



# Villingen–Schwenningen

## **Änderung des Bebauungsplans „Goldener Bühl; Teilb. Berliner Straße / Am Krebsgraben“ im Stadtbezirk Villingen vom 18.08.2009**

### **A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.0.2005 (BGBl. I S. 1818).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung vom 01.04.1991 (BGBl. I S. 59).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m. W. v. 02.01.2005

### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

##### **Baugebiete**

#### **1. Gewerbe(GE1)-Gebiete gem. § 8 BauNVO**

2. Gewerbe(GE2)-Gebiete gem. § 8 BauNVO

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

Im GE 1 regelt sich die Zulässigkeit nach § 8 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen:

- Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig für den Verkauf nicht innenstadtrelevanter Sortimente entsprechend der als Anlage beiliegenden Sortimentsliste zum Leitbild für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen (Gemeinderatsdrucksache 488 vom 03.04.2001). Innenstadtrelevante Randsortimente sind nur bis max. 5% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch bis max. 350 qm Verkaufsfläche zulässig.
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Gewerbegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

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

Im GE 2 regelt sich die Zulässigkeit nach § 8 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen:

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

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

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen ist im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) eine Betriebserweiterung der vorhandenen Anlagen zulässig:

- Nur auf den Flurstücken mit den Flst-Nr: 1051, 1040, 1008/3 sowie 1032/9 und 1032/11

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 (GE 1 und GE 2) ist eine Erneuerung der Betriebsanlagen eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs ausnahmsweise zulässig.

## **C. 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 wassergefährdenden Stoffen, betrieblichem Verkehr oder Emissionen aus dem Gewerbegebiet verunreinigt werden können, soll über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Für die Versickerung des einzelnen Bauvorhabens in Gewerbegebieten 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 die folgenden 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 wassergefährdenden 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 Bodenschicht.

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.

### Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind die Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf den Flurstücken 906, 906/15, 906/16 befindet sich eine Altlast, die in Nähere Erkundung (E 2-3 bzw. DU) eingestuft ist. Die sonstigen gekennzeichneten Flächen sind in B= Belassen klassifiziert.

Soweit sich durch die Baumaßnahmen im Plangebiet Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

### Boden- und Grundwasserschutz

Bei Planung und Umsetzung auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist zwingend das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Schwarzwald-Baar-Kreises einzubeziehen.

Auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind wasserundurchlässige Beläge für Park-, Stellplatz- oder Hofflächen zu planen und auszuführen. Ausnahmen sind nur durch fachliche Genehmigung vom Amt für Wasser- und Bodenschutz zulässig.

Bei Umsetzungsmaßnahmen auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes, die die ungesättigte oder gesättigte Bodenzone betreffen, ist zusätzlich ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG zu beteiligen.

Der bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub von Verdachtsflächen, von Altlastenflächen oder von altlastenverdächtigen Flächen ist gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des o.g. Gutachters der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

Gliederung von Sortimenten für Villingen-Schwenningen nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten	
Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel incl. Lebensmittelhandwerk*</li> <li>- Reformwaren</li> <li>- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken</li> <li>- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel) Kosmetika, Apothekerwaren</li> <li>- Schnittblumen, zoologischer Bedarf</li> <li>- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</li> <li>- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie</li> <li>- Spiel- und Schreibwaren, Bücher, Bastelartikel</li> <li>- Sportartikel (incl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Surfboards, Fahrräder</li> <li>- Nähmaschinen und Zubehör u.ä.</li> <li>- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren**</li> <li>- Beleuchtungskörper für den Haushaltsbedarf***</li> <li>- Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren</li> <li>- Musikalienhandel, Ton- und Bildträger</li> <li>- optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation (sog. Henkelware)</li> <li>- Elektrogroßgeräte im Bereich der "weißen" Ware (z.B. Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik)***</li> <li>- Elektrogroßgeräte im Bereich der braunen Ware (z.B. sog. Stehgeräte)***</li> <li>- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör**</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>- Möbel/Küchen/Büromöbel</li> <li>- Elektroinstallationsbedarf</li> <li>- Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</li> <li>- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen</li> <li>- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> <li>- Kfz/Motorräder/Mopeds/Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör</li> <li>- Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder)</li> <li>- Antennen/Satellitenanlagen</li> <li>- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (mit überwiegend auf Privathaushalte ausgerichteter Struktur)***</li> </ul>
<p>* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante Sortimente, dennoch werden sie oft in innenstaduntypischen Betriebsformen (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte) angeboten, die auf Großmengeneinkäufe ausgelegt sind. Im Falle von An- bzw. Umsiedlungsgesuchen sind daher Einzelfallentscheidungen notwendig.</p> <p>** Abwägungsspielraum im Rahmen von Randsortimenten gegeben.</p> <p>*** Vorschlag der Verwaltung abweichend vom GMA-Vorschlag.</p> <p>Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2000</p>	

Villingen-Schwenningen, den 06. Oktober 2004

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister