

Villingen-Schwenningen

Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiesen“ (Teilb.) im Stadtbezirk Villingen vom 18.08.2009

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung von 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (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).

Gemeindeverordnung 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

Gewerbe-/Industriegebiete (GE/GI) gem. § 8 / § 9 BauNVO (siehe Übersichtsplan)

**1.1 Einschränkung Industriegebiet (GI)
(§ 9 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO)**

Im GI 1 regelt sind die Zulässigkeit nach § 9 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-/ Industrie- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 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 regelt sind die Zulässigkeit nach § 8/9 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 Gewerbe- und Industriegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe-/ Industrie- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

1.3 Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen ist im Gewerbe-/Industriegebiet (GE/GI 1 und 2) 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 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 ortsnaher 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 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 (Betriebsweiterungen), die gleichzeitig Gewässer (z. B. Uferrandstreifen) beeinträchtigen würden, sind nicht zulässig.

Gliederung von Sortimenten für Villingen-Schwenningen nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

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

Anlage 1 zu DS 0019

Villingen-Schwenningen
Amt für Stadtentwicklung

Übersichtsplan zur Änderung des rechtskräftigen
Bebauungsplanes für das Gebiet

„Ziegelwiesen“ (Teilbereich)

im Stadtbezirk Villingen

Bereich des rechtskräftigen
Bebauungsplanes

Änderungsbereich der
textlichen Festsatzung

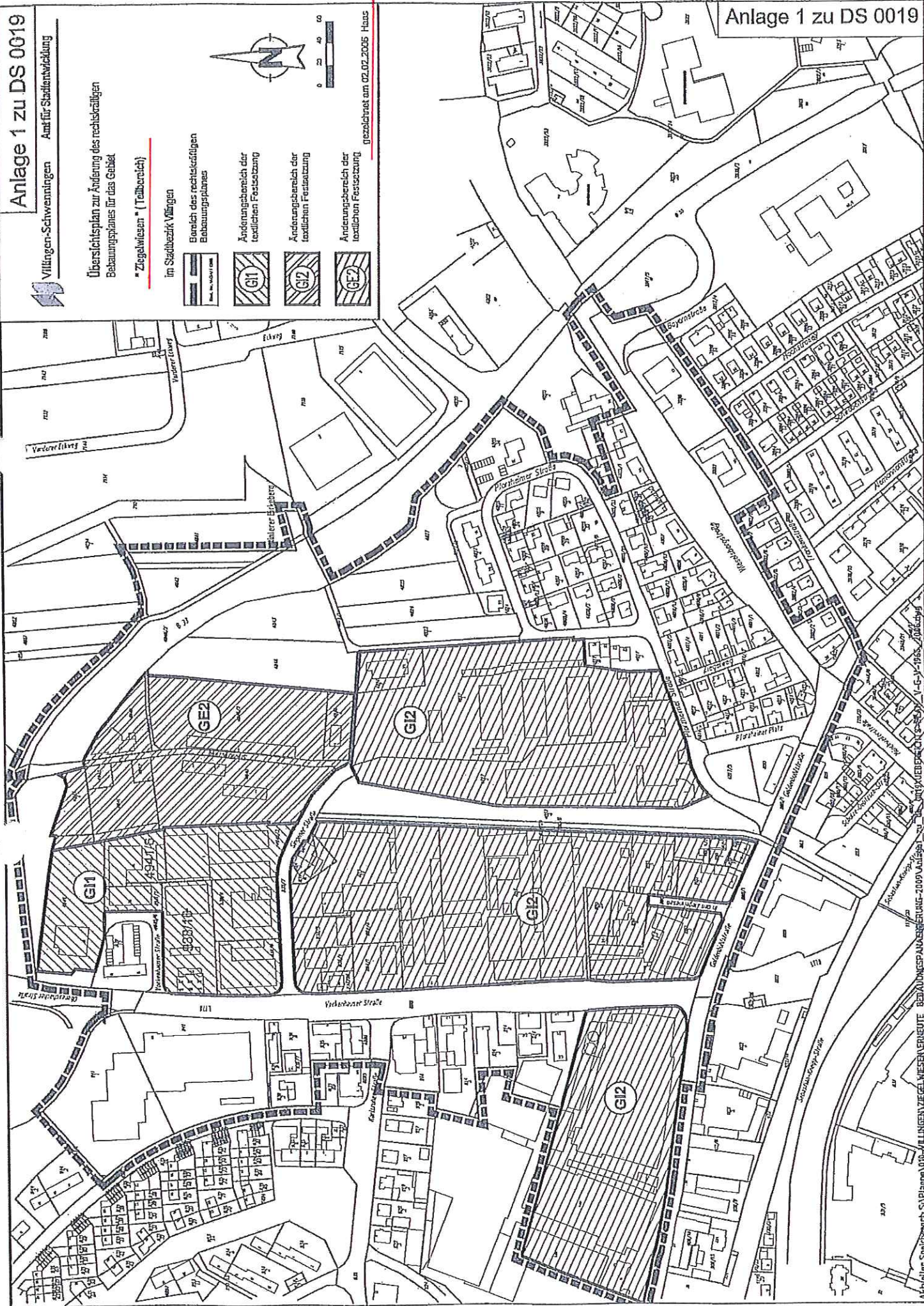
Änderungsbereich der
textlichen Festsatzung

Änderungsbereich der
textlichen Festsatzung



gezeichnet am 02.02.2006 Huzar

Anlage 1 zu DS 0019



Architekt: Späth/Seitz & Partner AG, Villingen-Schwenningen, Ziegelwiesen, Bebauungsplanung 2003/04, Anlage 1 zu DS 0019