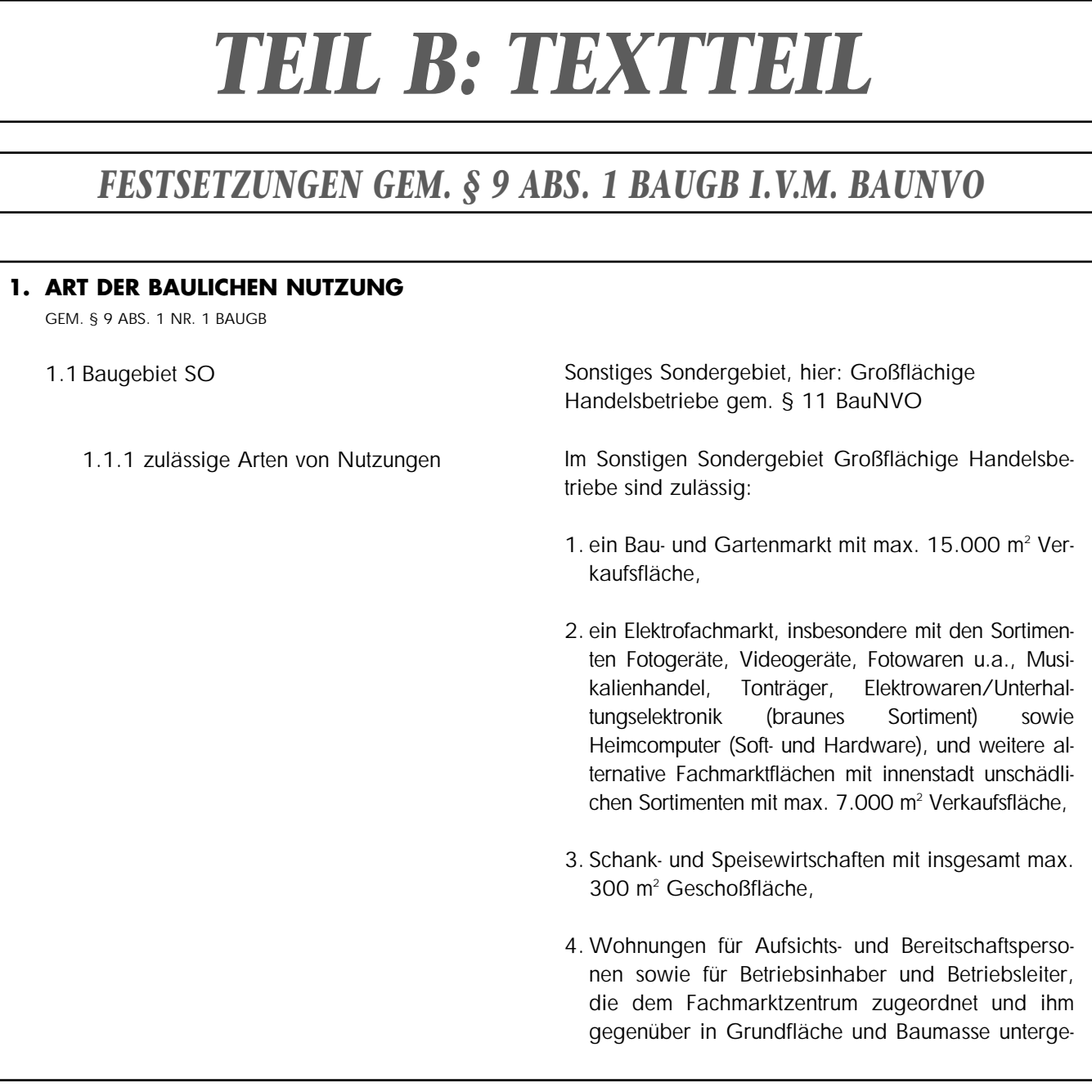
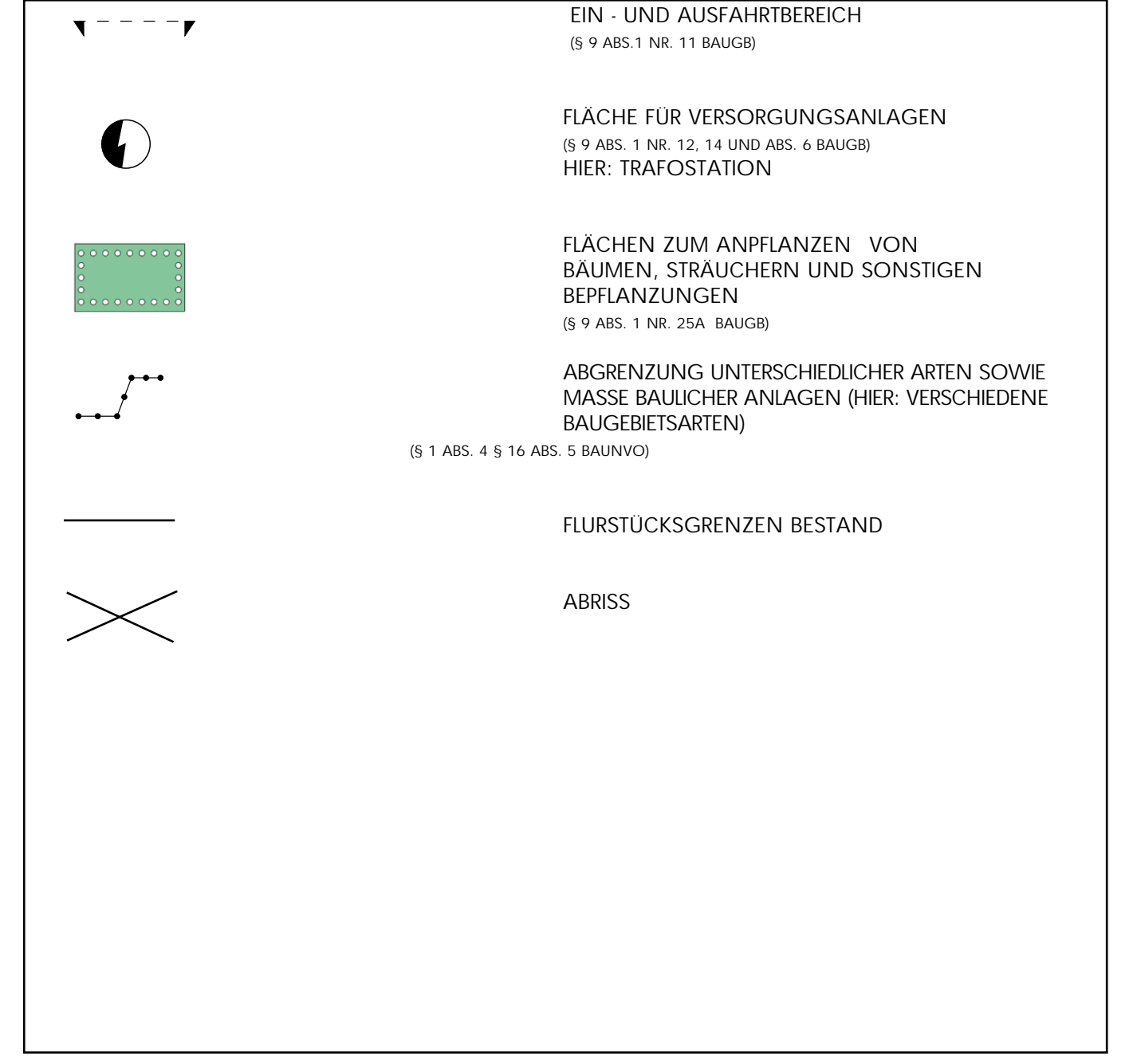
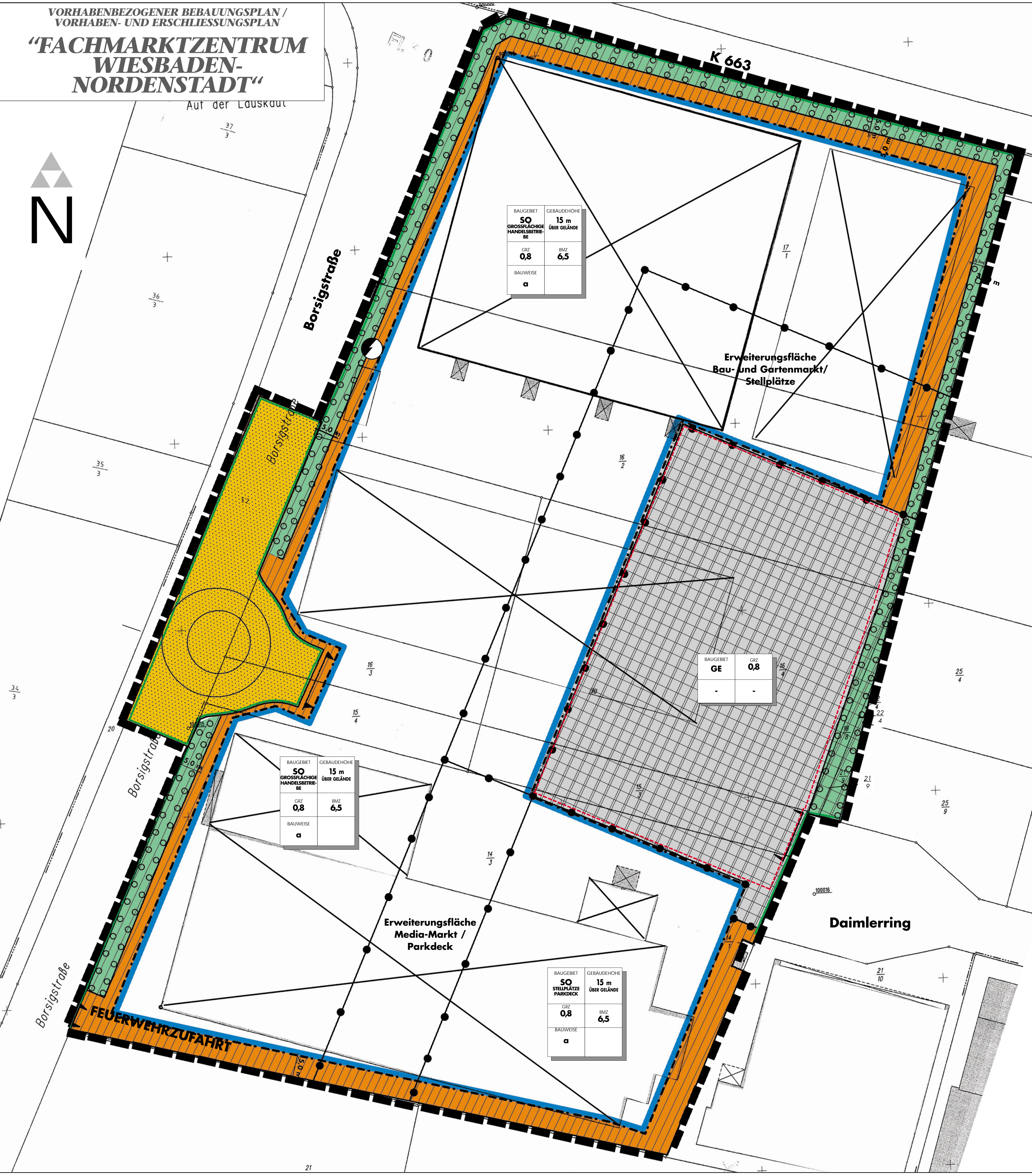


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



5. die Errichtung eines Parkdecks sowie

6. die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden.

Insgesamt ist die Errichtung von max. 22.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche zulässig.

Zulässig ist außerdem die Errichtung von zugeordneten Lagerflächen und -räumen, Sozialräumen, Treppenhäusern, Fluren, Passagen, Verwaltungsräumen, sonstigen Nebenanlagen, Werbeanlagen etc.

Nicht zulässig sind Fachmärkte mit folgenden zentralen Kernsortimenten (gem. GMA-Liste):  
Nahrungsmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Drogeriewaren (inkl. Wäsche und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Blumen, Tiere, Zoartikler, Tierpflegeartikel, Tiernahrung, Oberbekleidung, Wäsche, Kurzschwearen, Wäse, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä., Schuhe/Familien, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inkl. Hüle und Schirme, Orthopädie, Spielwaren und Bastartikel, Sportartikel (inkl. Bekleidung), Nähmaschinen und Zubehör u.ä., Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Teppiche, Uhren, Schmuck, Silberwaren, optische und fernmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Waffen und Jagdbedarf.

1.1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen

2.1 Baugebiet GE  
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.1.1 zulässige Arten von Nutzungen  
Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE zulässig:  
1. Stellplätze

### 9. VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB I.V.M. § 87 ABS. 2 NR. 3 HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dachneigung ist über ein getrenntes Leitungssystem auf zu errichtende Zisternen zu leiten und ausschließlich als Brauchwasser (z.B. Bewässerung von Pflanzflächen innen und außen) zu nutzen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe mit Bäumen 1. Ordnung anzulegen. Folgende Arten sind vorzuziehen:  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Esche (Fraxinus excelsior)

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe mit Bäumen 1. Ordnung anzulegen. Folgende Arten sind vorzuziehen:  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Mhlbeere (Sorbus aria)  
Wildstachelschnecke (Carpinus betulus "Fastigiata")  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Säulen-Eberesche (Sorbus aucuparia "Fastigiata")  
Säulen-Eberesche (Sorbus aucuparia "Fastigiata")

Es sind Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, zu wählen. Ein- und Ausfahrten sowie Sichtdreiecke sind von den Bepflanzungen freizuhalten.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

**GRUNDWASSERSCHUTZZONE**

• Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Wiesbaden in Wiesbaden-Delkenheim.

Für Maßnahmen im Trinkwasserschutzgebiet werden beachtet:

- die "Verordnung zum Schutz der Trinkwasserversorgungsanlagen der Gemeinde Delkenheim, Main-Taunus-Kreis" vom 25.09.1972, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (St. Anz. 45/1972, S. 1896-1899)
- Die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" DVWG Arbeitsblatt W 101 Aus. 1975
- die "Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wasserführender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung -VAwS) vom 16.09.1993 (BVB 1/93, S. 409)
- Die "Richtlinien für bauliche Maßnahmen an Straßen im Wasserversorgungsgebiet", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e. V. Köln (RStWag, Ausgabe 1982) sowie sie sinngemäß anwendbar sind.
- Muster-Wasserschutzgebietverordnung (StAnz. Nr. 13 vom 25.06.1996 S. 991 ff.)

### HINWEISE

**DENKMALSCHUTZ**  
Bei Erdarbeiten zulässig kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.

**BAUMPFLANZUNGEN**  
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterschiedliche Ver- und Entsorgungsanlagen der Forstwirtschaft für Straßen- und Verkehrsweesen ist bei den Baupflanzungen zu beachten.

**SCHALLSCHUTZ**  
Zum Schutz gegen eventuell auftretenden Fluglärm des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim sind die Außenbereiche der Betriebsvorrichtungen so auszuführen, daß sie aus technischer Sicht den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAWS bei Planung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

**STELLPLATZSATZUNG DER STADT WIESBADEN**  
Die Vorschriften der Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abschlusplätze für Fuhrten (Stellplatzsatzung) der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 22. Mai 1995 sind zu berücksichtigen.

**BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT WIESBADEN**  
Die Vorschriften der Ortsatzung zum Schutz des Baumstandes der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) vom 28.06.1990 sind zu berücksichtigen.

**ERRICHTUNG UND BETRIEB VON ANLAGEN ZUM UMGANG MIT WASSERGFÄHRDENDEN STOFFEN**  
Sofort im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen wie z. B. Heizöltankanlagen, Kälteanlagen, ölführende Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen sind, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAWS bei Planung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

**BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGHAFENS WIESBADEN-ERBENHEIM**  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km Halbmesser um den Flughafen Wiesbaden-Erbenheim. Hier sind die gem. § 12 Abs. 31a LuftVG von der Luftfahrtbehörde vorgegebenen Bauhöhenbeschränkungen zu beachten, d.h. wird die geplante Bauhöhe von 15 m über Grund überschritten, ist die Zustimmung der Verkehrsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

Je m<sup>2</sup> ein Strauch der Straucharten:  
Feldahorn (Acer campestre)  
Felsenbirne (Amelanchier canadensis)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Bühlhainbuche (Cornus sanguinea)  
Hasel (Corylus avellana)  
Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus)  
Immergrün Liguster (Ligustrum vulgare)  
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Kirschlorbeer (Prunus cerasifera)  
Hundrose (Rosa canina)  
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Salweide (Salix caprea)  
Roter Holunder (Sambucus racemosa)  
Vollblütiger Schneeball (Viburnum lantana)

Entlang der Borsigsstraße und der K 663 ist eine Baumreihe mit Bäumen 1. Ordnung anzulegen. Folgende Arten sind vorzuziehen:  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Esche (Fraxinus excelsior)

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe mit Bäumen 1. Ordnung anzulegen. Folgende Arten sind vorzuziehen:  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Mhlbeere (Sorbus aria)  
Wildstachelschnecke (Carpinus betulus "Fastigiata")  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Säulen-Eberesche (Sorbus aucuparia "Fastigiata")  
Säulen-Eberesche (Sorbus aucuparia "Fastigiata")

Es sind Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, zu wählen. Ein- und Ausfahrten sowie Sichtdreiecke sind von den Bepflanzungen freizuhalten.

### VERFAHRENSVERMERKE

• Der Vorhabenträger, die ZARUS Verwaltung GmbH & Co. Objekt Nordenstadt KG, vertreten durch die MRE Metro Real Estate Management GmbH, hat am 20.01.1999 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan/vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt" beantragt.

• Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 03.02.2000 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes/vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt" einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BAUGB).

Der Beschluß über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 15.03.2000 ersichtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BAUGB).

Wiesbaden 25.04.2002 Prof. Dr. Ing. Pos. Stadtrat

• Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Vorhaben und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 21.04.1999 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BAUGB). Sie wurde am 19.04.1999 ersichtlich bekannt gemacht.

Wiesbaden 25.04.2002 Dr. Bohr. Ist. Verm. Direktor

• Die Beteiligung der betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 1 und 2 BAUGB). Hierzu wurden die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.01.2002 um Stellungnahme gebeten.

Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende öffentliche Auslegung hingewiesen.

Wiesbaden 25.04.2002 Dr. Bohr. Ist. Verm. Direktor

• Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/Vorhabens- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 04.02.2002 bis einschließlich 04.03.2002 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BAUGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vor dem Stadtrat zu machen.

Wiesbaden, den \_\_\_\_\_

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, der. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 2013),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnbauamt vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 464),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Nr. 3 Anlage),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 2013),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. Neuf. der Bek. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695), zu geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2000 (BGBl. I, S. 632),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 13. Februar 1990 (BGBl. I, S. 205), zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950),
- das Hessische Wassergesetz (HWG) vom 6. Juli 1960 (GVBl. S. 69, 177) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. S. 114),
- die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 22. Mai 1995,
- die Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1990 (GVBl. S. 455), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Februar 1996 (GVBl. S. 34),
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 113) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 514),
- das Hessische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 209) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145),
- die Ortsatzung zum Schutz des Baumstandes der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) vom 28.06.1990,
- das Hessische Nachbarrechtsgesetz vom 24. September 1962 (GVBl. I, S. 417).

