

Gemeinde Kuchen  
Gemarkung Kuchen  
Landkreis Göppingen



# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Wasserstall, 1.Änderung“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## Teil 3: Begründung

zum Vorentwurf Stand 22.01.2020



Gefertigt von:

**VTG STRAUB**  
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Hermann-Schwarz-Straße 8  
73072 Donzdorf  
Projekt-Nr. 19-455

Gefertigt am:

\_\_\_\_\_



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Anlass für die Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Ziel und Zweck .....	3
1.2 Vorhandener und zukünftiger Bedarf .....	4
<b>2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets .....</b>	<b>5</b>
2.1 Standortwechsel.....	5
2.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets .....	5
<b>3 Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>6</b>
3.1 Regionalplan .....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	7
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet .....	8
3.4 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB.....	8
<b>4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....</b>	<b>9</b>
<b>5 Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
5.2 Verkehrsflächen und Erschließung .....	10
5.3 Umwelt- und Naturschutz .....	10
5.4 Bodenschutz .....	10
5.5 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften.....	11
<b>6 Plandurchführung und -umsetzung.....</b>	<b>12</b>
6.1 Erschließung .....	12
6.2 Wasserversorgung .....	12
6.3 Stromversorgung.....	12
6.4 Entwässerung .....	12
<b>7 Flächenbilanz.....</b>	<b>12</b>



# 1 Anlass für die Planaufstellung

## 1.1 Ziel und Zweck

Die Gemeinde Kuchen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebs mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans zu schaffen. Da der derzeit noch bestehende Standort im Gewerbepark in den nächsten Jahren aufgegeben werden soll, reduziert sich die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters von ca. 1.500 m<sup>2</sup> am alten Standort auf ca. 1.400m<sup>2</sup>. Im künftigen Bebauungsplan „Wasserstall 1. Änderung“ wird die Verkaufsfläche auf max. 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Einzelhandelsbetriebe sind in der Gemeinde Kuchen ausschließlich ferner des Zentrums vorhanden.

Die Umsiedlung des bereits bestehenden Einzelhandelbetriebs aus dem zentrumsfernen Gewerbepark „Zehntwiesen“ in eine zentrale, integrierte Lage resultiert aus dem Erfordernis der wirtschaftlichen Anpassungsfähigkeit des Betriebs.

Zudem ist die gleichmäßige Verteilung von Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet Voraussetzung für ein dem demographischen Wandel angepasstes Leben.

Die zentrale Lage im Ort und an der Bundesstraße (B10) begünstigt die fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelvollsortimenters. Zwei Bushaltestellen, die sich in unmittelbarer Nähe befinden ermöglichen eine sehr gute Erreichbarkeit durch die öffentlichen Verkehrsmittel.

Wirtschaftliche Anpassungsfähigkeit und der langfristige Erhalt des Standorts begründen die damit einhergehende erforderliche Größe des Betriebs.

Eine Bebauung der Fläche wie angestrebt ist durch die derzeit geltenden Festsetzungen im Planbereich nicht möglich. Im Bebauungsplan „Wasserstall“ ist die geplante Fläche als Gewerbegebiet 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. Bis vor kurzem wurde die Fläche entsprechend dieser Ausweisung gewerblich genutzt. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist der Bebauungsplan „Wasserstall, 1.Änderung“ mit entsprechenden Festsetzungen aufzustellen und zur Rechtskraft zu führen.



Eine Entwicklung der Fläche gemäß den Ausweisungen des Flächennutzungsplans ist nicht mehr Bestandteil aktueller Planungen.

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 bzw. einer Umnutzung nicht mehr verfolgter bzw. aufgegebenener Nutzungen (Konversionsflächen). Der Nachweis über den Bedarf sowie die Auswirkung auf den örtlichen und überörtlichen Einzelhandel wird über das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Rewe Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Kuchen“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 23.12.2019 geführt.

## **1.2 Vorhandener und zukünftiger Bedarf**

Laut der o.g. Auswirkungsanalyse stellt sich die Situation in Kuchen wie folgt dar:

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 Einzelhandelsnutzungen geprägt. Der Vorhabenstandort übernimmt zukünftig als Lebensmittelvollsortimenter eine zentrale Rolle zur Sicherung des Grundversorgungsbedarfs für die Einwohner der Gemeinde. Durch die Verlagerung an einen zentralen Standort verbessert sich die verbrauchernahe Versorgung, da deutlich mehr Wohngebiete fußläufig erreichbar sein werden.



## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

### 2.1 Standortwechsel

Die Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters dient der langfristigen Standortsicherung in Kuchen. Der Altstandort bietet aufgrund der veralteten Immobilie und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten keine langfristige Perspektive. Diese Problematik wurde bereits durch die Schließung der Aldi-Filiale im Gewerbepark Ende 2015 deutlich.

### 2.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich westlich des Zentrums von Kuchen und grenzt an bestehende Mischnutzung, öffentliche und private Grünflächen sowie die Hauptstraße (Bundesstraße B10) an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1067, 1065 und 1064/2.

Die Topographie fällt von Südwesten nach Nordosten ab, im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Böschungsflächen die Höhenunterschiede von bis zu insgesamt 9,0m umfassen.

#### Das Plangebiet wird begrenzt:

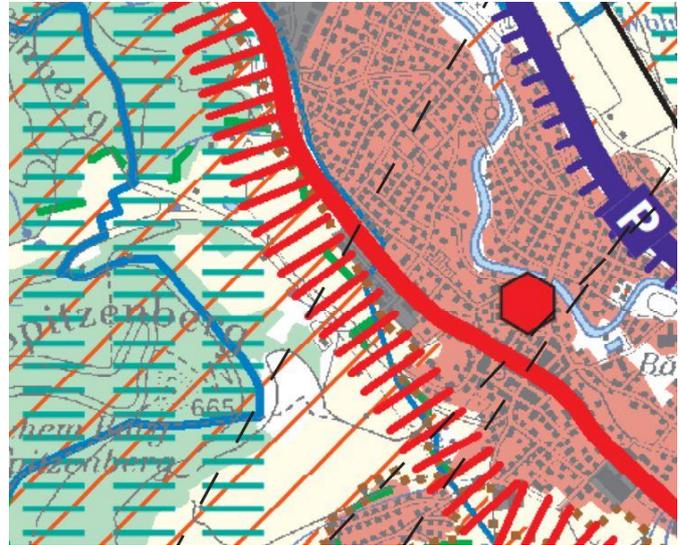
- im Norden durch: die Hauptstraße (B10),
- im Osten durch: Wohnbebauung an der Hauptstr. und Wasserstallstr.,
- im Süden durch: Wiesen im Außenbereich, Böschungsflächen
- im Westen durch: Wohn- und Gewerbebebauung an der Hauptstr.



## 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 Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Einzelhandelsgroßprojekte) geregelt. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> (Einzelhandelsgroßprojekte), sowie die Erweiterung bestehender Einrichtungen nur im Oberzentrum, bzw. den Mittel- und Unterzentren zulässig.



Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> (Einzelhandelsgroßprojekte), sowie die Erweiterung bestehender 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.

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“.

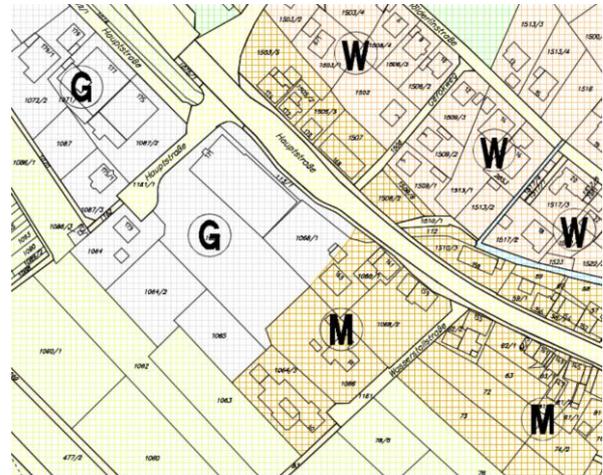
Das bereits erwähnte Gutachten der GMA kommt diesbezüglich zu dem Schluss, dass der Lebensmittelvollsortimenter zukünftig eine zentrale Rolle zur Sicherung der Grundversorgung für die Einwohner der Gemeinde übernimmt. Rund 77% des Umsatzes stammen aus Kuchen. Somit handelt es sich um einen Nahversorger ohne überörtliche Bedeutung. Diesbezüglich sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten. Insbesondere Nachbargemeinden sind nicht betroffen.



### 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.



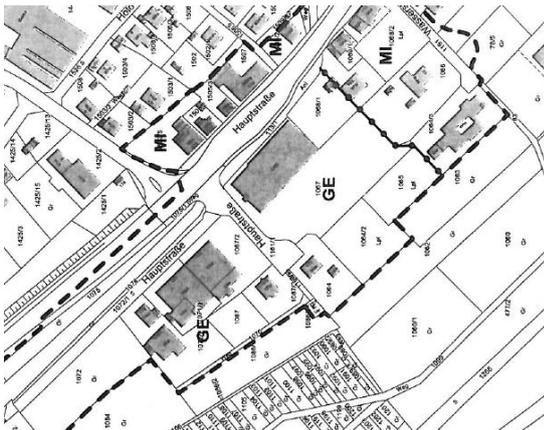
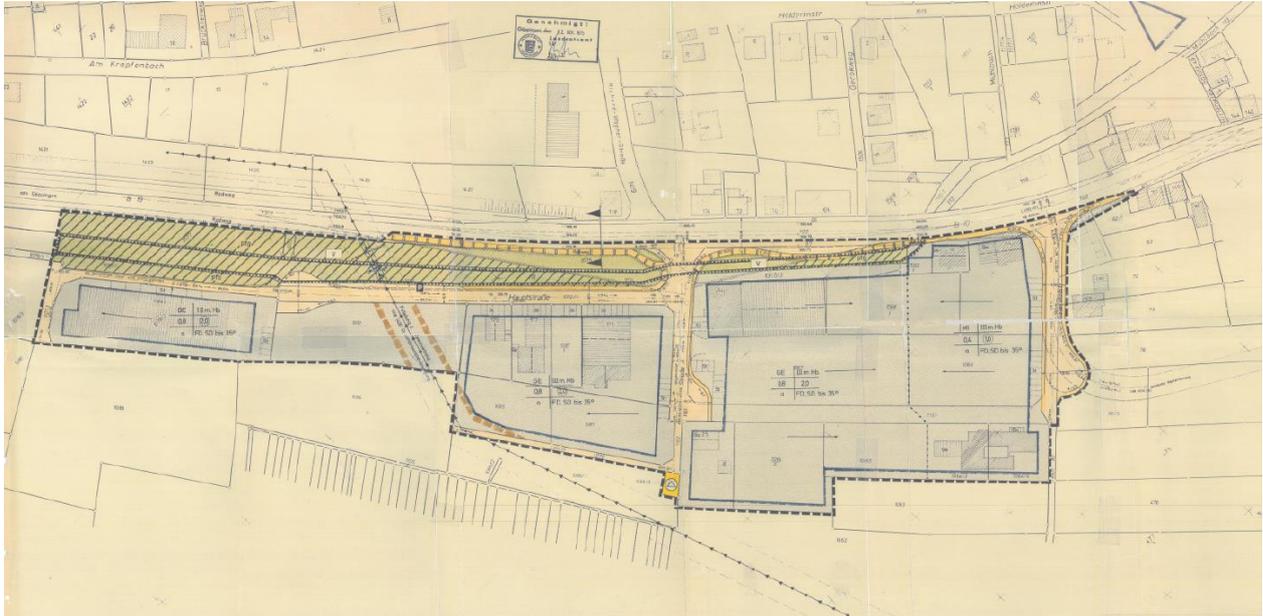
Diese Nutzung ist nicht mehr Bestandteil aktueller Planungen. Im Bebauungsplan soll die Fläche nun als „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt werden. Die bestehende Ausweisung als Gewerbegebiet steht der vorgesehenen Nutzung als „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ entgegen. Der Flächennutzungsplan 1999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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Anpassung an aktuelle Bedarfe unter der Maßgabe einer wirtschaftlichen Ausnutzung bereits dem Innenbereich zugehöriger Flächen. Dadurch kann eine weitere Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden werden.

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



Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wasserstall, 1.Änderung“ bestehen derzeit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Diese ergeben sich aus dem Bebauungsplan „Wasserstall“ der Gemeinde Kuchen, rechtskräftig seit dem 28.11.1975 und dem Bebauungsplan „Hauptstraße und Ortsmitte“ der Gemeinde Kuchen, rechtskräftig seit dem 17.09.2010, welcher die Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO von 1990 neu fasst.

Die bestehenden Festsetzungen stehen der aktuellen Planung entgegen und werden an die Entwicklungsziele der Gemeinde Kuchen angepasst.

### 3.4 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan kann im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. 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 die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks geschaffen, da dieses in eine Gewerbebrache zu fallen droht. 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 „Wasserstall 1. 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.

Im Detail soll mit dem Bebauungsplanverfahren die zeitnahe Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur Nahversorgung im Gemeindegebiet ermöglicht werden.



## **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 soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) zulässig sein.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet und der maximal zulässigen Gebäudehöhe wurden Festsetzungen getroffen, die sich sowohl an die nord-westliche, größer dimensionierte Umgebung anpassen, als auch Rücksicht auf sonstige angrenzende Nutzungen nimmt. Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden und gleichzeitig eine wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, so ist z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung bis zu 0,8 zulässig.

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese übernimmt die Vorgaben der offenen Bauweise, jedoch dürfen Längenüberschreitungen der vorgegebenen 50m erfolgen.

### **5.2 Verkehrsflächen und Erschließung**

Das Grundstück soll durch eine Stichstraße direkt von der Hauptstraße (Bundesstraße B10) angegliedert werden. Da sich das Plangebiet innerhalb des Ortsdurchfahrtbereichs befindet, steht dieser Andienung nichts entgegen. Bereits derzeit kann der Planbereich über die Hauptstraße durch eine Abbiegespur angefahren werden. Eine direkte Andienung des Lebensmittelmarktes von der B 10 aus ist auf Grund des relativ hohen Verkehrsaufkommens auf der B 10 (ca. 22.000 KfZ/24 h) aus verkehrstechnischer Sicht ungünstig und daher nicht möglich.

### **5.3 Umwelt- und Naturschutz**

Schutzgebiete und Biotop sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Im Süden grenzt das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ an, ist aber durch die bisherigen Bebauungspläne und die nun erfolgende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### **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 Wie-



dernutzbarmachung 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 Außenbereichsflächen beansprucht oder zusätzliche öffentliche Erschließungswege zur Realisierung des Vorhabens benötigt. Der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Boden wird erfüllt.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Bodengutachten erstellt:

- Umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen, 23.07.2019, Geonorm GmbH Gießen
- Baugrunduntersuchung, 27.09.2019, Geonorm GmbH Gießen

Die Baugrunduntersuchung stellt fest:

Gemäß der Geologischen Karte sowie den Ergebnissen der Außenarbeiten werden die geologischen Verhältnisse von quartären Hang- und Aueablagerungen über grauen Tonsteinen des Jura (Opalinuston, Braunjura  $\alpha$ ) und deren oberflächennahen Verwitterungsprodukten gebildet. Als jüngste Ablagerungen wurden anthropogene Auffüllungen angetroffen.

Nach Angaben der geologischen Karte neigen die hangseitigen Ablagerungen zum Abgleiten und Rutschen.

Im Ergebnis stellen die Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchungen hinsichtlich Vorbelastungen fest, dass nach den vorliegenden Untersuchungen sich für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter menschliche Gesundheit oder Grundwasser ergeben.

Aus abfalltechnischer Sicht ist für das Auffüllungs- und Bodenmaterial unter dem Abfallschlüssel AVV Nr. 17 05 04 eine Verwertung vor Ort möglich. Bei einer externen Verwertung sind die Anforderungskriterien der VwV Baden-Württemberg bzw. die Annahmekriterien der Entsorger/Verwerter zu beachten.

Der Asphalt ist nicht pechhaltig (LAGA Z 0) und kann einem Recycling zugeführt werden.

Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind keine Einschränkungen der geplanten Nutzung der Liegenschaft abzuleiten.

## **5.5 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, Einschränkungen bzgl. der Dachneigung sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen. Da sich das Plangebiet



direkt entlang der Ortsdurchfahrt befindet und sich somit ortsbildprägend auswirken wird, sollen grelle, reflektierende und schwarze Materialien nicht verwendet werden.

Auch hinsichtlich der Ausweisung von möglichen Werbeanlagen werden Regularien getroffen. Die Vorgaben im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sind bewusst kurz gehalten, um einen angemessenen Spielraum in der Gestaltung der Flächen einzuräumen.

## 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 kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Im Zuge der Bauausführung werden zusätzlich Löschwasserentnahmestellen innerhalb des Baugrundstücks errichtet.

### 6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

### 6.4 Entwässerung

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung wird mit dem Landratsamt Göppingen, Umweltschutzamt, abgestimmt.

## 7 Flächenbilanz

Sondergebiet	6.391 m <sup>2</sup>	88%
Private Grünfläche	850 m <sup>2</sup>	12%
<b>Gesamt</b>	<b>7.241 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>