

**GEMEINDE  
KUCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

# **ÖSTLICHER GEWERBEPARK**

---

**Begründung**

**Satzung vom 04.12.2023**

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Planerfordernis</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>
<b>3 Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasser.....	6
3.3 Flächennutzungsplan .....	6
3.3 Bestehendes verbindliches Bauplanungsrecht .....	7
3.4 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB.....	8
3.5 Auswirkungen der Umstrukturierung, Auswirkungsanalyse.....	9
<b>4 Planungsalternativen</b> .....	<b>10</b>
<b>5 Umweltbelange/ Auswirkungen der Planung auf die Umwelt</b> .....	<b>11</b>
5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	11
5.2 Schutzgut Boden, Altlasten.....	11
5.3 Schutzgut Wasser.....	12
5.4 Schutzgut Luft und Klima.....	12
5.5 Schutzgut Landschaft.....	13
5.6 Schutzgut Mensch.....	13
5.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	13
5.8 Ergebnis/ Zusammenfassung.....	13
<b>6 Artenschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>7 voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>14</b>
<b>8 Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
8.1 Bebauungsplan – Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
8.2 Örtliche Bauvorschriften .....	16
<b>9 Plandurchführung und -umsetzung</b> .....	<b>16</b>
9.1 Erschließung/ Verkehrsflächen .....	16
9.2 Wasserversorgung.....	17
9.3 Stromversorgung.....	17
9.4 Entwässerung .....	17
9.5 Eigentumsverhältnisse.....	17
<b>10 Städtebauliche Kenndaten/ Flächenbilanz</b> .....	<b>18</b>

# 1 Planerfordernis

## 1.1.Ziel und Zweck

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.

Die Gemeinde Kuchen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung eines bestehenden Standortes für verschiedene Einzelhandelsbetriebe zu schaffen. Die Betriebe können zum Teil nicht mehr zeitgemäße Anforderungen erfüllen. Nach dem bisher geltenden Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches der Rechtsprechung gemäß Einzelhandel bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässt. Mit dem neuen Bebauungsplan soll ermöglicht werden dass die vorhandenen einzelnen Standorte zu zeitgemäßen und wirtschaftlich betriebenen Märkten umgebaut werden können. Hierbei sind Vorgaben der Raumordnung zu beachten. Die Verkaufsflächen und Sortimente werden für jeden einzelnen Standort im Rahmen von Sondergebieten definiert und beschränkt. Für einzelne Standorte werden Verkaufsflächen von über 800 m<sup>2</sup> ermöglicht, wobei sich in Summe eine Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsflächen im Vergleich zum heutigen Bestand ergibt.

Konkret ergeben sich folgende Änderungen der Verkaufsflächen im Vergleich zum heutigen Bestand:

Lebensmittelmarkt Im Gewerbepark 18: 1.060 m<sup>2</sup> (+ 260 m<sup>2</sup>)

Lebensmittel- und Getränkemarkt, Bäckerei Im Gewerbepark 8-10: 1.490 m<sup>2</sup> (+80 m<sup>2</sup>)

Non-Food-und -Bekleidungsmärkte Im Gewerbepark 4-6: 800 m<sup>2</sup> (-606 m<sup>2</sup>)

Der Lebensmittelmarkt Im Gewerbepark 18 soll um eine Verkaufsfläche von 260 m<sup>2</sup> erweitert werden. Der vorhandene Lebensmittel- und Getränkemarkt mit Bäckerei Im Gewerbepark 8-10 soll in einen zeitgemäßen Markt umgebaut werden, der dann die Getränkeabteilung integriert. Dies ist mit einer geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden. Einer der beiden vorhandenen Non-Food-und -Bekleidungsmärkte Im Gewerbepark 4-6 soll den Standort verlassen und die Verkaufsfläche für diesen Bereich auf max. 800 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

In Summe ergibt sich eine Reduktion der Verkaufsflächen im Plangebiet um 266 m<sup>2</sup>.

In den Sondergebieten für Einzelhandel bzw. großflächigen Einzelhandel werden differenzierte Beschränkungen von Verkaufsfläche und Sortiment festgesetzt.

Die Auswirkungen auf den örtlichen und überörtlichen Einzelhandel sowie in städtebaulicher Hinsicht werden in einer raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse (Stand Juli 2022, imakomm Akademie GmbH, Aalen/ Stuttgart) untersucht.

## **1.2.Vorhandener und zukünftiger Bedarf**

Die Situation des Einzelhandels in Kuchen stellt sich aktuell wie folgt dar:

### **1.2.1 Gewerbepark Zehntwiesen**

Im Gewerbepark sind ein Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit Bäckerei, ein Textilmarkt, ein Non-Food-Markt und ein Drogeriemarkt vorhanden.

Für die folgenden früher angesiedelten Märkte wurde eine Nachnutzung gefunden:

Bekleidungsmarkt Im Gewerbepark 7 -> heute: Vertrieb/ Aufbereitung von Filteranlagen,

Lebensmitteldiscounter Im Gewerbepark 11 -> heute: Logistikzentrum der KEP-Branche

Baumarkt Im Gewerbepark 20 -> heute: Lager

Die weiteren Betriebe im Gewerbepark sind eine Tankstelle, eine PKW-Waschanlage, ein Logistikunternehmen, ein Schnellrestaurant und eine LKW-Werkstatt.

Der Gewerbepark übernimmt mit den angesiedelten Einzelhandelsmärkten eine zentrale Rolle zur Sicherung des Grundversorgungsbedarfs für die Einwohner der Gemeinde.

### **1.2.2 Ortskern, sonstige Lagen**

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, auch durch Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgerei). An der B 10 östlich des Ortszentrums ist außerdem ein Lebensmittelmarkt mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt.

### **1.2.3 Umstrukturierung im Gewerbepark**

Durch den Umbau der Märkte Im Gewerbepark 8 – 10 zu einer Funktionseinheit wird ein nachhaltiger und zeitgemäßer Betrieb ermöglicht.

Eine geringe Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters Im Gewerbepark 18 auf eine zeitgemäße Verkaufsfläche ist für eine nachhaltige Sicherung des Standorts im Gewerbepark und damit für die Grundversorgung der Einwohner von Kuchen unerlässlich.

Im Bereich der Bekleidungs- und Non-Food-Märkte Im Gewerbepark 4 – 6 wird die Verkaufsfläche reduziert.

Durch die Festsetzung einzelner Sondergebiete mit einer jeweiligen Festlegung einer Obergrenze an Verkaufsfläche und Beschränkung des jeweiligen Sortiments wird in Summe eine Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Vergleich zum heutigen Bestand erreicht.

Der bestehende Drogeriemarkt Im Gewerbepark 2 wird in den Bebauungsplan einbezogen da er in der Auswirkungsanalyse als bestehender Einzelhandel mit betrachtet wurde. Die Festsetzungen werden auf den Bestand abgestimmt.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kuchen und hat eine Fläche von ca. 19.600 m<sup>2</sup>. Im Norden, Süden und Westen grenzen verschiedene Gewerbebetriebe an, im Osten grenzen ebenfalls Gewerbebetriebe, der SBI-Park und der Michelfeldgraben an das Gebiet. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Im Gewerbepark 2 (Flurstück Nr. 1351/12), Im Gewerbepark 4 (Flurstück Nr. 1346/9), 6 (Flurstück Nr. 1346/8), 8 (Flurstück Nr. 1346/2), 10 (Flurstück Nr. 1346/6), 18 (Flurstück Nr. 1346/10) und Flurstück Nr. 1346/7.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch: Flurstück Nr. 1344 (SBI-Park), Im Gewerbepark 20 (Flurst. Nr. 1346), Flurstücke Nr. 1341/1 und 1346/1 (öffentliche Verkehrsflächen: Straße Im Gewerbepark)
- im Osten durch: Im Gewerbepark 12 (Flurst. Nr. 1346/5), Flurstück Nr. 1346/3 (Michelfeldgraben)
- im Süden durch: Flurstück Nr. 1351/2 und 1351/13 (öffentliche Verkehrsflächen: Straße Im Gewerbepark)
- im Westen durch: Flurstück Nr. 1346/1 und 1351/13 (öffentliche Verkehrsflächen: Straße Im Gewerbepark)

Das Gebiet ist mit mehreren Einkaufsmärkten bebaut. Die Freiflächen bestehen überwiegend aus Verkehrs- und Stellplatzflächen, zu einem untergeordneten Teil aus begleitenden Grünflächen.

Die Umgebung ist im Süden, Osten und Westen durch Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchen geprägt. Im Norden grenzt der denkmalgeschützte SBI-Park an. Die Wohnbebauung der Weberallee im Osten wird durch den Michelfeldgraben und den dahinter liegenden Wall (früherer SBI-Kanal) abgeschirmt.

## 3 Rechtliche Grundlagen

### 3.1. Landesentwicklungsplan/ Regionalplan

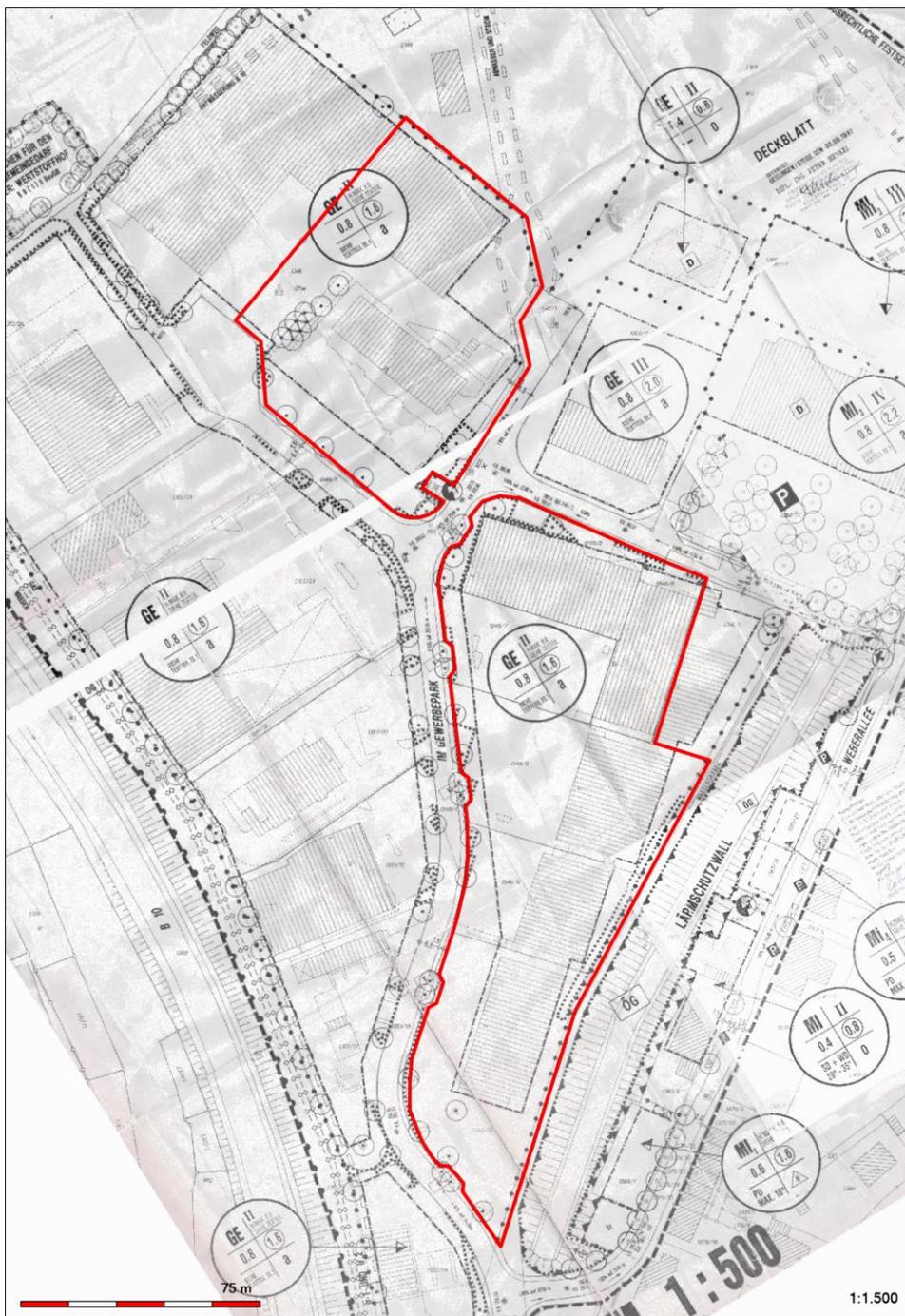
Gemäß Landesentwicklungsplan befindet sich die Gemeinde Kuchen auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen a. Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen a. d. Steige. Die Gemeinde liegt im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Geislingen a. d. Steige und hat selbst keine zentralörtliche Funktion.

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im geltenden 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 Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> (Einzelhandelsgroßprojekte), sowie die Erweiterung bestehenden Einrichtungen nur im Oberzentrum, bzw. den Mittel- und Unterzentren zulässig.



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 „gewerbliche Baufläche“ aus. Die Fläche ist in „Sonderbaufläche“ zu ändern. 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 Flächennutzungsplans.

### 3.4. Bestehendes verbindliches Bauplanungsrecht



Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Östlicher Gewerbepark“ gilt derzeit der Bebauungsplan „Zehntwiesen II 3. Änderung“, rechtskräftig seit dem 12.02.2010. Die bestehenden Festsetzungen im Plangebiet werden durch den neuen Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> anstreben. Eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist als wenig wahrscheinlich anzusehen, zumal bestehende Objekte zwischenzeitlich mit anderen Folgenutzungen (siehe 1.2.) belegt sind.

Die anstehende Neustrukturierung sieht eine Bestandsicherung vor. Der bestehende Supermarkt mit Getränkemarkt soll hierbei neu konzipiert und zu einem Betrieb zusammengefasst werden. Dadurch ergibt sich eine geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.410 m<sup>2</sup> auf 1.490 m<sup>2</sup> (jeweils einschließlich Bäckerei). Vorgesehen ist hierbei ein Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau des Marktes. Eine früher geplante Umsiedlung des Supermarkts in das Gebiet „Wasserstall“ in Kuchen hat sich aus Gründen der Raumordnung als nicht durchführbar erwiesen.

Im Bereich der aktuell angesiedelten Betriebe Non-Food-Discounter und Bekleidungsfachmarkt soll künftig nur noch eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> mit den aktuell vorhandenen Sortimenten möglich sein. Dies wird durch die Schließung eines Marktes erreicht.

Der Lebensmitteldiscounter Im Gewerbepark 18 beabsichtigt bereits seit einigen Jahren eine behutsame Vergrößerung der Verkaufsfläche unter Nutzung vorhandener Räumlichkeiten. Eine bauliche Erweiterung ist hier nicht vorgesehen. Ein entsprechender, 2016 gestellter Bauantrag konnte auf Grund der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Gewerbegebiet) nicht genehmigt werden. Eine Bebauungsplanänderung „Zehntwiesen II 4.Änderung“ mit dem Ziel dort ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> festzusetzen konnte auf Grund des Konflikts mit raumordnerischen Vorgaben nicht verwirklicht werden. Durch die Neustrukturierung der anderen Märkte haben sich jedoch die Grundlagen geändert. Dies konnte in der durchgeführten Auswirkungsanalyse der immakomm berücksichtigt werden so dass nun die Reduktion der Verkaufsflächen im Bereich Im Gewerbepark 4 und 6 zumindest teilweise für eine Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 1.060 m<sup>2</sup> Vk-Fläche genutzt werden kann.

### **3.5. Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)**

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die betreffenden Grundstücke befinden sich im Innenbereich, sind von Bebauung umgeben und es besteht bereits verbindliches Planrecht (siehe 3.3). Durch den Bebauungsplan wird Planrecht für den nachhaltigen Betrieb von vorhandenen Einkaufsmärkten geschaffen, womit die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und anderen Gütern täglichen Bedarfs 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 be-

schleunigten 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 „Östlicher Gewerbepark“ wird das zweistufige Beteiligungsverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (und der in der zweiten Stufe erfolgenden formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentlichen Auslegung) durchgeführt.

### **3.6. Auswirkungen der Umstrukturierung, Auswirkungsanalyse**

Zur Untersuchung der Auswirkungen der Umstrukturierung des Plangebiets wurde eine Auswirkungsanalyse durch die imakomm AKADEMIE GmbH Aalen/ Stuttgart erstellt. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Regionalplan Verband Region Stuttgart) sehen folgende Prüfkriterien vor, an Hand derer das Vorhaben zu untersuchen ist:

Das Integrationsgebot zielt darauf ab, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten für eine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu errichten. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden.

Das Konzentrationsgebot gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen (vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7). Großflächige Einzelhandelsbetriebe kommen hingegen auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Das Kongruenzgebot fordert, dass sich ein Einzelhandelsgroßprojekt in das zentralörtliche System einfügen muss. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird in der Regel ausgegangen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde generiert werden (vgl. hierzu Abschnitt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses).

Das Beeinträchtigungsverbot legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem Regionalplan ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist. Bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses).

Die derzeitige Bestands- und Angebotssituation in Kuchen wird in der Auswirkungsanalyse ausführlich beleuchtet (S. 22 – 33), im Anschluss wird das Umland beschrieben (S. 34 – 37). Danach wird näher auf

die Einzelhandelssituation und Potentiale in Kuchen eingegangen (S. 38, 39), sodann die geplante Umstrukturierung auf Umsatzerwartung und Umsatzherkunft hin untersucht (S. 40 – 45).

Zur Bewertung des Vorhabens hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt (S. 46 – 60). Diese errechnet bis zu welchem Umsatz und gerade noch verträgliche Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen in Kuchen selbst, aber auch im Umland, keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Ergebnis wird festgestellt dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden kann.

Hinsichtlich des Kongruenzgebots kommt die Auswirkungsanalyse zum Ergebnis dass mit 70 – 71 % der Umsatzgenerierung aus Kuchen selbst das Kongruenzgebot eingehalten ist (S. 61, 62).

Was das Konzentrationsgebot betrifft besteht aus gutachterlicher Sicht eine Konstellation die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt (S. 63 - 66).

Auch in Bezug auf das Integrationsgebot wird die Raumverträglichkeit bestätigt, zumal es sich um einen bereits etablierten Einzelhandelsstandort handelt der keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsströme erwarten lässt und keine zusätzliche Infrastruktur zur Erschließung benötigt.

Es erfolgt keine Neuentwicklung sondern lediglich eine Umstrukturierung. (S. 67 – 69).

Zu den einzelnen Datengrundlagen und Berechnungen wird auf die Auswirkungsanalyse verwiesen.

## **4 Planungsalternativen**

Das Plangebiet ist ein seit Anfang der 1990er-Jahre bestehendes Gebiet für Einzelhandel und anderes Gewerbe. Die geplante Neustrukturierung der bestehenden Betriebe und Flächen dient vorrangig der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern täglichen Bedarfs und ist insofern ohne Alternative. Eine früher geplante Umsiedlung des Supermarkts in das Gebiet „Wasserstall“ in Kuchen hat sich aus Gründen der Raumordnung als nicht durchführbar erwiesen. Ziel ist daher nun die Stärkung bzw. der Erhalt des etablierten Standorts im Gewerbepark.

Eine Verlagerung des Angebots zur Grundversorgung in die Ortsmitte ist von den städtebaulichen Gegebenheiten her nicht möglich. Kuchen insgesamt besteht aus einem kompakten Siedlungskörper mit nur wenigen innerörtlichen Freiflächen. Insbesondere der Ortskern ist durch eine dichte kleinteilige Bebauung geprägt, an den sich Baugebiete mit lockerer, ebenfalls kleinteiliger Wohnbebauung anschließen. Ein geeigneter Standort für einen Verbrauchermarkt ist dort nicht vorhanden und könnte auch durch eine Umnutzung nicht geschaffen werden.

Der bestehende Standort im Gewerbepark befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Misch- bzw. Wohngebieten „Auf der Fabrik“ und „Seewiesen“ und ist von diesen aus fußläufig erreichbar.

## **5 Umweltbelange/ Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### **5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Gebiet. Freiflächen bestehen überwiegend aus teilversiegelten Verkehrs- und Stellplatzflächen. Grünflächen sind in Form von einzelnen Pflanzstreifen und verkehrsbegleitenden Anlagen mit Strauch- und Baumpflanzungen vorhanden. Diese Anlagen, im bisherigen Bebauungsplan „Zehntwiesen II 3. Änderung“ mit Pflanzbindungen festgesetzt, sollen bestehen bleiben und werden weiterhin durch Pflanzbindungen gesichert. Daher hat die Planung auf das Schutzgut keine, allenfalls durch baubedingte Emissionen geringe Auswirkungen.

### **5.2 Schutzgut Boden, 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. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Gebiet. Freiflächen bestehen überwiegend aus teilversiegelten Verkehrs- und Stellplatzflächen. Es werden keine Flächen zusätzlich in Anspruch genommen. Die bebaubare bzw. versiegelbare Fläche wird nicht vergrößert. Daher hat die Planung auf das Schutzgut keine bis sehr geringe Auswirkungen.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart kann für den Planbereich keine Angabe zur Gesamtbewertung und Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen gemacht werden.

Das Grundstück Flurstück Nr. 1346/10 Im Gewerbepark 18 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter Nr. 962 eingetragen. Beweismiveau 1, Bewertung: Handlungsbedarf B (Belassen), Kriterium Entsorgungsrelevanz.

### **5.3. Schutzgut Wasser**

Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen. Siehe auch Ausführungen unter 5.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

#### **5.3.1. Grundwasser**

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und- verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der für die Grundwasserbildung von geringer Bedeutung ist (50 - 100 mm/a). Es erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut weshalb keine bis sehr geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten sind.

#### **5.3.2 Oberflächenwasser**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Osten der Michelfeldgraben an. Dieser wird durch die Planung nicht berührt.

#### **5.3.3 Hochwasser**

In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist am östlichen Gebietsrand eine Überflutungsfläche HQ100 ausgewiesen. Die Überflutungsfläche ist auf Ausbordungen des Michelfeldgrabens im Hochwasserfall zurückzuführen.

Für den Bereich des HQ100 werden Festsetzungen zum Objektschutz getroffen die im Fall einer Neubebauung zur Anwendung kommen. Des Weiteren werden auf die Rechtsfolgen des Wassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen, insbesondere auf den erforderlichen Ausgleich verloren gehenden Retentionsraums.

#### **5.3.4. Gewässerrandstreifen**

Nach § 29 Wassergesetz BW i.V. b. § 38 Wasserhaushaltsgesetz gilt innerorts ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern ab Böschungsoberkante zur naturnahen Entwicklung des Gewässers. Dies ist beim Michelfeldgraben als Gewässer 2. Ordnung der Fall. Zur Erfüllung der wasserrechtlichen Gebote und Verbote im Gewässerrandstreifen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt.

### **5.4 Schutzgut Luft und Klima**

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Gebiet als Klimatop „Stadtrand“ ausgewiesen. In den Planungshinweisen ist es unter „Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“ und „Bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion“ dargestellt. Die Kaltluft - Volumenstromdichte liegt im Gebiet – wie für den gesamten bebauten Siedlungskern von Kuchen – bei  $> 120 - 240 \text{ m}^3/(\text{m s})$ . Die Kaltluftproduktion ist mit  $0 - 10 \text{ m}^3/(\text{s m}^2)$  angegeben.

Da keine wesentlichen Änderungen der Bebauung erfolgen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu befürchten.

### **5.5 Schutzgut Landschaft**

Die Beurteilung des Landschaftsbilds beruht auf den Hauptkriterien Vielfalt und Eigenart. Als Nebenkriterien werden Harmonie, Einsehbarkeit und Natürlichkeit mitberücksichtigt. Vorbelastungen werden ebenfalls in die Bewertung einbezogen.

Da keine wesentlichen Änderungen der Bebauung erfolgen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu befürchten.

### **5.6 Schutzgut Mensch**

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionsituation (insbesondere Gewerbelärm) für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Flächen werden auch bisher schon durch Verbrauchermärkte genutzt. Rechtlich wäre bisher jedoch auch z.B. produzierendes Gewerbe, Logistikbetriebe, Werkstätten etc. mit höheren zu erwartenden Emissionen möglich. Durch den neuen Bebauungsplan wird die Nutzungsart auf Einzelhandel beschränkt. Die geplanten Vergrößerungen der Verkaufsflächen an den einzelnen Standorten lassen keine wesentlich höheren Lärmemissionen (z.B. durch Kunden- oder Lieferverkehr) befürchten zumal in Summe eine Reduzierung der Verkaufsflächen erfolgt.

### **5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen. Es grenzt im Osten der denkmalgeschützte SBI-Park mit Fabrikantenvilla an. Da die Bebauung nicht wesentlich geändert werden soll bzw. der neue Bebauungsplan keine wesentlich andere Bebauung zulässt als die vorhandene, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **5.8. Ergebnis/ Zusammenfassung**

Zusammengefasst ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

## 6. Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Gebiet. Freiflächen bestehen überwiegend aus teilversiegelten Verkehrs- und Stellplatzflächen. Grünflächen sind in Form von einzelnen Pflanzstreifen und verkehrsbegleitende Anlagen mit Strauch- und Baumpflanzungen vorhanden. Diese Anlagen, im bisherigen Bebauungsplan „Zehntwiesen II 3. Änderung“ mit Pflanzbindungen festgesetzt, sollen bestehen bleiben und werden weiterhin durch Pflanzbindungen gesichert. Es ist mit keiner Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Artengruppen zu rechnen. Somit ist die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

## 7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die wesentliche Änderung des bestehenden Planungsrechts besteht in der Änderung der Art der baulichen Nutzung von derzeit Gewerbegebiet auf Sondergebiete für Einzelhandel/ großflächigen Einzelhandel. Raumordnerische Auswirkungen wurden in einer Auswirkungsanalyse untersucht, siehe Kap. 3.5. Auswirkungen auf Schutzgüter und sonstige Belange sind nicht in wesentlichem Umfang zu erwarten. Die zulässige Bebauung ist am Bestand ausgerichtet.

## 8 Planinhalt und Festsetzungen

### 8.1. Bebauungsplan, planungsrechtliche Festsetzungen

#### 8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die bebaubare Fläche soll, entsprechend der angestrebten Nutzung, in vier unterschiedlich ausgestaltete Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO gegliedert werden.

Die Zweckbestimmung ist gemäß der angestrebten Nutzung „großflächiger Einzelhandel“ (SO1 und SO2) und „Einzelhandel“ (SO3 und SO4).

Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen gehen sowohl auf die planerische Konzeption für die Neuordnung als auch auf die Auswirkungsanalyse zurück.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen sowohl insgesamt pro Sondergebiet, als auch sortimentsbezogen, erfolgt in Form von maximalen Verkaufsflächenzahlen. Die Verkaufsflächenzahl ist eine Verhältniszahl (wie die Grundflächenzahl GRZ oder Geschossflächenzahl GFZ) und gibt die zulässige Verkaufsfläche pro qm Grundstücksfläche innerhalb des jeweiligen Sondergebiets an. Die Flächengröße des Sondergebiets ist damit die absolut erreichbare Obergrenze als Bemessungsgrundlage für die Verkaufsfläche. Eine absolute Verkaufsfläche bzw. Verkaufsflächenzahl pro Gebiet im Sinne einer Kontingentierung der zur Verfügung stehenden zulässigen Verkaufsfläche ist nach verschiedenen Gerichtsurteilen nicht zulässig (z.B. VGH BW Urteil v. 08.07.2009 AZ 3 S 1432/07, BVerwG Urteil v. 03.04.2008). Eine Vorab-Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens ist so nicht möglich, da keine baugrundstücksbezogene Regelung vorliegt. Je nachdem wie viel Verkaufsfläche der erste Bauherr in seinem Gebiet ausschöpft (was grundsätzlich

auch das gesamte Kontingent sein könnte), könnten die folgenden Bauherren nur noch die übrige Verkaufsfläche (die auch Null betragen kann) verwirklichen („Windhundprinzip“).

Die Sortimentsfestlegung beschränkt die künftige Entwicklung auf den vorhandenen Bestand.

Die Beschränkungen sind erforderlich um raumordnerische Vorgaben und Belange einhalten bzw. beachten zu können.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen in den Gebieten SO1 und SO2 gegenüber dem heutigen Bestand ist bzgl. der raumordnerischen Vorgaben gem. Auswirkungsanalyse nur möglich durch die Reduzierung bestehender Verkaufsflächen im SO3. Um sicherzustellen dass die Erweiterungen nicht vor der Reduzierung umgesetzt werden (bzw. eine Reduzierung im SO3 überhaupt nicht erfolgt) wird in SO1 und SO2 ein bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Das bedingte Baurecht kann nur in besonderen Fällen festgesetzt werden. Die festgesetzten max. Verkaufsflächenzahlen – und damit die Obergrenzen möglicher Verkaufsflächen – sind hier gem. Auswirkungsanalyse nur durch eine Reduzierung des Bestands im SO3 möglich. Soweit diese genehmigten und bestehenden Verkaufsflächen weiterhin genutzt werden entspricht eine Erweiterung der Verkaufsflächen im SO1 und SO2 nicht der untersuchten und für zulässig befundenen Konstellation. Das bedingte Baurecht ist daher in diesem Fall zwingend erforderlich.

#### **8.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese sind im Wesentlichen dem bisher geltenden Bebauungsplan „Zehntwiesen II 3. Änderung“ entnommen.

Neu ist die Festlegung einer Bezugshöhe mit welcher ein definiertes Maß in Höhe über NHN festgelegt wird. Die Bezugshöhe liegt in etwa auf Niveau der heutigen Erdgeschossfußbodenhöhe der bestehenden Gebäude. Sie legt jedoch nicht die Erdgeschossfußbodenhöhe und damit die Höhenlage der Gebäude fest sondern dient nur als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe.

#### **8.1.3. Bauweise**

zulässig ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen, jedoch ohne Längenbeschränkung. Die Festsetzung wurde dem bisher geltenden Bebauungsplan entnommen.

#### **8.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie entsprechen denen des bisher geltenden Bebauungsplans.

#### **8.1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Diese wurden dem bisher geltenden Bebauungsplan entnommen.

#### **8.1.6. Nebenanlagen**

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **8.1.7. Stellplätze und Garagen**

Garagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um das Ein- und Ausfahren zu erleichtern, sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

### **8.1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Gewässerrandstreifen, Außenbeleuchtung**

Um den nach Wasserrecht geltenden Gewässerrandstreifen am Michelfeldbach von 5 Metern ab Böschungsoberkante auch bauplanungsrechtlich zu sichern wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den (aus dem Wasserrecht stammenden) Geboten und Verboten im Gewässerrandstreifen festgesetzt. Außerdem werden Regelungen zur insekten- und fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung festgesetzt.

### **8.1.9. Pflanzgebot**

Es wird die Begrünung der Parkplatzflächen mit hochstämmigen Laubbäumen aus einer Pflanzliste standortgerechter Arten festgesetzt, auch um eine bessere Beschattung und Kühlung der großen Freiflächen im Sommer zu erzielen.

### **8.1.10. Pflanzbindung**

Diese wurden entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan und der vorhandenen Bepflanzung vor Ort festgesetzt.

### **8.1.11. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden**

Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Um ein Eindringen des Wassers in die Gebäude zu verhindern sind die Öffnungen oberhalb der Wasserspiegellage im HQ100 anzubringen. Soweit bauliche Anlagen im HQ100 errichtet oder Erhöhungen des Geländes (z.B. durch Auffüllungen) vorgenommen werden ist verloren gehender Retentionsraum gem. den wasserrechtlichen Bestimmungen auszugleichen.

## **8.2. Örtliche Bauvorschriften**

### **8.2.1 Dachform**

Es werden die gängigen Dachformen Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach ermöglicht.

### **8.2.2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden in ihrer Höhe beschränkt. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig. Damit soll ein ansprechendes Ortsbild gewahrt bleiben in dem sich die Außenwerbung nicht in den Vordergrund drängt. Dies auch vor dem Hintergrund dass unmittelbar der denkmalgeschützte SBI-Park mit ehemaliger Fabrikantenvilla und ein Pflegeheim angrenzen, sowie in ca. 40 Meter Entfernung sich die B 10 befindet.

### **8.2.3. Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen**

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen. Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

### **8.2.4. Einfriedungen**

Einfriedungen werden in ihrer Höhe und Ausführung beschränkt um ein ansprechendes Ortsbild zu wahren.

## **9 Plandurchführung und -umsetzung**

### **9.1. Erschließung/ Verkehrsflächen**

An den bestehenden Verkehrsflächen des weiterhin geltenden, angrenzenden Bebauungsplans „Zehntwiesen II 3. Änderung“ werden keine Änderungen vorgenommen. Die Erschließung ist durch die vorhandene Straße Im Gewerbepark gegeben.

### **9.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und Wasser für Feuerlöschzwecke ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Es werden keine Erschließungsarbeiten durchgeführt.

### **9.3. Stromversorgung**

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

### **9.4. Entwässerung**

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Es werden keine Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Die Grundstücke sind bebaut, Freiflächen werden überwiegend für Stellplätze und deren Fahrgassen genutzt.

Es ist mit einem Ersatzbau für den Lebensmittel- und Getränkemarkt Im Gewerbepark 8-10 zur rechnen. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser sind die Freiflächen nicht ausreichend.

### **9.5. Eigentumsverhältnisse**

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich in Privat- bzw. Betriebseigentum.

## 10 Städtebauliche Kenndaten/ Flächenbilanz

Geltungsbereich	BPL Östlicher Gewerbepark (neu)		BPL Zehntwiesen II 3. Änderung (bisher)	
	19.600 m <sup>2</sup>	100 %	19.600 m <sup>2</sup>	100 %
Sondergebiet Einzelhandel/ großflächiger Einzelhandel, davon	19.600 m <sup>2</sup>	100 %	0 m <sup>2</sup>	0 %
Nettobauland	18.800 m <sup>2</sup>	95,9 %	19600 m <sup>2</sup>	100 %
Gewässerrandstreifen	800 m <sup>2</sup>	4,1%	0 m <sup>2</sup>	0%
Gewerbegebiet	0 m <sup>2</sup>	0 %	19.600 m <sup>2</sup>	100 %

Gemeindeverwaltung Kuchen, Bauamt