

Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4

Textfestsetzungen

**Fassung für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und
die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: September 2019

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Koblenz und der
Beatus Grundstücks UG (haftungsbeschränkt) & CO. KG**

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 (2), (4), (6) und 9 BauNVO) 3	
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	4
1.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl, Überschreitungen	4
1.2.2	Zahl der Vollgeschosse	4
1.2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO).....	4
1.3	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	5
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen (§ 23 BauNVO)	5
1.4.1	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14, 19, 21a und 23 BauNVO)	5
1.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	5
1.6	Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).....	6
1.7	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	8
1.8	Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)	9
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
2.1	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO i. V. m § 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	10
2.2	Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO).....	10
3	Landespflegerische Festsetzungen	12
3.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	12
3.1.1	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	12
3.1.2	Wasserdurchlässige Belagsarten	12
3.1.3	Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser	12
3.1.4	Zulässigkeit der baulichen Nutzung bis zum Eintritt besonderer Umstände bzw. nach Eintritt besonderer Umstände (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB).....	12
3.2	Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	12
3.2.1	Baumpflanzungen im SO	12
3.2.2	Baumpflanzungen im MI	13
3.2.3	Baumpflanzungen im WA	13
3.2.4	Anlage einer Hecke aus heimischen Sträuchern (Bereich B)	13
3.2.5	Fassadenbegrünung	13
3.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	14
4	Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:	14

Anhang: Koblenzer Sortimentsliste



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 (2), (4), (6) und 9 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein **Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum + Wohnen“** gemäß § 11 BauNVO sowie ein **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO und ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- **SO „Nahversorgungszentrum + Wohnen“**

Zulässig sind:

1. großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe der nahversorgungsrelevanten Sortimente
„Nahrungs- und Genussmittel“ (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)
„Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren“,
„Schnittblumen“
gemäß der Koblenzer Sortimentsliste mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² ¹,
Aktionswaren aus innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten: Dieses sind Artikel, die nicht Teil des Kernsortiments sind, in regelmäßigen Abständen wechseln und in ihrer Gesamtheit eine Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche einnehmen,
2. Einzelhandelsnahe Dienstleistungseinrichtungen²,
3. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses
4. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke oberhalb des Erdgeschosses auf einer Fläche von bis zu 200 m²,
5. Räume für freie Berufe oberhalb des Erdgeschosses auf einer Fläche von bis zu 200 m².

- **MI Mischgebiet**

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Koblenzer Liste mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten: Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren und Feinkost, Tabakwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Blumen und Pflanzen,

¹ Als Verkaufsfläche wird die Fläche definiert, die dem Verkauf dient einschl. Gängen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, dauerhaft genutzte Freiverkaufsflächen und sonstige Flächen, die den Kunden zugänglich sind (mit Ausnahme von Kundentoiletten).

² Hierzu zählen ladenähnliche Dienstleistungen wie Backshops, Lotto-Annahmestellen, Reisebüros, Versicherungsbüros, Reinigungen, Friseure, Bank- oder Postfilialen, Schuh- und Schlüsseldienste u. a.



Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel, medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätswaren,

3. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr. 2 BauNVO

- **WA Allgemeines Wohngebiet**

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Überschreitungen

Im **SO** sind eine **GRZ** (Grundflächenzahl) von 0,8 und eine **GFZ** (Geschossflächenzahl) von 2,0 zulässig. Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Im **MI** sind eine **GRZ** von 0,6 und eine **GFZ** von 1,2 zulässig. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 ist zulässig.

Im **WA** sind eine **GRZ** von 0,4 und eine **GFZ** von 1,2 zulässig. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 ist nicht zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im **SO** wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf **III** begrenzt. Staffelgeschosse sind zulässig, wenn Sie nicht Vollgeschosse im Sinne des §2 (4) der LBauO darstellen.

Im **MI** wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf **IV** begrenzt. Staffelgeschosse sind zulässig, wenn Sie nicht Vollgeschosse im Sinne des §2 (4) der LBauO darstellen.

Im **WA** wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf **III** begrenzt. Staffelgeschosse sind zulässig, wenn Sie nicht Vollgeschosse im Sinne des §2 (4) der LBauO darstellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (**GH**) beschränkt. Diese darf auf bis zu 5 % der Fläche des obersten Vollgeschosses durch technische Aufbauten (z. B. Aufzugschacht, Lüftungsanlagen, Antennen) um max. 3 m überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) im **SO** in m ü. N.N beträgt 88,00 m.



Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) im **MI** in m ü. N.N. beträgt 88,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) im **WA** in m ü. N.N. beträgt 86,00 m.

Obere Bezugspunkte zur Messung der Gebäudehöhe sind folgende:

- Bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe) am höchsten Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten).
- Bei Flachdächern: die Oberkante der Attika.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im SO wird die abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt: Gebäude sind als Einzelhäuser unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m jedoch überschreiten. Die Verladerampe inkl. einer ggf. erforderlich werdenden Überdachung darf ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Im WA wird die offene Bauweise (**o**) festgesetzt: Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser oder als Hausgruppen unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands zu errichten.

Im MI wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Gebäudeteile, die aus lärmschutztechnischen Gründen erforderlich sind, wie Überdachungen von Zufahrten, Einhausungen für Zu- und Ablieferungen oder Stellplätzen etc., dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.4.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14, 19, 21a und 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und ebenerdige, nicht überdachten Stellplätze sowie Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen, Tiefgaragen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die

- Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie die
 - Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg
- dürfen durch Fahrzeuge, welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen, (z. B. zu Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Instandhaltungszwecken etc.) befahren werden.



1.6 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet gelten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zum Schutz vor Außenlärm die in der Abbildung 1 dargestellten Lärmpegelbereiche II bis IV.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Im SO liegt zur Tageszeit in den ungünstigsten Geschossen der Lärmpegelbereich III vor, im WA werden die Lärmpegelbereiche II und III zugrunde gelegt. Im MI ist der Lärmpegelbereich IV maßgeblich für die Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen.

Anhand des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes sind die notwendigen Bauteilschalldämmmaße der Fenster, der Wände und der Dächer in Abhängigkeit der Bauteilflächen und Raumabmessungen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 zu berechnen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nachfolgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	- für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	- für Büroräume und Ähnliches

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
II	60
III	65
IV	70

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'_w) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Hierzu sind die geplanten Raumgliederungen, Raumgrößen und die jeweiligen Außenbegrenzungsflächen (Wand/Fenster-Verhältnis) der schutzbedürftigen Räume relevant³.

³ Die detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße (R'_w) der Außenwände, Dächer oder Fenster in Form eines Schallschutznachweises ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen möglich. Dieser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeiten.

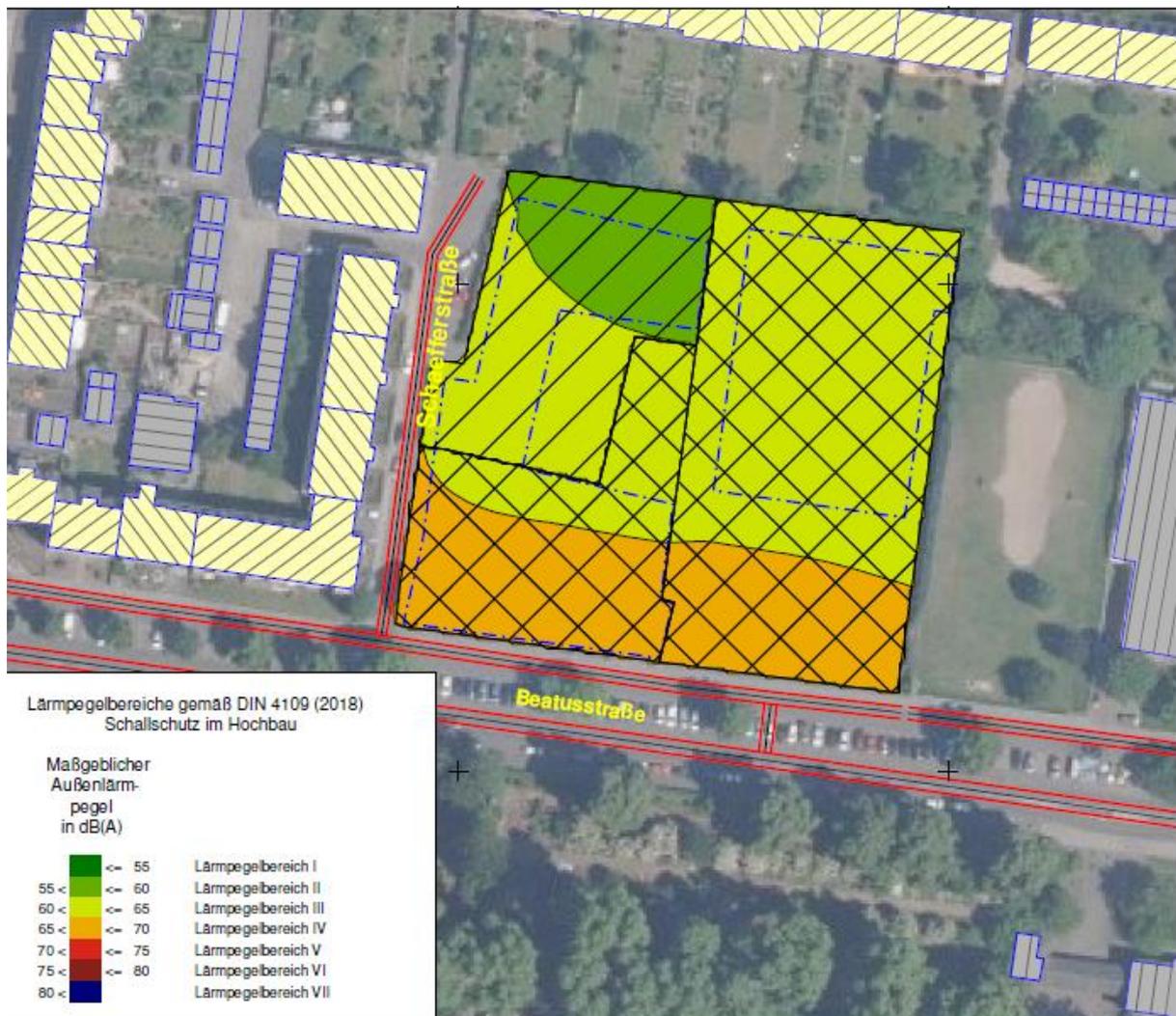


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel und daraus resultierende Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (2018).

Maßnahmen zur Verbesserung in Bezug auf die Geräuschmissionen der Freizeitanlage sowie durch Verladevorgänge

Zum Schutz vor Schalleinwirkungen durch o. g. Nutzungen (Gewerbegeräuschemissionen durch die Verladegeräusche sowie Freizeitlärm durch den Bolzplatz) sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen der Wohnungen oberhalb des geplanten Lebensmittelmarktes möglichst an der westlichen bzw. nördlichen Gebäudeseite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind die Fenster entweder feststehend (nicht öffnbar) auszuführen oder durch eine vorgehängte Glasfassade vor der Gebäudeost- und der Gebäudesüdseite zu schützen. Bei nicht öffnbaren Fenstern sind die Räume mechanisch zu be- und entlüften.

Sollte der Bolzplatz verlegt werden und die in diesem Zusammenhang beschriebenen Maßnahmen nicht mehr erforderlich sein, ist ein Schutz durch die Umbauung des Verladebereiches möglich. Wände und Dach der Einhausung sollten ein Schalldämmmaß $R_w \geq 40$ dB aufweisen. Zudem ist ein Tor (Schalldämmmaß $R_w \geq 20$ dB) einzubauen, dass bei Be- bzw. Entladungen zu schließen ist.



Maßnahmen zur Verbesserung der Gewerbe Geräuschsituation

Einkaufswagen

Für die Einkaufswagen ist eine Einhausung vorzusehen. Die 3 Seitenwände sind dicht am Boden anzubringen und der Übergang der Seitenwände zum Dach ist dicht auszuführen. Die Öffnung zum Entnehmen bzw. Wiedereinstellen der Einkaufswagen ist nach Süden, zur Beatusstraße hin, anzuordnen.

Einkaufswagen sind nur in lärmarmen Ausführung zugelassen.

Anwohnerparken der Wohnungen über dem Verbrauchermarkt und Wohnbebauung im nordwestlichen Plangebiet

Die Zufahrt zur Tiefgarage der beiden Wohnblocks hat über die Zufahrt zur Tiefgarage für die über dem Verbrauchermarkt liegenden Wohnungen zu erfolgen (nicht über die Schaefferstraße). Die Zufahrtsbereiche einschließlich der Abfahrtsrampe sind zu überdachen. An der Unterseite ist die Überdachung schallabsorbierend auszuführen. Überfahrbare Rinnen-, Schachtabdeckungen, Garagentore etc. sind in lärmarmen Bauweise herzustellen.

Haustechnik⁴

An die jeweils erforderliche Haustechnik (Heizanlage, Kühlanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen etc.) sind folgende Anforderungen zu stellen:

Lebensmittelmarkt:

Gesamtschalleistung tags $LW \leq 75 \text{ dB(A)}$

Gesamtschalleistung nachts $LW \leq 60 \text{ dB(A)}$

Backshop

Gesamtschalleistung tags $LW \leq 78 \text{ dB(A)}$

Gesamtschalleistung nachts $LW \leq 63 \text{ dB(A)}$

Gärtnerei Rickenbach

Gesamtschalleistung tags $LW \leq 78 \text{ dB(A)}$

Gesamtschalleistung nachts $LW \leq 63 \text{ dB(A)}$

Die über die haustechnischen Anlagen abgestrahlten Geräuschmissionen dürfen nicht impuls- oder tonhaltig sein. Die Aufstellung der Anlagen auf dem Gebäude sowie die Führung der notwendigen Kanäle bzw. Rohre hat konsequent schwingungsentkoppelt zu erfolgen.

1.7 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit der Bezeichnung GF 1 markierte Fläche wird mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit belastet. Das auf der Fläche festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Stadt Koblenz, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen dürfen durch Fahr-

⁴ Diese Anforderungen wurden auf der Grundlage ungünstiger Abstandsverhältnisse ermittelt (Worst-Case). Sollten sich in der konkreten Planung größere Abstände bzw. Abschirmungen ergeben, sind ggf. auch höhere Emissionen zulässig.



zeuge, welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen, (z. B. zu Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Instandhaltungszwecken etc.) befahren werden.

1.8 Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets sind im Baugebiet als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.



2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO i. V. m § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig. Auf begrünten Dächern sind die Module so anzubringen, dass Dachbegrünungen zwischen oder unter den Modulen möglich sind.

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer und Dächer mit bis zu 10° Neigung zulässig.

Dachbegrünung

Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 800 m² Dachflächen zu begrünen. Hierzu sind Dachflächen ab einer Größe von 50 m² mit einem Flächenanteil von mindestens 80% zumindest extensiv, d. h. mit einer Vegetationstragschicht von mind. 8 cm Stärke zu begrünen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Von dieser Verpflichtung sind Dachflächen von Nebenanlagen sowie von Garagen, Carports, Einfahrten und Einhausungen ausgenommen.

Mindestens 15% der zu begrünenden Dachflächen sind mit einer Intensiv-Begrünung nach Art eines Dachgartens mit Stauden und Sträuchern zu versehen.

Die Dachflächen sind extensiv zu pflegen, der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Neben Bereichen mit punktuell höherwüchsigen Arten (Stauden, Gehölze) sind auch kleinere Flächen anzulegen, die stets offen oder nur spärlich bewachsen sind. Daneben sind vegetationsfreie, sandige Stellen anzulegen.

2.2 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegendenden Konstruktionen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Im SO sind Werbeanlagen inkl. Schriftzügen und Logos an der West-, Süd- und Ostfassade der Stätte der Leistung (Gebäude), bis zu einer Größe von insgesamt 45 m² zulässig. Die Werbefläche je Fassadenseite darf eine Größe von 25 m² nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Fertigfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

Darüber hinaus ist im SO eine selbstständige Werbeanlage in Form eines Pylons erlaubt. Innerhalb des Ordnungsbereichs ‚A‘, darf eine 2 seitige, in Ost- und Westrichtung sichtbare Werbetafel mit einer Ansichtsfläche von maximal 5,00 m² je Werbefläche und einer maximalen Höhe von 78 m ü. N.N. mit Hinweisen auf im Gebiet vorhandene Betriebe aufgestellt werden.

Im MI sind Werbeanlagen nur an der Südfassade der Stätte der Leistung (Gebäude) bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Fertigfußbodenhöhe des 2. Obergeschosses nicht überschreiten.



Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Gebäude) bis zu einer Größe von 0,20 m² je Betrieb zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Fertigfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.



3 Landespflegerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Im WA und im MI sind die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die nicht überbauten Flächen dürfen als Außenbetriebsflächen der Gärtnerei genutzt werden.

Die nicht überbauten Flächen im SO sind als Pflanzbeete oder Rasenflächen anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten.

3.1.2 Wasserdurchlässige Belagsarten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind außerhalb von Gebäuden liegende Kfz-Stellplätze und private Fußwege in wasserdurchlässigen Belagsarten (z. B. Sickerpflaster, Breitfugenpflaster, Rasengittersteine, Dränasphalt bzw. -beton, wassergebundene Decke) auszuführen. Fahrgassen, Zufahrten und die Zufahrt zur Tiefgarage sind in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig.

3.1.3 Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist einer zentralen Regenrückhaltung zuzuführen und von dort aus gedrosselt in die bestehende, öffentliche Kanalisation einzuleiten. Diese Rückhaltung ist mittels eines unterirdischen Bauwerkes oder in Form eines Stauraumkanals zu realisieren.

Das Entwässerungskonzept ist im nachgeordneten Bauantragsverfahren weiterhin mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung sowie der SGD Nord als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) abzustimmen.

3.1.4 Zulässigkeit der baulichen Nutzung bis zum Eintritt besonderer Umstände bzw. nach Eintritt besonderer Umstände (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Die Herstellung baulicher Anlagen ist erst dann zulässig, wenn zuvor die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (C_{EF}-Maßnahmen, siehe Hinweise „*Einbau oder Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren bzw. Nisthilfen*“ und „*Einbau oder Anbringen von künstlichen Bruthöhlen und -nischen bzw. entsprechender Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten*“) durchgeführt wurden.

3.2 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

3.2.1 Baumpflanzungen im SO

Innerhalb des SO sind mindestens 7 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon sind mindestens 3 Bäume im Bereich des Kundenparkplatzes zu pflanzen. Die



übrigen Bäume können unter Beachtung des Landesnachbarrechtsgesetzes in die Heckenpflanzung integriert werden (siehe Festsetzung Nr. 3.2.4). Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammdurchmesser 16-18 cm zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen auf dem Kundenparkplatz haben in speziellen Pflanzquartieren zu erfolgen, die jeweils einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 9 m³ aufweisen. Falls die Baumscheiben nicht innerhalb von Pflanzbeeten liegen, sind sie überfahrbar auszuführen und die Bäume sind durch einen Anfahrschutz zu sichern.

3.2.2 Baumpflanzungen im MI

Innerhalb des MI sind mindestens 2 Laubbäume und 2 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammdurchmesser 16-18 cm zu pflanzen. Sträucher sind in der Mindestgröße Solitär, 3 mal verpflanzt, Höhe 200 bis 250 cm zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

3.2.3 Baumpflanzungen im WA

Im WA sind mindestens 3 heimische Laubbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammdurchmesser 16-18 cm zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bestehende Bäume können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

3.2.4 Anlage einer Hecke aus heimischen Sträuchern (Bereich B)

In einem 3 m breiten Streifen südlich des Fuß- und Radwegs an der Nordgrenze des Plangebiets (Bereich B) ist eine Strauchecke aus heimischen Laubsträuchern und Nadelgehölzen anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Je 2,0 lfd. m ist ein Strauch-Solitär bzw. ein Nadelgehölz zu pflanzen. Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammdurchmesser 16-18 cm zu pflanzen. Sträucher sind in der Mindestgröße Solitär, 3 mal verpflanzt, Höhe 200 bis 250 cm zu pflanzen. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Im Bereich zwischen den zu erhaltenden Bäumen (siehe Festsetzung 3.3) sind 2 sandige Stellen mit allenfalls spärlicher Vegetation entsprechend den fachlichen Vorgaben zur Anlage von Sandbadeplätzen für Haussperlinge anzulegen und dauerhaft als solche zu unterhalten.

3.2.5 Fassadenbegrünung

Je Gebäude ist mindestens eine komplette Fassadenseite mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. die Fläche der fenster- und türlosen Abschnitte der Fassadenseite beträgt mindestens 25 m². Bei der Ermittlung sind die Fassaden von Staffelgeschossen mitzurechnen.
2. es handelt sich nicht um Fassaden von Nebenanlagen, Garagen, Carports, Einfahrten oder Einhausungen.



Je 1,5 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Für die Pflanzung sind mindestens 2 verschiedene Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Pflanzausfälle oder abgängige Pflanzungen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die Pflanzen sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

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

Die mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind durch Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit und durch Pflegemaßnahmen nach Fertigstellung der Bautätigkeit dauerhaft im Bestand zu erhalten. Pflanzausfälle oder abgängige Pflanzungen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen.

4 Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:

Artenschutz / Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse, Haselmaus). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 Abs.3 LNatSchG wird hingewiesen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Zum Schutz vor Individuenverlusten bei Vögeln sowie zur Vermeidung erheblicher Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten dürfen Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres beseitigt werden. Pflegeschnitte an Gehölzen sind nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März des Folgejahres zulässig.

Einbau oder Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren bzw. Nisthilfen an bestehenden Gebäuden (C_{EF}-Maßnahme)

Vor Beginn der Grundstücksfreimachung ist aus Gründen des europäischen Artenschutzes die fachgerechte Installation von 2 Fledermaus-Quartierkästen (z. B. Fledermausflachkasten 1FF der Fa. Schwegler oder ähnlich) erforderlich.

Nistkästen sind an Hauswänden, auf Balkonen oder an Schuppen und Gartenhäuschen in zwei bis drei Meter Höhe und an für Katzen und Marder unzugänglichen Orten aufzuhängen. Die Einfluglöcher sind nach Osten oder Südosten auszurichten. Baugleiche Kästen sind in Abständen von mindestens 10 m Abstand zueinander anzubringen.



Einbau oder Anbringen von künstlichen Bruthöhlen und –nischen bzw. entsprechender Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz u. a.) an bestehenden Gebäuden (C_{EF}-Maßnahme)

Vor Beginn der Grundstücksfreimachung ist aus Gründen des europäischen Artenschutzes die fachgerechte Installation von Vogel-Nistkästen an bestehenden Objekten (2x Nischenbrüterhöhle 1N, 2x Meisenkasten 1B jeweils einmal mit 26 bzw. 32 mm Einflugloch der Fa. Schwegler oder ähnlich) erforderlich.

Nistkästen sind an Hauswänden, auf Balkonen oder an Schuppen und Gartenhäuschen in zwei bis drei Meter Höhe und an für Katzen und Marder unzugänglichen Orten aufzuhängen. Die Einfluglöcher sind nach Osten oder Südosten auszurichten. Baugleiche Kästen sind in Abständen von mindestens 10 m Abstand zueinander anzubringen.

Einbau oder Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren bzw. Nisthilfen an Neubauten

Aus Gründen des europäischen Artenschutzes ist die fachgerechte Installation von Fledermaus-Quartierkästen (z. B. 4x Fledermaus-Fassadenröhre 1FR oder 4x Fledermaus-Wandsystem 3FE der Fa. Schwegler oder ähnlich) an den Neubauten erforderlich.

Nistkästen sind an Hauswänden, auf Balkonen oder an Schuppen und Gartenhäuschen in zwei bis drei Meter Höhe und an für Katzen und Marder unzugänglichen Orten aufzuhängen. Die Einfluglöcher sind nach Osten oder Südosten auszurichten. Baugleiche Kästen sind in Abständen von mindestens 10 m Abstand zueinander anzubringen.

Einbau oder Anbringen von künstlichen Bruthöhlen und –nischen bzw. entsprechender Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz u. a.) an Neubauten

Aus Gründen des europäischen Artenschutzes ist die fachgerechte Installation folgender Vogel-Nistkästen an Neubauten erforderlich: 2x Nischenbrüterhöhle 1N, 2x Meisenkasten 1B, jeweils einmal mit 26 bzw. 32 mm Einflugloch oder gleichartige Einbau-Nisthilfen („Nist- und Einbaustein“ Typ 24, 25, 26) der Fa. Schwegler oder ähnlich.

Nistkästen sind an Hauswänden, auf Balkonen oder an Schuppen und Gartenhäuschen in zwei bis drei Meter Höhe und an für Katzen und Marder unzugänglichen Orten aufzuhängen. Die Einfluglöcher sind nach Osten oder Südosten auszurichten. Baugleiche Kästen sind in Abständen von mindestens 10 m Abstand zueinander anzubringen.

Fachkundige Begleitung der Artenschutzmaßnahmen:

Die Umsetzung der o.a. Artenschutzmaßnahmen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen, durch eine fachkundige Person vorzunehmen bzw. zu begleiten und zu dokumentieren.

Flächen für die Feuerwehr

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl S. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160 kN befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055–3 verwiesen. Für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 im Sinne der LBauO ist



eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

Altlasten

Laut der Betriebsflächendatei des Umweltamtes der Stadt Koblenz liegt das Plangebiet im Randbereich auf einer Fläche der ehem. Militäreffektfabrik Falckenburg & Richter (überbaut (Stadtplan 1926: Fabrik noch vorhanden), die Abgrenzung ist unsicher. Gleichzeitig liegt im Randbereich eine verifizierte Industrie- und Gewerbefläche aus MTKLA (Bezeichnung 9880I40). Der größte Teil des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche, auf der eine Gärtnerei betrieben wurde.

Für alle Flächen hat die Vorprüfung durch das Landesamt für Umwelt in Bezug auf den Altlastenverdacht ergeben, dass sich dieser im Rahmen der Bewertung nicht verifiziert hat. Sollten bei Bauarbeiten in diesem Bereich Kontaminationen vorgefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt zu benachrichtigen. Weitergehende Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

Im Rahmen der chemischen Untersuchungen des Bohrguts innerhalb des Sondergebiets durch das Büro Immig + Viehmann vom 17.12.2018 wurde festgestellt, dass in den Auffüllungen der Zuordnungswert der Deponieklasse 2 (DK 2) für den Glühverlust und der Zuordnungswert der Deponieklasse 1 (DK 1) für den gesamten organisch gebundenen Kohlenstoff (TOC) überschritten wurde. Die Auffüllungen sind somit der Deponieklasse 2 (DK 2) zuzuordnen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange der Umweltschutzes können gewährleistet werden, wenn das kontaminierte Material abgefahren und ordnungsgemäß behandelt bzw. deponiert wird (siehe auch Kap. 2.1.2 des Umweltberichts).

Für mögliche Wohnbebauungen in den übrigen, unbebauten Bereichen des Plangebiets (im MI und WA) wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation durch die SGD Nord Bedenken geäußert, welche durch orientierende Untersuchungen im Vorfeld einer Bebauung ausgeräumt werden können. Sollten im Rahmen dieser Untersuchungen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die rechtzeitig vor Baubeginn mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen sind.

Denkmalschutz

Konkrete Hinweise auf archäologische Fundstellen liegen bislang nicht vor. Der Planungsbereich wird von der Direktion Landesarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Die Bauherren sind in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige- Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 6675 3000 zu richten.



Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs.1 DSchG RLP).

Fassadengestaltung

Für die farbliche Gestaltung von Fassaden wird eine Orientierung am „Leitfaden Farbgestaltung“ der Initiative Baukultur im Welterbe Oberes Mittelrheintal empfohlen

Werbeanlagen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Denkmalzone Grünfläche „Hauptfriedhof“ der Stadt Koblenz soll die Anzahl und Größe der Werbeanlagen im geplanten Sondergebiet so gering wie möglich gehalten werden. Im Mischgebiet unmittelbar an der Beatusstraße sollen die Werbeanlagen möglichst unauffällig und zurückhaltend, z. B. in Form einer indirekten Beleuchtung parallel zur Wand durch hinterleuchtete Einzelbuchstaben, gestaltet werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH und der Energienetze Mittelrhein (Gas-, Wasser- und Stromverteilnetzanlagen). Vor Abriss von Gebäuden müssen die vorhandenen Netzanschlüsse demontiert werden. Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Bestandsanlagen sowie die Realisierung und Dimensionierung der einzelnen Netzanschlüsse sind frühzeitig mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Darüber hinaus ist im Geltungsbereich die Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld (mindestens drei Monate vor Erschließungsbeginn) abzustimmen.

Städtebaulicher Vertrag

Die aus Gründen des europäischen Artenschutzes erforderlichen Maßnahmen werden über einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert. Weitere Erläuterungen zu Art und Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen im beiliegenden Umweltbericht. Erläuterungen zum Artenschutz sind aus dem beiliegenden Fachbeitrag zum Artenschutz zu entnehmen.

Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen.

Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.



DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund

Die DIN-Vorschriften: 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten."

DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, eingesehen werden.

Artenliste (nicht abschließend) und Pflanzgrößen

Auswahlliste für Baumpflanzungen:

Feld-Ahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	-	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	-	<i>Sorbus domestica</i>

Auswahlliste für eine Hecke aus Sträuchern und Nadelgehölzen:

Gewöhnliche Felsenbirne	-	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Cypressengewächse	.	<i>Cupressus spec.</i>
Europäische Lärche	-	<i>Larix decidua</i>
Rote Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Bauernjasmin	-	<i>Philadelphus coronarius</i>
Fichte	-	<i>Picea abies</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Eibe	-	<i>Taxus baccata</i>

Auswahlliste zur Fassadenbegrünung:

Waldrebe	-	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	-	<i>Hedera helix</i>
Geißblatt	-	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	-	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Wilder Wein	-	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Schling-Knöterich	-	<i>Polygonum aubertii</i>
Blauregen	-	<i>Wisteria sinsensis</i>



Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
i.A. Frank Assion
Dipl.-Geogr. Boppard-Buchholz, September 2019



Anhang: Koblenzer Sortimentsliste (Quelle: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, GMA - Endfassung Februar / September 2016, Köln)

innenstadtrelevante Sortimente	nicht innenstadtrelevante Sortimente
<p>innenstadt- und nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren - pharmazeutische Artikel - Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren - Schnittblumen - Zeitschriften / Zeitungen <p>innenstadtrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bücher - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf inkl. Schulbedarf (ohne Bürotechnik / -möbel) - Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen / -sitze) - Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z. B. Hüte, Accessoires und Schirme) - Second-Hand-Bekleidung - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) - Campingartikel (überwiegend nicht-sperrige Angebote, z. B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.) - Elektrokleingeräte, Medien (Unterhaltungs- und Telekommunikationsgeräte) (nur Kleingeräte), Computer, Ton- und Bildträger - Videospiele - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche (ohne Betten / Bettwaren) - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel - Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderahmen - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Musikinstrumente, Musikalien - Waffen und Jagdbedarf, Angelartikel 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiernahrung, zoologischer Bedarf, lebende Tiere - Elektrogroßgeräte (weiße Ware) - Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte - Möbel, Matratzen, Betten / Bettwaren - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör - Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z. B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf) - Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf - Installationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Baustoffe, Holz, Naturhölzer - Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf - Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune - Kfz- / Motorradzubehör - Kinderwagen, Kindersitze - Erotikartikel