

**GEMEINDE
KUCHEN**

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„WASSERSTALL – ÄNDERUNG GESUNDHEITZENTRUM“

Begründung

Satzung vom 31.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planerfordernis	3
1.1	Ziel und Zweck.....	3
1.2	städtebauliches Konzept	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	5
3	Rechtliche Grundlagen	5
3.1	Landesentwicklungsplan/ Regionalplan.....	5
3.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasser.....	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Bestehendes verbindliches Bauplanungsrecht	7
3.5	Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB.....	7
4	Planungsalternativen	8
5	Umweltbelange/ Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	8
5.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	9
5.2	Schutzgut Boden, Altlasten.....	9
5.3	Schutzgut Wasser.....	10
5.4	Schutzgut Luft und Klima.....	10
5.5	Schutzgut Landschaft.....	11
5.6	Schutzgut Mensch.....	11
5.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	14
5.8	Ergebnis/ Zusammenfassung.....	14
6	voraussichtliche Auswirkungen der Planung	14
7	Planinhalt und Festsetzungen	14
7.1	Bebauungsplan – Planungsrechtliche Festsetzungen	14
7.2	Örtliche Bauvorschriften	16
8	Plandurchführung und -umsetzung	16
8.1	Erschließung/ Verkehrsflächen	16
8.2	Wasserversorgung.....	17
8.3	Stromversorgung.....	17
8.4	Entwässerung	17
8.5	Eigentumsverhältnisse.....	17
9	Städtebauliche Kenndaten/ Flächenbilanz	17

1 Planerfordernis

1.1. Ziel und Zweck

Die Gemeinde Kuchen kommt 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.

Das Areal der früheren Baustoffhandlung „Filba“ soll in den nächsten Jahren vom bisher reinen Gewerbegebiet in eine gemischte Nutzung auch unter Einbeziehung von Wohnen und Verwaltungs- bzw. Bürogebäude entwickelt werden, wofür verschiedene Maßnahmen der Bauleitplanung erforderlich werden.

Auf dem Filba-Areal befand sich von Mitte der 1970er-Jahre bis ca. 2010 eine Baustoffhandlung, später war dort eine Glasschleiferei angesiedelt. Der Standort wird mittlerweile nur noch durch verschiedene temporäre Lagernutzungen belegt und droht ohne städtebauliche Maßnahmen sich zu einer unattraktiven Gewerbebrache zu entwickeln. Das ca. 7.200 qm große Areal befindet sich unmittelbar am westlichen Ortseingang von Kuchen und damit in einer städtebaulich exponierten Lage. Die Bundesstraße B 10 verläuft direkt nördlich entlang des Areals.

Die Gemeinde hat die gesamte Fläche erworben und beabsichtigt nun eine abschnittsweise Entwicklung.

Der nördliche, an der B 10 gelegene Bereich soll hierbei durch Umbau/ Sanierung einer neuen Nutzung zugeführt werden welche der wohnortnahen Versorgung mit Gesundheitsangeboten dient. Die vorliegende Bebauungsplanänderung befasst sich mit diesem nördlichen Teilbereich des gesamten Areals. Das Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude der früheren Baustoffhandlung soll zu einem kleinen Zentrum für die örtliche Versorgung mit zwei Arztpraxen und einer Apotheke umgebaut werden. Ergänzend dazu sollen die bestehenden Betriebswohnungen saniert oder in eine Büronutzung umgewandelt werden. Durch Aufstockung soll weitere Büro- oder Wohnnutzung im Gebäude ermöglicht werden. Die angebaute Lagerhalle wird abgebrochen. Auf dem frei werdenden Gelände könnte zu einem späteren Zeitpunkt ein weiteres gemischt genutztes Gebäude entstehen. Hierfür besteht noch keine konkrete Vorstellung.

Durch die geplante Aufstockung des Gebäudes und Integrierung von Wohnnutzung (bisher nur Werkswohnungen im Bestand) ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

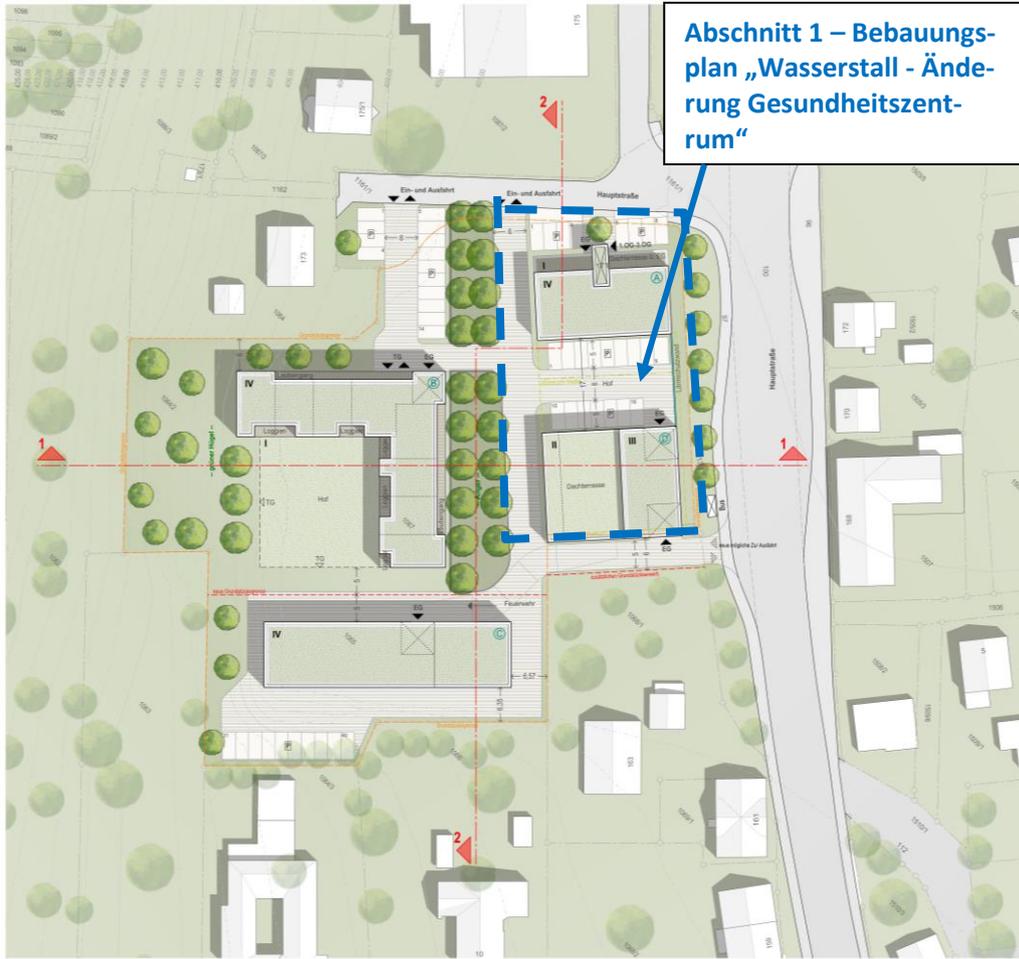
1.2. städtebauliches Konzept

Langfristig soll das gesamte Areal wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Das bisherige Gewerbegebiet soll in ein durchmischtes Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungen umgewandelt werden. Das städtebauliche Konzept sieht folgende Strukturierung vor: im Norden an der B 10 soll ein kleines Zentrum mit Ärzten, einer Apotheke und Büro- oder Wohnnutzung entstehen, ein zweiter Baukörper ist für eine hierzu ergänzende Nutzung vorgesehen, im Osten wird ein Dienstleistungsbetrieb mit einem Bürogebäude angesiedelt, im Süden wird gegen den Hang ein Wohnhaus mit 20 – 30 Wohneinheiten und Tiefgarage platziert. Im Zentrum des Areals entsteht eine Grünachse mit Baumstandorten. Inse-

samt zeichnen sich die städtebauliche Zielsetzung und der Entwurf durch eine gemäßigte Bebauungsdichte mit hohem Freiraumanteil- und qualität aus.

LEITMOTIV :

- Klare Strukturen der städtebaulichen Entwurfsidee. - Keine Kleinteiligkeit/ Kleinformate (weil nicht im Innenbereich). - In Abschnitte möglich. - Nachhaltige Bauweise, ökologisches Energiekonzept (z. B. Geothermie).
- Alle Dächer begrünt, mit Regenrückhaltung (Zisterne) und Photovoltaik



Abschnitt 1 – Bebauungsplan „Wasserstall - Änderung Gesundheitszentrum“



Beispiel: KSK Sanierung, Ebersbach

- A Geschäftshaus**
Rückbau/ Sanierung/ Umbau
3 Geschosse + Aufstockung:
- EG: Ladengeschäft
- 1.OG: Arztpraxis/ Büro
- 2.OG: Wohnen
- 3.OG: Wohnen

BGF ≈ 1.685m²
- B Wohnen**
Neubau
4 Geschosse + Tiefgarage:
- TG: Parkierung/ Nebenräume
- EG: Wohnen
- 1.OG: Wohnen
- 2.OG: Wohnen
- 3.OG: Wohnen

BGF ≈ 4.240m²

-Preisgünstiger Geschosswohnungsbau (sozialer Mietwohnungsbau)
- Süd-West Ausrichtung
- ca. 32 Wohneinheiten (Familienwohnen)
- C Bürogebäude**
4 Geschosse:
- EG: Parkierung oberirdisch
- 1.OG: Büro
- 2.OG: Büro
- 3.OG: Büro

BGF ≈ 1.620m²
- D Gewerbe (light)**
3 Geschosse:
- EG: Produktion/ Werkstatt
- 1.OG: Lager/ Büro/ Verkauf
- 2.OG: Betriebswohnen

BGF ≈ 1.130m²



Beispiel: Schallschutzwand- Stahl und Glas



Schnitt 1

Maßstab 1:500



Schnitt 2

Maßstab 1:500

städtebaulicher Entwurf, fai architekten wenz + partner, Teilbereich der Bebauungsplanänderung blau umgrenzt (Gemeindeverwaltung Kuchen)

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Kuchen und hat eine Fläche von ca. 1.750 qm. Im Norden grenzen die Hauptstraße (Ortsdurchfahrt B 10) sowie die Zufahrt zu dem bestehenden Gewerbegebiet an das Areal an, im Osten, Süden und Westen grenzen Wohnbebauung sowie die momentane Freifläche der früheren Baustoffhandlung an. Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1067 (Hauptstraße 171).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch: Flurstücke Nr. 113/1 (Hauptstraße) und 1161/1 (Hauptstraße)
- im Osten durch Flurstück Nr. 1068/1 (Hauptstr. 163),
- im Süden und Westen durch: Teilflächen des Flurstücks Nr. 1067 (Hauptstr. 171)

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.

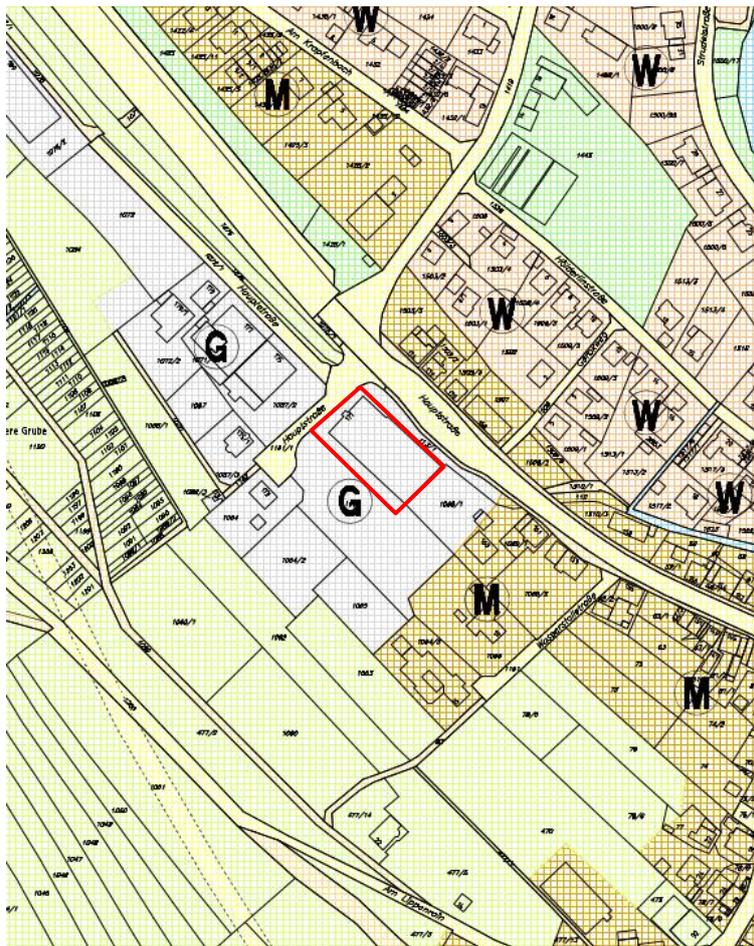
Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Planbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen (nur nachrichtliche Übernahme).

3.2. Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Für die Gemeinde Kuchen gelten rechtskräftige Hochwassergefahrenkarten. Das Plangebiet ist von keinem Überschwemmungsgebiet gem. Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg betroffen.

Zu Starkregenereignissen liegen für die Gemeinde keine Daten (z.B. in Form von Starkregenkarten) vor.

3.3. Flächennutzungsplan

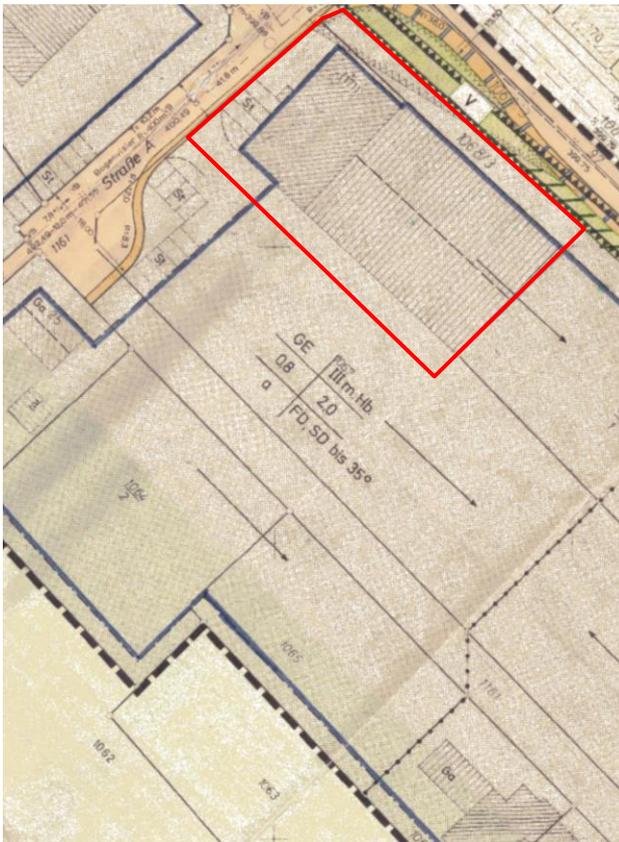


Darstellung des Plangebiets
im Flächennutzungsplan (rot
umgrenzter Bereich)

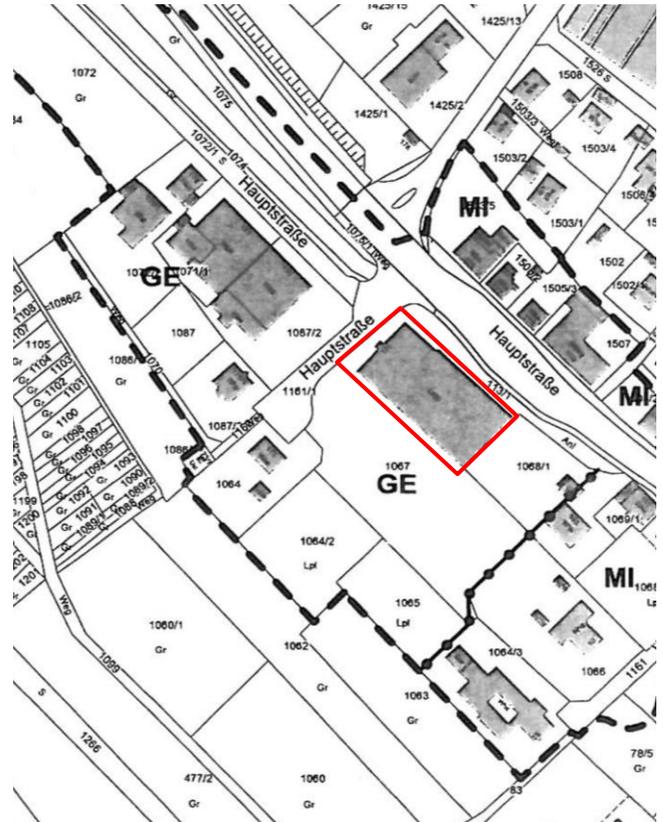
Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen/ Kuchen/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



Bebauungsplan „Wasserstall“, rechtskr. seit 28.11.1975 (Plangebiet rot umgrenzt)



Bebauungsplan „Hauptstraße und Ortsmitte“, rechtskr. seit 17.09.2010 (Plangebiet rot umgrenzt)

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Bebauungspläne „Wasserstall“, rechtskräftig seit 28.11.1975 und „Hauptstraße und Ortsmitte“, rechtskräftig seit 17.09.2010. Die bestehenden Festsetzungen im Plangebiet werden durch den neuen Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

Mit dem Bebauungsplan „Hauptstraße und Ortsmitte“ wurde die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) neu gefasst, indem die BauNVO 1990 zur Anwendung kommt und Vergnügungsstätten ausgeschlossen wurden. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wasserstall“ blieben weiterhin in Kraft.

Das Baurecht im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wasserstall“ bleibt bestehen. Für die dort anstehende Neustrukturierung wird zu gegebener Zeit ein eigener Bebauungsplan aufgestellt.

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 Planungsrecht (siehe 3.4). Durch den Bebauungsplan wird Planungsrecht für den nachhaltigen Betrieb von Arztpraxen, einer Apotheke sowie Büronutzung und Wohnen geschaffen, womit eine nur noch vorübergehend genutzte Gewerbebrache einer Wiedernutzbarmachung zugeführt wird. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ohne überschlägige Prüfung nach § 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von max. 20.000 Quadratmetern anwendbar. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.750 m².

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte bestehen nicht für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es besteht kein Verdacht auf Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

Das Artenschutzrecht wird im Rahmen von Kap. 5 behandelt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird auf einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet, auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung kann verzichtet werden.

Zur Verfahrensbeschleunigung wird das einstufige Verfahren mit Veröffentlichung im Internet, öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gewählt.

4 Planungsalternativen

Für das bestehende Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude der früheren Baustoffhandlung wurde geprüft ob ein Abbruch mit Neubau oder ein Umbau in Frage kommt. Im Sinne der Nachhaltigkeit soll das Gebäude nun erhalten bleiben da seine Bausubstanz noch gut ist und die Größe für die geplanten Nutzungen ausreicht. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Aufstockung sinnvoll um an der exponierten Stelle am Ortseingang ein angemessenes Gewicht zu schaffen. Die angebaute Lagerhalle hingegen ist auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht erhaltenswert und wird abgebrochen. Die Fläche wird frei für einen zweiten Baukörper dessen Nutzung noch nicht festgelegt ist.

Aus wirtschaftlicher, ökologischer und städtebaulicher Sicht ist der Teilabbruch des Gebäudekomplexes mit Sanierung, Aufstockung und Neubelegung des verbleibenden Bestands sowie Neubau eines zweiten Baukörpers die sinnvollste Lösung. Die neue Nutzung mit zwei Ärzten und einer Apotheke stellt ein wichtiger Baustein der Nahversorgung für die Kuchener Bevölkerung dar. Durch die umgebende Wohn- und Mischbebauung mit hohem Wohnanteil und der Nähe zum Ortskern ist der Standort für die vorgesehene Nutzung sehr gut geeignet.

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 aus versiegelten Verkehrs- und Stellplatzflächen am südlichen Rand der Bebauung. Grünflächen sind nicht vorhanden.

Im Zuge der späteren Entwicklung des gesamten Areals sollen großzügige begrünte Freiflächen im Zentrum und südlich der Wohnbebauung entstehen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Voraussetzung für eine Aufstockung und Umnutzung des bestehenden Verwaltungs- und Ausstellungsgebäudes geschaffen werden. Des Weiteren soll zu einem späteren Zeitpunkt ein zweiter Baukörper mit gemischter Nutzung auf dem Gelände der heutigen Lagerhalle errichtet werden. Dieser wird auf Grund der baurechtlich erforderlichen Gebäudeabstände weniger überbaute Fläche aufweisen als die Lagerhalle.

Beide Gebäude (Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude und Lagerhalle) werden aktuell noch zu Lagerzwecken genutzt. Leerstand oder Brache ist nicht vorhanden.

Zur Prüfung ob der Lebensraum geschützter Arten betroffen sein kann wurde eine Habitatpotentialanalyse (HPA) erstellt (Landschaftsarchitekturbüro Titze, Hohenstadt, von Januar 2025). Der Schwerpunkt wurde auf Fledermäuse, Vögel und Reptilien gelegt. Eine Begehung ergab keine Hinweise auf vorhandene Quartiere der genannten Arten. In Abhängigkeit vom Durchführungszeitraum der Abbrucharbeiten der Lagerhalle sind ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Fledermäusen zu treffen sofern solche vorgefunden werden. Auf die HPA Abschnitt 6.2.1. wird verwiesen.

Außer durch baubedingte Immissionen wie Lärm durch Abbruch- und Neubautätigkeit ist das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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 aus versiegelten Verkehrs- und Stellplatzflächen am südlichen Rand der Bebauung. Es werden keine Flächen zusätzlich in Anspruch genommen. Die bebau-

bare bzw. versiegelbare Fläche wird verkleinert. 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. 1067 Hauptstr. 171 wurde nach Angabe des Landratsamts Göppingen (Untere Bodenschutz-/ Altlastenbehörde) vom 04.03.2020 aus dem Altlastenkataster ausgeschieden da durchgeführte orientierende Untersuchungen keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Untergrund ergaben.

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 (0 - 50 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

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

5.3.3 Hochwasser

In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist im Plangebiet keine Überflutungsfläche HQ100 ausgewiesen. Für Starkregenereignisse liegen der Gemeinde keine Daten (z.B. in Form von Starkregenkarten) vor. Grundsätzlich ist jedoch mit Hangwasser im Starkregenfall zu rechnen, weshalb hochwasserangepasstes Bauen (z.B. durch Anbringung von Gebäudeöffnungen oberhalb des Geländeniveaus) empfohlen wird.

5.3.4. Gewässerrandstreifen

Es ist kein Gewässerrandstreifen nach § 29 Wassergesetz BW i.V. b. § 38 Wasserhaushaltsgesetz vorhanden.

5.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Gebiet als Klimatop „Gartenstadt“ ausgewiesen. In der Klimaanalysekarte ist hierzu „geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind“ angegeben. 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 $0 - 5 \text{ m}^3/(\text{s m}^2)$ angegeben.

In der Planungshinweis-Karte ist das Gebiet als Freifläche mit weniger bedeutender Klimaaktivität dargestellt.

Auf Grund der geringen Gebietsgröße und 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.

Im Folgenden wird die Thematik Lärm näher erörtert.

5.6.1. Zielkonzept der Gemeinde

Das gesamte bisherige Gewerbegebiet östlich der Stichstraße „Hauptstraße“ (Flurstücke Nr. 1067 und 1067/1) soll in einem zweiten Schritt in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden. Aktuell sind dort keine Handwerksbetriebe oder sonstige Betriebe des produzierenden Gewerbes, Baugewerbes etc. mehr angesiedelt. Das ehemalige Filba-Areal selbst ist als Standort für Gewerbe wenig geeignet. Gerade auf Grund der bereits vorhandenen Wohnnutzung im Gebiet und der unmittelbar angrenzenden weiteren Wohnbebauung entlang der Haupt- und Wasserstallstr. (dort im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt) ist eine künftig insgesamt wenig Lärm emittierende Nutzung erstrebenswert. Das Gebiet bildet den Ortseingang Kuchens und ist Auftakt der Ortsmitte. Als Gewerbegebiet, insbesondere mit der drohenden Brachentwicklung des Areals, ist ein ansprechendes Ortsbild und eine adäquate Nutzung an dieser Stelle nicht zu leisten. Die künftige Nutzung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Wohnen stellt daher eine städtebauliche Aufwertung dar.

5.6.2. bestehendes Gewerbe im Gebiet und der näheren Umgebung

Die Freiflächen und das bestehende Gebäude wurden nur noch für Lager und in untergeordnetem Maß für Bürozwwecke genutzt. Das künftig verbleibende Gewerbegebiet westlich der Stichstraße „Hauptstraße“ beinhaltet nur vier Betriebsgebäude, wobei die im Gebäude Hauptstr. 189 angesiedelten Unternehmen auf Grund der großen Entfernung von ca. 200 m außer Betracht bleiben können. Bei den Be-

trieben Hauptstr. 175 handelt es sich um eine KFZ-Werkstatt, bei Hauptstr. 177 um einen Metallbaubetrieb. Die Betriebstage und -zeiten sind werktags und tagsüber. Die Arbeiten finden jeweils in einer kleinen Werkhalle statt. Hauptstr. 179 ist ein kleines Werk- und Lagergebäude, der angesiedelte Betrieb hat seinen Schwerpunkt im Verkauf von Grillgeräten. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich schon bisher die Wohnhäuser Hauptstr. 175/1 und 179/1 in einer Entfernung von 5 bis 15 m zu den genannten Betrieben. Auch die Betriebsgebäude Nr. 175 und 177 enthalten Wohnungen. Des Weiteren befindet sich südöstlich das Wohnhaus Hauptstr. 173. Auch im geplanten Gesundheitszentrum (bisher Hauptstr. 171) waren bisher zwei Wohnungen eingebaut und bewohnt. Dies zeigt dass das gesamte Gewerbegebiet Wasserstall bereits bisher stark durch Wohnen geprägt war was eine Rücksichtnahme der Betriebe erforderlich machte. Auf Grund der geringen Betriebsgrößen, der ausgeführten Tätigkeiten und Betriebszeiten führte dies zu keinen Konflikten mit der Umgebung. Die angesprochene Schreinerei befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der B 10. Dort ist im Bebauungsplan „Hauptstraße und Ortsmitte“ ein Mischgebiet festgesetzt. Der gesamte Bereich entlang der B 10 ist eine gewachsene Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen. Unmittelbar angrenzend an die Schreinerei befinden sich Wohngebäude. Eine Einschränkung der vorhandenen Betriebe durch die Umwandlung des ehemaligen Filba-Areals in ein Urbanes Gebiet (welches nach dem Gewerbegebiet die höchsten Immissionsrichtwerte erlaubt) ist daher nicht zu erwarten. Im Folgenden sind die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung dargestellt.

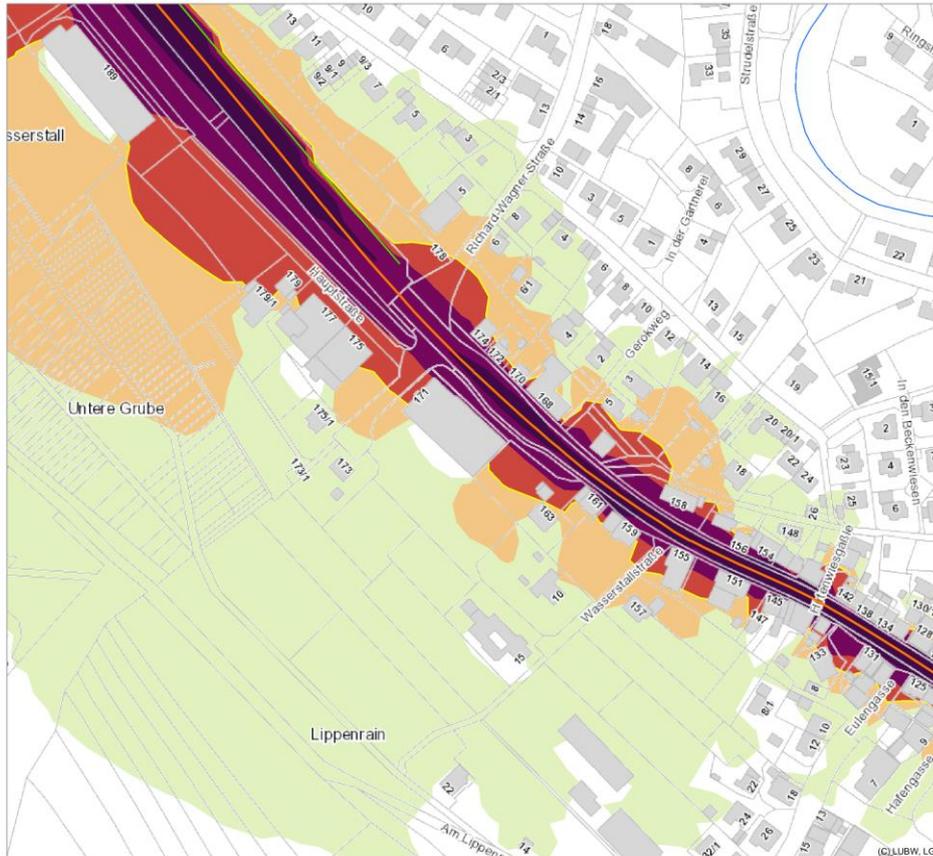


- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Wohnen |  | Sonstiges Gewerbe (Laden, Friseur) |
|  | Produzierendes Gewerbe, Handwerk |  | Planbereich |

5.6.3. Verkehrslärm

Unmittelbar nordöstlich des Planbereichs ist die Ortsdurchfahrt der B 10 gelegen. Die Lärmkartierung 2022 der LUBW weist folgende Immissionswerte für das Plangebiet aus:

Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022



Berechnungspunkthöhe: 4 m über Gelände
 Berechnungsraster: 10 m x 10 m
 Berechnungsvorschrift: BUB
 Berechnungsprogramm: SoundPLAN 9.0

Dargestellt sind Pegel ab 55 dB(A). Niedrigere Pegel sind nicht abgebildet.

<ul style="list-style-type: none"> ≥ 75 dB(A) ≥ 70 - 74 dB(A) ≥ 65 - 69 dB(A) ≥ 60 - 64 dB(A) ≥ 55 - 59 dB(A) Isophone Lden = 55 dB(A) 	<ul style="list-style-type: none"> Kartensymbole Kartierungstrecke Straße Kartierungstrecke Schiene Schallschutz oder vergleichbares Bauwerk Balldarum
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Straßenverkehrslärm 24 Stunden - Lden
 Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022
 gemäß BImSchG, Sechster Teil / Richtlinie 2002/49/EG

Hauptverkehrsstraßen mit über 3 Mio Kfz pro Jahr außerhalb der Balldarum mit mehr als 100.000 Einwohnern

Datenbasis: Amtliche Verkehrszählung 2019, kommunale Ergänzungen

Maßstab 1 : 1.800

0 25 50 m

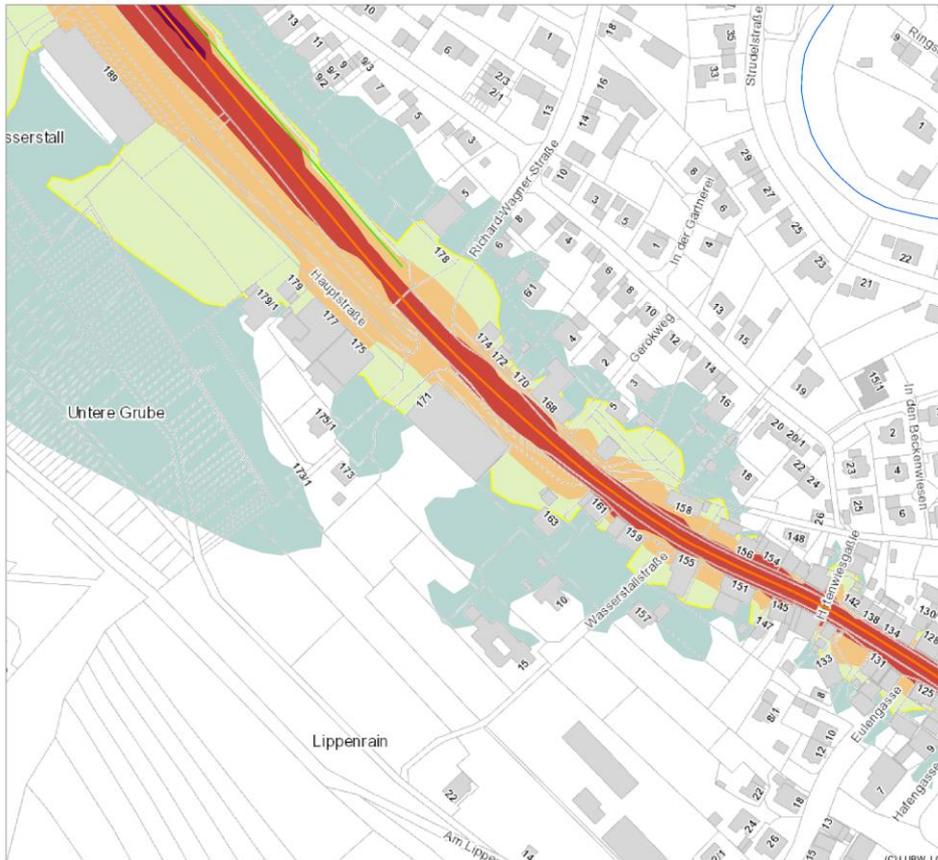
LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
 Greifbachstraße 1
 76185 Karlsruhe

In Zusammenarbeit mit: Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg und
 GI Geoinformatik GmbH, Augsburg

Im Auftrag des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg

Kartengrundlage: Geobasisdaten © LGL, www.lgl.bw.de, Az. 2851.9-1/19
 Kartendienst der LUBW, gedruckt am 22.01.2025

Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022



Berechnungspunkthöhe: 4 m über Gelände
 Berechnungsraster: 10 m x 10 m
 Berechnungsvorschrift: BUB
 Berechnungsprogramm: SoundPLAN 9.0

Dargestellt sind Pegel ab 50 dB(A). Niedrigere Pegel sind nicht abgebildet.

<ul style="list-style-type: none"> ≥ 70 dB(A) ≥ 65 - 69 dB(A) ≥ 60 - 64 dB(A) ≥ 55 - 59 dB(A) ≥ 50 - 54 dB(A) Isophone Lnight = 55 dB(A) 	<ul style="list-style-type: none"> Kartensymbole Kartierungstrecke Straße Kartierungstrecke Schiene Schallschutz oder vergleichbares Bauwerk Balldarum
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Straßenverkehrslärm Nacht - Lnight
 Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022
 gemäß BImSchG, Sechster Teil / Richtlinie 2002/49/EG

Hauptverkehrsstraßen mit über 3 Mio Kfz pro Jahr außerhalb der Balldarum mit mehr als 100.000 Einwohnern

Datenbasis: Amtliche Verkehrszählung 2019, kommunale Ergänzungen

Maßstab 1 : 1.800

0 25 50 m

LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
 Greifbachstraße 1
 76185 Karlsruhe

In Zusammenarbeit mit: Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg und
 GI Geoinformatik GmbH, Augsburg

Im Auftrag des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg

Kartengrundlage: Geobasisdaten © LGL, www.lgl.bw.de, Az. 2851.9-1/19
 Kartendienst der LUBW, gedruckt am 22.01.2025

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ weist keine Orientierungswerte für Urbane Gebiete aus. Hilfsweise werden daher die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen. Diese betragen: tags 60 dB, nachts 50 dB.

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Schallschutznachweis ist für alle schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109) nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen Gesamtschalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion mindestens erreicht werden. In den Schlafräumen welche nicht zur Südseite (Hang) hin gelegen sind sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Mit dem geplanten späteren Neubau der B 10 südlich des Plangebiets ist eine deutliche Reduzierung des Straßenverkehrslärms zu erwarten.

5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

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 der Umwelt vertretbar.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die wesentliche Änderung des bestehenden Planungsrechts besteht in der Änderung der Art der baulichen Nutzung von derzeit Gewerbegebiet auf Urbanes Gebiet sowie die Ermöglichung eines zusätzlichen Geschosses. In diesem Zusammenhang werden die Festsetzung der bestehenden Bebauungspläne und Örtlichen Bauvorschriften insgesamt überarbeitet und angepasst. Auswirkungen auf Schutzgüter und sonstige Belange sind nicht in wesentlichem Umfang zu erwarten.

7 Planinhalt und Festsetzungen

7.1. Bebauungsplan, planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das bisherige Gewerbegebiet soll in ein Urbanes Gebiet geändert werden um die Ansiedlung von Arztpraxen, einer Apotheke sowie Büro- und Wohnnutzung zu ermöglichen. Das Urbane Gebiet gem. § 6a

BauNVO lässt eine Mischnutzung zu ohne eine Gewichtung der einzelnen Nutzungen festzulegen. Außerdem ist im Urbanen Gebiet ein deutlich intensiveres Maß an baulicher Nutzung möglich als z.B. im Mischgebiet.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen da sie mit der angestrebten Büro- und Wohnnutzungen nicht ohne Weiteres verträglich sind.

Für Einzelhandel wird eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt mit welcher eine max. Gesamtverkaufsfläche im Gebiet von 800 m² sichergestellt wird. Damit kann die Schwelle zur Großflächigkeit des Einzelhandels nicht überschritten werden. Gem. Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans Stuttgart sind Agglomerationen in Orten ohne zentralörtliche Funktion nur in Ortskernen zulässig wenn eine Agglomeration keine schädlichen überörtlichen Wirkungen entfaltet. Eine Agglomeration liegt vor, wenn mehrere Einzelhandelsbetriebe, deren Gebäudezugänge nicht weiter als 150 m Luftlinie voneinander entfernt liegen, insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Eine direkte Umsetzung der Agglomerationsregelung ist im Bebauungsplan nicht möglich. Mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche insgesamt wird die Vorgabe indirekt zwangsläufig erfüllt. Die Verkaufsflächenzahl ist grundstücksbezogen festzusetzen. Bei einer Gebietsgröße von 1.700 m² und einer Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf 800 m² im Gebiet ergibt sich der Faktor 0,4706 (m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche).

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Mit der Gebäudehöhe von max. 16 m werden vier oberirdische Geschosse ermöglicht was an dieser exponierten Stelle städtebaulich erwünscht ist. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (wie im bisherigen Bebauungsplan Wasserstall) wird verzichtet da die städtebaulich wirksame Kubatur durch die GRZ und Gebäudehöhe hinreichend und wirksam bestimmt werden kann.

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.

7.1.3. Bauweise

zulässig ist die offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von max. 50 m und seitlichem Grenzabstand.

7.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie entsprechen weitgehend denen des bisher geltenden Bebauungsplans Wasserstall und wurden geringfügig an das Bestandsgebäude angeglichen um Auskragungen mit aufzunehmen.

7.1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Plangebiet ermöglicht wird, werden für diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gesonderte Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

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.

7.1.6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

im Einmündungsbereich der B 10 wird das bestehende Sichtdreieck vom Bebauungsplan „Wasserstall“ übernommen.

7.1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Außenbeleuchtung

Es werden Regelungen zur insekten- und fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung festgesetzt.

7.1.8. Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Straßenverkehrslärm

Zum Schutz vor Straßenverkehrsräuschen innerhalb des Plangebiets werden geeignete Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Näherer Erläuterung siehe 5.6.

7.2. Örtliche Bauvorschriften

7.2.1 Dachform

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

7.2.2. 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.

7.2.3. 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.

7.2.4. Einfriedungen

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

8 Plandurchführung und -umsetzung

8.1. Erschließung/ Verkehrsflächen

An den bestehenden Verkehrsflächen des weiterhin geltenden, angrenzenden Bebauungsplans „Wasserstall“ werden keine Änderungen vorgenommen. Die Erschließung ist durch die vorhandene Straße „Hauptstraße“ gegeben welche als Sackgasse ausgebaut ist und von Nordwesten her eine Zufahrt ins Gebiet ermöglicht.

8.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Wasser für Feuerlöschzwecke ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Hauptstraße (B 10) im Nordosten und der Stichstraße im Nordwesten.

8.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Hauptstraße (B 10) im Nordosten und der Stichstraße im Nordwesten. Mit dem Örtlichen Netzbetreiber AlbWerk wurde ein Standort für eine neue, erforderliche Umspannstation außerhalb des Plangebiets abgestimmt.

8.4. Entwässerung

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Hauptstraße (B 10) im Nordosten und der Stichstraße im Nordwesten.

Das vorhandene Kanalnetz in der Hauptstraße besteht aus einem Mischwasserkanal mit DN 300 welcher für die Bebauung ausreichend dimensioniert ist. Ein Vorfluter ist in der Umgebung nicht vorhanden. Daher muss auch das Plangebiet im Mischsystem entwässert werden.

8.5. Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich in Gemeindeeigentum.

9 Städtebauliche Kenndaten/ Flächenbilanz

	BPL Wasserstall Änderung Nord (Gesundheitszentrum) (neu)		BPL Wasserstall (bisher)	
Geltungsbereich	1.700 m²	100 %	1.700 m²	100 %
Urbanes Gebiet	1.700 m ²	100 %	0 m ²	0 %
Gewerbegebiet	0 m ²	0 %	1.700 m ²	100 %
Nettobauland	1.700 m ²	100 %	1.700 m ²	100 %