



# Änderung des Bebauungsplans "Neuer Markt" im Zentralbereich

vom 13.04.2005

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2413)

Auf Grund des Artikels 6 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) ist der Wortlaut des Baugesetzbuchs in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung am 23.09.2004 bekannt gemacht worden.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1991, I S. 58)

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Neuer Markt" im Zentralbereich in der Fassung vom 06.02.2002 wird die Festsetzung Nr. 1.3 (Regelungen der Zulässigkeit in den Gewerbegebieten) wie folgt geändert (bzw. durch nachfolgende Festsetzung ersetzt). Die sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

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

**1.3** In den Gewerbegebietsflächen **GE 1** sind zulässig alle Betriebe und Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO mit 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 pro Betrieb, höchstens jedoch bis max. 350 qm Verkaufsfläche zulässig. Nicht zulässig sind sämtliche, durch § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Betriebsformen (Verweisregel auf Sondergebietsflächen), denen nicht gleichfalls vorliegende atypische Eigenschaften zum Aussetzen der Verweisregel zugerechnet werden können.
- 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.
- In den **Gewerbegebietsflächen (GE 1)** ist gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise pro Gewerbegrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn
  - sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet wird und
  - die zugeordnete Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

## C. HINWEISE

### **Bodenschutz, Altlasten**

#### Material

#### **Es ist vorrangig der anfallende Bodenaushub zu verwenden.**

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

#### **Bodenmaterial welches von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.**

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik der repräsentativen Mischprobe/n; Die Probenahme für die Durchführung der Untersuchungen erfolgt nach der Richtlinie PN 2/78 K der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Grundregeln für die Entnahme von Proben aus **Abfällen** und abgelagerten Materialien“) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Wasser und Boden zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Z 0 Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

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 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>	

Villingen-Schwenningen, den 13. Mai 2005

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister