufgrund des Umgebungsschutzes nach § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) genehmigungspflichtig und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

ERNEUTER ENTWURF

V HINWEISE

1 Verweis auf DIN-Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden nach vorheriger Terminabstimmung im Rathaus der Stadt Wetzlar, Ernst-Leitz-Straße 30, beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.

2 Artenschutz

Allgemeine Anforderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen (Fledermäuse, Vögel) nachgewiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor Baumaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, Überprüfungen der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Beschränkung von Baumfäll- und Rodungsarbeiten

Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln (artenschutzrechtlich relevanter Arten) hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera). Sofern ein positiver Habitatnachweis erfolgt, sind die zuständigen Naturschutzbehörden zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen. Bei unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, die von Vogelarten wiederbesiedelt werden) sowie bei potenziellen, jedoch unbesetzten Fledermausquartieren sind diese nach voriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und entsprechendem Antrag rechtzeitig zu beseitigen oder zu verschließen, wobei gleichzeitig Ausweichquartiere oder -brutstätten vorlaufend an geeigneter Stelle vorgehalten werden müssen (Formsteine, Nistkästen, Dachkästen etc.).

Gebäudekontrollen

Gebäude sind unabhängig vom Zeitpunkt vor einem Abbruch bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und bei Maßnahmendurchführung in der Brutzeit auf gebäudebrütende Vögel zu untersuchen.

Herstellung von Nistangeboten für gebäudebrütende Vogelarten

An den Außenfassaden der Gebäude in den Sondergebieten ~~und dem Gewerbegebiet~~ wird empfohlen je angefangene 100 m Fassadenlänge 2 künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren (u.a. für Mauersegler, Schwalben, Haussperling, Star). Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedelung begünstigt wird.

ERNEUTER ENTWURF

Herstellung von Fledermaussommerquartieren

An den Außenfassaden der Gebäude in den Sondergebieten ~~und dem Gewerbegebiet~~ wird empfohlen je angefangene 100 m Fassadenlänge 1 Fledermauskasten zu installieren. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedelung begünstigt wird.

3 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² an den Gebäuden mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Dafür kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o. ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm.
- Verzicht auf durchsichtige Übereckverglasungen.
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

Es wird auf die Planungshilfe zum Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen.

4 Grundwasser

Sollte bei einzelnen Bauvorhaben Grundwasser aufschließen, so ist bei der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung dem Kampfmittelräumdienst vorliegender Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in der Nähe eines Bombenabwurfgebiets befindet. Aus diesem Grund muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

ERNEUTER ENTWURF

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

6 Bodenschutz

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 (z. B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v. a. der natürlichen Böden) zu beachten.

Bei Entsiegelungen bzw. Eingriffen in den Boden wird eine gutachterliche Begleitung sowie ein die Herstellung eines funktionsfähigen Bodenaufbaus empfohlen.

7 Bodendenkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

~~Sollten bei Erdarbeiten Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) zutage treten, sind diese gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.~~

8 Starkregenereignisse

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen.

Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen durch den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

9 Löschwasser / Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Löschwasserversorgung erforderlichenfalls Maßnahmen auf den privaten Grundstücken vorzusehen und vorzuhalten sind. Der

ERNEUTER ENTWURF

Löschwasserbedarf ist in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405 sieht für Gewerbegebiete einen Bedarf zwischen 96 m³ / h bis zu 192 m³ / h vor. Eine abschließende Prüfung ist im Rahmen des Zulassungsverfahrens durchzuführen.

10 Waldabstand

Südlich des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen, die als Wald i. S. d. WaldG einzustufen sind. Sofern der Abstand zwischen Bebauung und Wald die Baumwurfgrenze unter Berücksichtigung der Endwuchshöhe der Bäume unterschreitet, kann eine Baumwurfgefahr (für Gebäude, die dem überwiegenden Aufenthalt von Personen dienen) nicht ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine entsprechende Unterschreitung des Abstandes zu.

Im Rahmen der Zulassungsverfahren sind die sich aus den fachgesetzlichen Regelungen (insbesondere Waldgesetz, Landesbauordnung Hessen) ergebenden Anforderungen zu beachten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich für angrenzende Waldflächen gegebenenfalls besondere Anforderungen (z. B. regelmäßige Baumkontrollen) ergeben können.

11 Satzungen

Auf die vorliegenden Satzungen der Stadt Wetzlar, z. B. Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung, wird hingewiesen.

ERNEUTER ENTWURF

VI PFLANZENLISTEN

Pflanzliste 1 – Bäume

Bäume 1. Ordnung

Heimisch:

	Wissenschaftliche Bezeichnung	**Deutscher Name**
+,i	*Acer platanoides in Sorten*	Spitz-Ahorn, in Sorten `Allershausen´, `Cleveland´,
	- *`Allershausen´*	`Columnare´ (od. vergleichbare Sorten)
	- `Cleveland´	
	- `Columnare´	
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Quercus robur `Fastigiata´	Säuleneiche Sorte `Fastigiata´
i	*Tilia cordata*	Winter-Linde
i	*Tilia platyphyllos*	Sommer-Linde

Nicht heimisch:

	Wissenschaftliche Bezeichnung	**Deutscher Name**
	Quercus cerris	Zerr-Eiche
	Quercus coccinea	Purpur-Eiche
+	*Styphnolobium japonicum*	Japanischer Schnurbaum
+,i	*Tilia tomentosa*	Silber-Linde

Bäume 2. Ordnung

Heimisch

	Wissenschaftliche Bezeichnung	**Deutscher Name**
+,i	*Acer campestre*	Feld-Ahorn
+,i	*Acer campestre* `Elsrijk´	Feld-Ahorn Sorte `Elsrijk´
	Alnus spaethii	Purpur-Erle
+	*Carpinus betulus*	Hainbuche
+	*Carpinus betulus* `Fastigiata´	Säulen-Hainbuche Sorte `Fastigiata´
+	*Carpinus betulus* `Frans Fontaine´	Hainbuche Sorte `Frans Fontaine´
i	*Castanea sativa*	Edelkastanie
v,i	*Sorbus aucuparia*	Gewöhnliche Vogelbeere

ERNEUTER ENTWURF

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

+,i	*Tilia cordata* in Sorten - `Erecta´ - `Rancho´ - `Greenspire´	Winter-Linde, in Sorten `Erecta´, `Rancho´, `Greenspire´ (od. vergleichbare Sorten)
i	*T. platyphyllos* `Örebrö´	Sommer-Linde Sorte `Örebrö´ (od. vergleichbare Sorten)

Nicht heimisch:

	Wissenschaftliche Bezeichnung	**Deutscher Name**
	Morus alba	Weiße Maulbeere
+	*Ostrya carpinifolia*	Hopfenbuche
	Sorbus intermedia, in Sorten	Schwedische Mehlbeere (Art, Sorten)

Pflanzliste 2 – heimische Sträucher

	Wissenschaftliche Bezeichnung	**Deutscher Name**
i	*Acer campestre*	Feld-Ahorn
V,i	*Amelanchier ovalis*	Gemeine Felsenbirne
V,i	*Berberis vulgaris*	Gewöhnliche Berberitze
V,i	*Cornus mas*	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
v	*Corylus avellana*	Gewöhnliche Hasel
v,i	*Crataegus laevigata*	Zweigriffliger Weißdorn
v,i	*Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn
	Cytisus scoparius	Besenginster
v	*Euonymus europaeus*	Europäisches Pfaffenhütchen
v	*Ligustrum vulgare*	Gewöhnlicher Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
V,i	*Prunus spinosa*	Schlehe
i	*Ribes uva-crispa*	Stachelbeere
V,i	*Rosa canina*	Hunds-Rose
V,i	*Rosa spinosissima*	Bibernell-Rose
V,i	*Rosa villosa*	Apfel-Rose
V	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
	Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
v	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

ERNEUTER ENTWURF

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

Pflanzliste 3 – Kletterpflanzen

	Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
	Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
i	*Hedera helix*	Gewöhnlicher Efeu
	Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
	Parthenocissus tricuspidata, in Sorten	Dreilappige Jungfernrebe, in Sorten (`Veitchii´ o. ä. selbstklimmende Sorten)
i	*Rosa* spec.	Kletterrosen, Ramblerrosen
	Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen

Erläuterung: + geeignete Baumarten für die Überstellung von Verkehrsflächen
v (vogelfreundlich) besonders für Vögel geeignet
i (insektenfreundlich) besonders für Bienen/Insekten geeignet

ERNEUTER ENTWURF

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE