



**Änderung des  
Bebauungsplans  
„Rammelswiesen“ Teilbereich  
im Stadtbezirk Schwenningen**

vom 02.02.2006

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§9 Abs. 1 BauGB)  
Baugebiete**

1. Gewerbegebiete gem. § 8,9 Bau NVO

Begründung:

Die vorhandene bauliche Nutzung entspricht der Ausweisung des Gebiets-typs „Gewerbegebiet/Industriegebiet“. Dennoch haben sich teilweise Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Die aufgrund ihrer Nahversorgungsfunk-tion langfristig im Bestand gesichert werden sollen. Bestimmte Einzelhan-delssortimente sollen sich auf Teilflächen zur Standortergänzung weiterhin ansiedeln können.

**1.1 Einschränkung Gewerbegebiet (GE)  
(§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO)**

Im GE 1 sind zulässig alle Betriebe und Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig für den Verkauf nicht innen-stadtrelevanter Sortimente entsprechend der Anlage beiliegenden Sor-timentsliste zum Leitbild für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Vil-

lingen-Schwenningen (Gemeinderatdrucksache 488 vom 03.04.2001).  
Innenstadtrelevante Randsortimente sind nur bis max. 350 qm Verkaufsfläche zulässig.

- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Industriegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis max. 100 qm) zulässig.

## **1.2 Einschränkung Gewerbe-/Industriegebiet (GE/GI) (§ 8/9 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO)**

Im **GE/GI 2** sind zulässig alle Betriebe und Einrichtungen nach § 8/9 Abs. 2 und 3 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.
- Ausnahmsweise kann/können folgende(s) Sortiment(e) zugelassen werden:
  - a) Kfz-/ Motorras-/Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel
  - b) Baustoffhandel,
  - c) Brennstoffe, Mineralölhandel,
  - d) Gartenbedarf
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren im Gewerbegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

## **1.3 Anlagenbezogener erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**

Entgegen der Nutzungsbeschränkungen ist im Gewerbegebiet eine Betriebserweiterung der vorhandenen Anlagen zulässig:

- Nur auf dem Flurstück mit der Flst-Nr: 818 (Lupfenstraße 74)

und



- wenn die Art der Nutzung weiterhin der zur Zeit des Satzungsbeschlusses genehmigten Nutzung entspricht

und

- nur als Anbau, wenn das Maß der baulichen Nutzung (die durch Hauptanlagen tatsächlich überbaute Grundfläche) in einer endgültig ausgebauten Größe im Vergleich zum genehmigten Vorhaben (zur Zeit des Satzungsbeschlusses) dieses nicht mehr als um 20 % übersteigt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird ebenfalls auf maximal 20 % beschränkt.

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet ist eine Erneuerung der Betriebsanlagen eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs ausnahmsweise zulässig.

#### Begründung:

Da die Industriegebietsflächen vorrangig dem produzierenden Gewerbe vorgehalten werden sollen, um weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren, sind die neben den Gewerbenutzungen möglichen Einzelhandelsnutzungen je nach Bestandserfassung und Lagegunst einzuschränken (Zonierung). Die sonstigen Festsetzungen entsprechen der Leitbilderscheinung des Gemeinderates zur Feinsteuerung der künftigen Zulässigkeit von Einzelhandel (Zentrenkonzept).

Für den bestehenden Betrieb wurde aufgrund der Festsetzungen der erweiterte Bestandsschutz zur jeweiligen Erneuerung der Betriebsanlagen eingebracht. Damit soll zur Entwicklung einer zeitgemäßen Betriebs- und Anlagenform und zur verbindlichen Zukunftssicherung beigetragen werden. Mit dieser Regelung erlischt der baurechtliche Bestandsschutz bei Abbruch bzw. Zerstörung z. B. durch Naturereignisse oder Brand nicht mehr. Erweiterungen und Sortimentsänderungen sind (nach Betrachtung des jeweiligen Einzelfalles und im untergeordnetem Umfang von Produktionsbetrieben als Hauptnutzung) möglich.

### Hinweise

#### Geologie

Im Zuge von Bauarbeiten wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sofern Erdwärmesonden geplant sein sollten, sind die Bohrungen zur Vermeidung eines Kurzschlusses von verschiedenen Grundwasserleitern mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

### Niederschlagswasser

Nach § 45 b Abs. 3 WG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 soll bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral beseitigt werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Flächen (Wege, Parkplätze etc.), die nicht durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, betrieblichen Verkehr oder Emissionen aus dem Gewerbegebiet verunreinigt werden können, soll über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht versickert oder ortsnahe eingeleitet werden.

Für die Versickerung des einzelnen Bauvorhabens in Gewerbe-/ Industriegebieten ist nach der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht versickert werden. Auf Altlastverdachtsflächen darf keine Versickerung durchgeführt werden.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist nur gegeben, wenn eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung nicht mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

### Bodenschutz

Bei der im Geltungsbereich der Satzung vorgesehenen Bebauung sind folgende Gesichtspunkte des Bodenschutzes zu beachten:

Die Versiegelung ist gemäß §1a (1) BauGB und § 4 (2) BodSchG auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sofern Parkplätze über ein Mindestmaß eingerichtet werden, ist ein Stellplatznachweis zu führen.

Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, unversiegelte Pflaster, Schotterrasen) sind auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen verunreinigt werden können, aufzubringen.

Durch (Flach-)dachbegrünung sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

Separate Behandlung von Mutterboden, d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und abschließender Wiedereinbau als Bodenoberschicht. Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.



### Altlastenverdachtsflächen und Altlasten

Das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen und Altlastflächen sind im Einzelfall abzuklären. Die daraus resultierenden Schlussfolgerungen werden im konkreten Einzelfall festgelegt.

### Gewässerschutz

Beabsichtigte Bauvorhaben (Betriebserweiterungen), die gleichzeitig Gewässer (z.B. Uferrandstreifen) beeinträchtigen würden, sind nicht zulässig.