



**GEMEINDE
KUCHEN**

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ZEHN TWIESEN II 4. ÄNDERUNG

Begründung

Vorentwurf vom 22.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für die Planaufstellung	3
1.1	Ziel und Zweck	3
1.2	Vorhandener und zukünftiger Bedarf	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	4
2.1	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	4
3	Rechtliche Grundlagen	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet	7
3.4	Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB	8
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	8
5	Planinhalt und Festsetzungen	9
5.1	Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.2	Verkehrsflächen und Erschließung	10
5.3	Umwelt- und Naturschutz	10
5.4	Bodenschutz	10
5.5	Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften	10
6	Plandurchführung und -umsetzung	11
6.1	Erschließung	11
6.2	Wasserversorgung	11
6.3	Stromversorgung	11
6.4	Entwässerung	11
7	Flächenbilanz	11

1 Planerfordernis

1.1.Ziel und Zweck

Die Gemeinde Kuchen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans zu schaffen. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb hat bisher eine Verkaufsfläche von rund 760 m² und liegt damit unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, welche auf Grund von Rechtsprechung bei 800 m² anzusetzen ist. Der Lebensmittelmarkt soll auf eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m² erweitert werden, da dies für die nachhaltige, wirtschaftliche Aufrechterhaltung des Betriebs am Standort erforderlich ist. Die gleichmäßige Verteilung von nachhaltig betriebenen Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet ist Voraussetzung für ein dem demographischen Wandel angepasstes Leben.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zu den Wohn- und Mischgebieten Seewiesen, Zehntwiesen und Auf der Fabrik begünstigt die fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes. Die nächst gelegenen Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Einkaufsmarkt.

Eine Erweiterung des Marktes wie angestrebt ist durch die derzeit geltenden Festsetzungen im Planbereich nicht möglich. Im geltenden Bebauungsplan „Zehntwiesen II 3. Änderung“ ist die geplante Fläche als Gewebegebiet ausgewiesen. Da Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, wäre das Vorhaben somit nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund gilt es, die bestehenden Vorgaben an aktuelle Bedarfe anzupassen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der VVG Geislingen/ Kuchen/ Bad Überkingen, 1. Fortschreibung, rechtskräftig seit 30.04.1999 als „Gewerbefläche“ ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan wird die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gewährleistet und die bestehenden Nutzungen der Umgebung angemessen berücksichtigt.

Die vorliegende Planung erfolgt im Sinne der überörtlichen Planvorgaben mit Konzentration der Entwicklung auf Potenziale innerhalb des bebauten Gemeindegebiets.

Der Nachweis über den Bedarf sowie die Auswirkung auf den örtlichen und überörtlichen Einzelhandel wird über das Gutachten „Standortanalyse LIDL-Erweiterung in der Gemeinde Kuchen“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 10.06.2020 geführt.

1.2.Vorhandener und zukünftiger Bedarf

Die Situation in Kuchen stellt sich wie folgt dar, siehe hierzu auch die Ausführungen in der Auswirkungsanalyse:

Auf Grund der Verlagerung früherer Lebensmittelmärkte in der jüngeren Vergangenheit hat sich die Attraktivität für Verbrauchermärkte im Gewerbegebiet deutlich verschlechtert. Nach der Umsiedlung des Rewe-Marktes näher in Richtung Ortsmitte (hier befindet sich der entsprechende Bebauungsplan „Wasserstall 1.Änderung“ derzeit im Aufstellungsverfahren) wird der Lidl-Markt der einzige Lebensmittelmarkt am Standort sein. Aus dem Nonfood-Bereich sind außerdem noch Drogerie Müller, Kik (Textilbranche) und Tedy vorhanden.

Für die folgenden zuletzt angesiedelten Märkte wurde eine Nachnutzung gefunden:

AWG (Textilbranche) -> heute: Vertrieb/ Aufbereitung von Industriefilteranlagen,
Aldi (Lebensmittelbranche) -> heute: Logistikzentrum der KEP-Branche
toom-Baumarkt (Baumarkt) -> heute: Lager

Im Ortskern der Gemeinde Kuchen sind die Versorgungsstrukturen nur schwach ausgeprägt. Die innerörtliche Einkaufslage umfasst den Bereich entlang der Hauptstraße zwischen der Bahnhofsstraße im Norden und dem Marktplatz im Süden. Im Wesentlichen wird der Bereich durch kleinteilige Einzelhandelnutzungen geprägt, auch durch Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgerei). An der B 10 östlich des Ortszentrums ist ein Netto-Markt angesiedelt (ca. 750 m² Vk-Fläche).

Der Vorhabenstandort übernimmt mit dem angesiedelten Discounter eine zentrale Rolle zur Sicherung des Grundversorgungsbedarfs für die Einwohner der Gemeinde. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche, welche mit einer Änderung der internen Flächenbelegung innerhalb des Gebäudes bewerkstelligt werden soll, verbessert sich die Wirtschaftlichkeit des Betriebs und dient der langfristigen Standorticherung.

Zukünftig wird sich die Nahversorgung in Kuchen auf drei Standorte verteilen:

- Netto sichert die fußläufige Nahversorgung im Süden
- Der neue Rewe-Markt sichert die fußläufige Nahversorgung im Zentrum
- Lidl sichert die fußläufige Nahversorgung im Norden (vgl. Karte S. 10)

Damit wäre eine sehr ausgewogene räumliche Versorgungsstruktur möglich, die die verbrauchernahe Versorgung in Kuchen deutlich verbessern würde.

Eine Vergrößerung des Lidl-Marktes auf eine zeitgemäße Verkaufsfläche ist für eine nachhaltige Sicherung des Standorts im Gewerbepark und damit für die Grundversorgung der Einwohner von Kuchen unerlässlich.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kuchen. Im Süden grenzen gewerblich genutzte Flächen an, im Norden grenzt eine Grünfläche (SBI-Park) an. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 1346/10 mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch: Flurstück Nr. 1344 (SBI-Park)

im Osten und Süden durch: Flurstücke Nr. 1341/1 und 1346/1 (öffentliche Verkehrsflächen: Straße Im Gewerbepark)

im Westen durch: Flurstück Nr. 1346 (Gewerbenutzung: Lagergebäude)

3 Rechtliche Grundlagen

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Planbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Des Weiteren werden im Regionalplan die Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Einzelhandelsgroßprojekte) geregelt (Kapitel 2.4.3.2). Demnach sind Einzelhandelbetriebe, Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (Einzelhandelsgroßprojekte), sowie die Erweiterung bestehenden Einrichtungen nur im Oberzentrum, bzw. den Mittel- und Unterzentren zulässig.

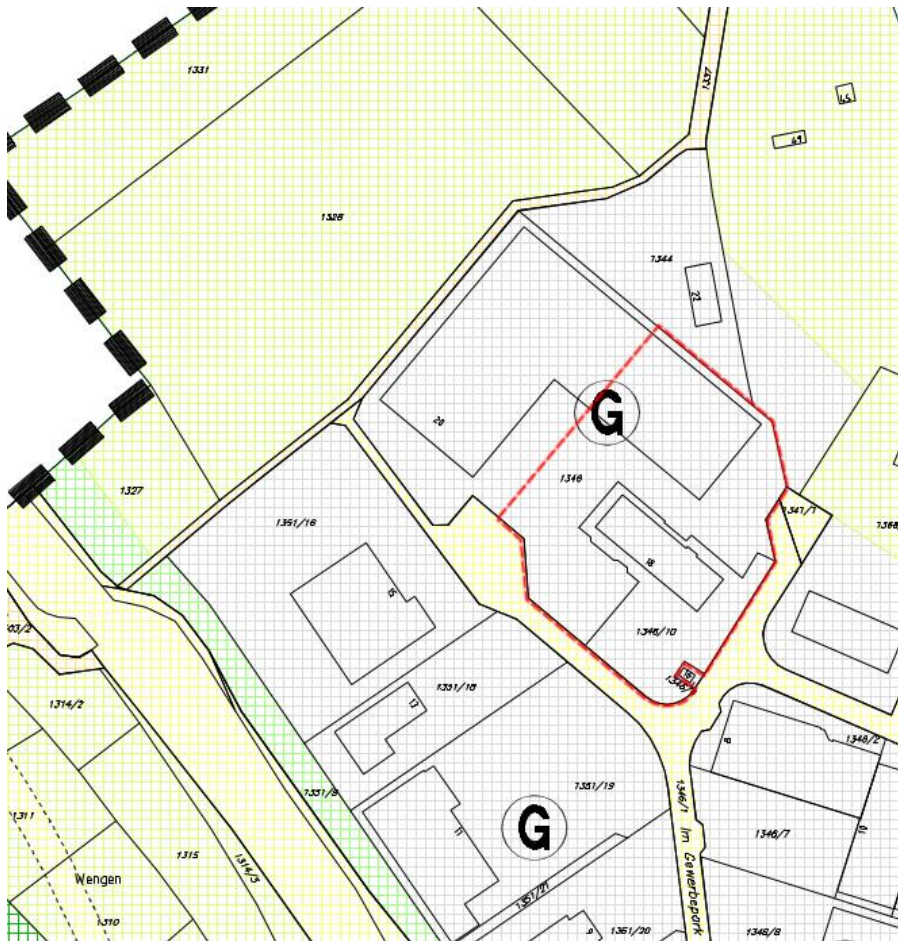
Einzelhandelsgroßprojekte, die jedoch ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig (PS 2.4.3.2.2).

Die Gemeinde Kuchen wird gemäß Regionalplan als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Damit ist ihre Versorgungsfunktion im Wesentlichen auf die Sicherung der Nahversorgung für das eigene Gemeindegebiet konzentriert. Dabei bestehen Konkurrenzbedingungen zu umliegenden Städten und Gemeinden. Die Gemeinde Kuchen gehört zum Mittelbereich „Geislingen an der Steige“.

Das bereits erwähnte Gutachten der GMA kommt diesbezüglich zu folgendem Schluss:

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes umfasst das betriebliche Einzugsgebiet des zu erweiternden Lidl-Marktes im Wesentlichen die Gemeinde Kuchen selbst. Etwa 75 % des Umsatzes stammen aus Kuchen, der restliche Umsatzanteil wird mit Verbrauchern von außerhalb der Gemeinde Kuchen erwirtschaftet. Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden von dem Vorhaben somit eingehalten. Eine Erweiterung des Standortes wird nicht zu einer Ausdehnung des Einzugsgebietes führen, vielmehr wird sich durch den Wegzug von Rewe die überörtliche Bedeutung des Standortes deutlich reduzieren.

3.2. Flächennutzungsplan

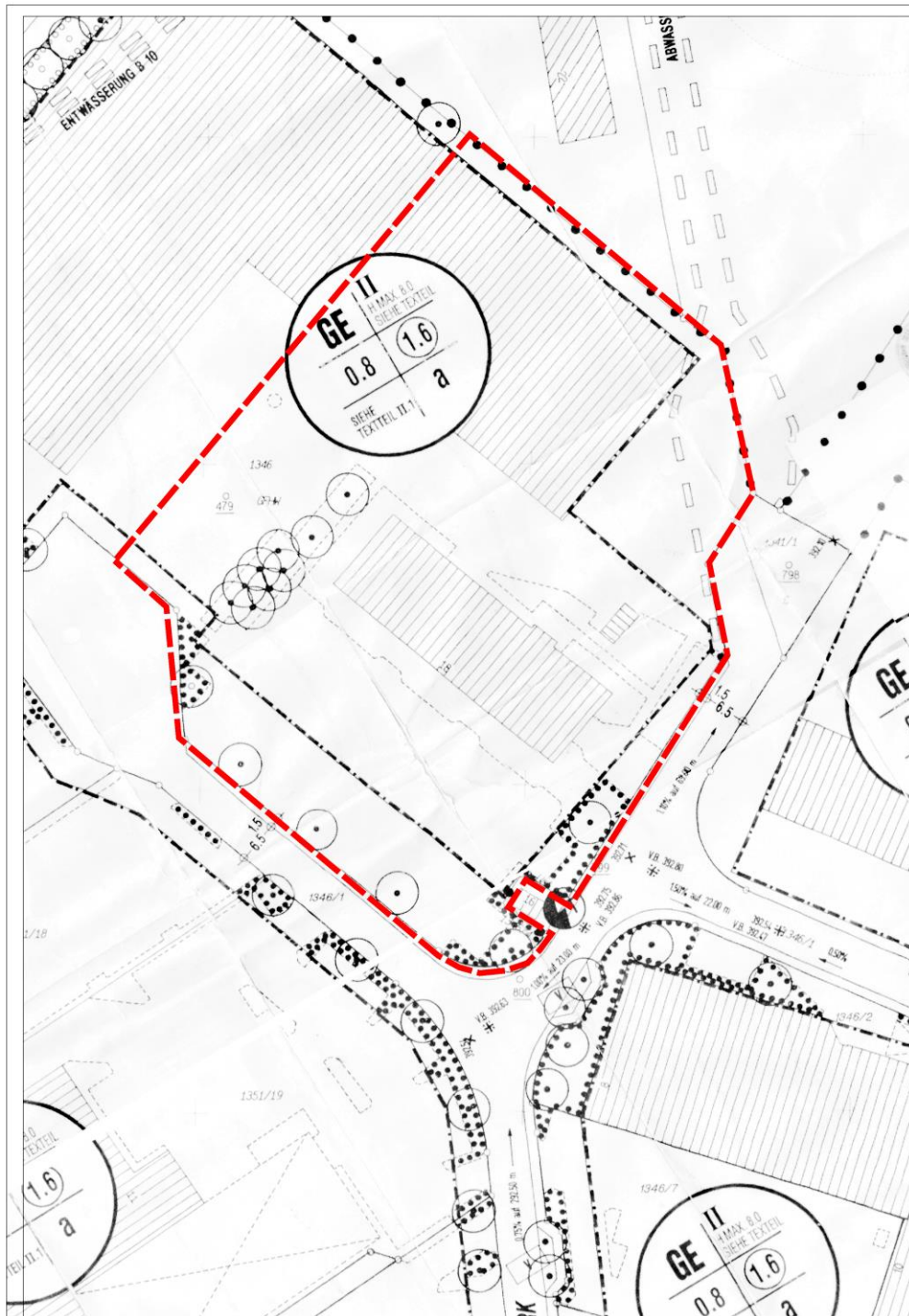


Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen/ Kuchen/ Bad Überkingen, 1. Fortschreibung, rechtskräftig seit 30.04.1999 weist den Geltungsbereich als „Gewerbefläche“ aus.

Diese Nutzung ist nicht mehr Bestandteil aktueller Planungen. Im Bebauungsplan soll die Fläche nun als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt werden. Die bestehende Ausweisung als Gewerbegebiet steht der vorgesehenen Nutzung entgegen. Der Flächennutzungsplan 1999 ist demnach im weiteren Verfahren anzupassen und mit Nutzung als „Sonderfläche“ auszuweisen.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan. Dieser muss im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Gemeinde Kuchen stellt einen Antrag an die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Geislingen/ Kuchen/ Bad Überkingen auf Berichtigung des derzeit noch geltenden Flächennutzungsplans 1999.

3.3. Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet



Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Zehntwiesen II 4. Änderung“ bestehen derzeit die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zehntwiesen II 3. Änderung“, rechtskräftig seit dem 12.02.2010. Die bestehenden Festsetzungen werden durch den neuen Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

3.4. Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan kann im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, das betreffende Grundstück befindet sich im Innenbereich, ist von drei Seiten von Bebauung umgeben und es besteht bereits verbindliches Planrecht (siehe 3.3). Durch den Bebauungsplan wird Planrecht für den nachhaltigen Betrieb eines vorhandenen Lebensmittelmarkts geschaffen, womit die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln sichergestellt und auch einem Bedarf an Investition zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen wird. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Vorhaben zulässig, die eine Grundfläche von 20.000 Quadratmetern nicht überschreiten. Der Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe, weshalb zudem keine überschlägige Prüfung nach § 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB erforderlich ist. Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB auf einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet, auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung kann verzichtet werden. Es besteht kein Verdacht auf Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Für den Bebauungsplan „Zehntwiesen II 4. Änderung“ wird das zweistufige Beteiligungsverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Auslegung durchgeführt.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Kuchen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB nach, wonach u.a. die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Gemeinde Kuchen ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung im Sinne der Versorgungssicherheit der Bevölkerung und der Erstellung entsprechender Einrichtungen und deren Verteilung im Gemeindegebiet. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 und § 1a Abs.2 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt: Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes und deren Auswirkungen auf die Umwelt, sowie das Eingehen auf die Bedürfnisse der Bevölkerung im Zusammenhang mit an den demografischen Wandel angepassten Lebensverhältnissen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die zeitnahe Erweiterung eines Einzelhandelbetriebs zur zeitgemäßen und wirtschaftlichen Nahversorgung im Gemeindegebiet ermöglicht werden.

Das Baurecht im übrigen Gewerbepark (Bebauungsplan „Zehntwiesen II 3. Änderung“) bleibt bestehen. Es sind dort auf Grund der Festsetzung „Gewerbegebiet“ nur Einzelhandelsbetriebe bis je 800 m² Verkaufsfläche zulässig (Schwelle zur Großflächigkeit). Dies ist für heutige Verbrauchermärkte eine unattraktive Größe. Die Entwicklung im Gewerbepark zeigt dass die früheren Märkte dieser Größenordnung abgewandert sind, und neue Märkte eine Verkaufsfläche im Bereich zwischen 1.000 und 1.500 m² an-

streben. Eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist als wenig wahrscheinlich anzusehen, zumal bestehende Objekte zwischenzeitlich mit anderen Folgenutzungen (siehe 1.2.) belegt sind.

Der Regionalplan bemisst die Großflächigkeit nach einer gebietsbezogenen Betrachtungsweise. Verkaufsflächen von Betrieben, deren Eingänge mehr als 150 m voneinander entfernt sind, sind demnach zusammenzuzählen (Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, Agglomeration, PS 2.4.3.2.8. (Z)). Diese Regelung kann im Bebauungsplan nicht direkt umgesetzt werden, da die Baunutzungsverordnung die Großflächigkeit betriebsbezogen betrachtet. Es müssten also für Teile des Gebiets Einzelhandel komplett ausgeschlossen werden. Bestehende Betriebe hätten dennoch Bestandschutz und könnten im bisherigen Umfang weiter genutzt werden. An dieser Situation würde sich auch bei Ausschluss von Einzelhandel folglich nichts ändern. Auch der Wechsel eines Betreibers wäre vom Ausschluss nicht betroffen, da für eine gleichartige Nutzung ohne Änderung der baurechtlichen Anforderungen die bisherige Baugenehmigung weitergelten würde und keine neue Genehmigung erforderlich wäre.

In Gesprächen mit betroffenen Eigentümern im Gewerbepark hat sich herausgestellt dass diese an einem Ausschluss von Einzelhandel nicht interessiert sind. Bei einer entsprechenden Änderung des in der Umgebung weiterhin geltenden Bebauungsplans „Zehntwiesen II 3. Änderung“ würde sich daher bei manchen Grundstücken die Frage nach einer Entschädigungspflicht durch die Gemeinde stellen. Der Bebauungsplan ist älter als sieben Jahre (rechtskräftig seit 12.02.2010), insoweit würde § 42 Abs. 2 BauGB nicht greifen. Auf den Grundstücken jedoch wo der genehmigte Einzelhandel aktuell noch besteht, ist davon auszugehen dass § 42 Abs. 3 BauGB (Eingriff in die ausgeübte Nutzung) einschlägig wäre.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubare Fläche soll, entsprechend der angestrebten Nutzung, als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO entwickelt werden.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzung werden folgende weitere konkretisierende Festsetzungen getroffen:

Die Zweckbestimmung ist Einzelhandel mit folgenden Beschränkungen:

zulässig sind nur folgende Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren auf mind. 90 % der Verkaufsfläche

andere Sortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche

zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.100 m², bezogen auf das gesamte Sondergebiet.

Der Lebensmittelmarkt soll der Grundversorgung der Bevölkerung am Ort dienen. Dies ist bei einem Sortiment, welches überwiegend aus Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren besteht, gegeben.

Die anderen Festsetzungen werden vom bisherigen Bebauungsplan „Zehntwiesen II 3. Änderung“ übernommen und ggf. angepasst, soweit diese für das Vorhaben sinnvoll sind. Da die Erweiterung der Verkaufsfläche durch Umnutzung bestehender Flächen innerhalb des Gebäudes (Reduzierung der Lagerflächen) bewerkstelligt werden soll, sind keine baulichen Erweiterungen erforderlich. Es besteht daher kein

Erfordernis, grundlegend neue, auf die baulich-architektonische Gestaltung bezogene Festsetzungen zu treffen.

Neu festgesetzt wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden). Der bisherige Bebauungsplan nimmt zur Höhenbegrenzung der Gebäude Bezug auf das festgesetzte Gelände. Für das neue Plangebiet ist eine solche Festsetzung nicht vorhanden, weshalb der untere Bezugspunkt neu zu definieren ist. Es wird die bestehende, genehmigte Erdgeschossfußbodenhöhe des Lebensmittelmarktes verwendet.

5.2. Verkehrsflächen und Erschließung

An den bestehenden Verkehrsflächen wird nichts geändert. Die Erschließung ist durch die Straße Im Gewerbepark gegeben.

5.3. Umwelt- und Naturschutz

Schutzgebiete und Biotop sind nicht betroffen. Es finden keine baulichen Maßnahmen außerhalb des Bestandsgebäudes statt.

5.4. Bodenschutz und Altlasten

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung nachgekommen. Es werden keine Flächen zusätzlich in Anspruch genommen, es finden keine baulichen Maßnahmen außerhalb des Bestandsgebäudes statt.

5.5. Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen werden von den bisherigen Örtlichen Bauvorschriften im Bereich des Bebauungsplan „Zehntwiesen II 3. Änderung“ nur hinsichtlich der Fassade übernommen. Grellfarbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Regelungen zu Einfriedungen werden neu gefasst und zeitgemäße Materialien zugelassen. Als Einfriedungen sind Draht- oder Gitterzäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 2.0 m zulässig.

6 Plandurchführung und -umsetzung

6.1. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird in Abschnitt 5.2 „Verkehrsflächen und Erschließung“ erläutert.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

6.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

6.4. Entwässerung

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

7 Flächenbilanz

Sondergebiet	7.263 m ²	100%
Gesamt	7.263 m²	100%