



**GEMEINDE
KUCHEN**

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„WASSERSTALL – ÄNDERUNG GESUNDHEITZENTRUM“

Begründung

Entwurf vom 04.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Planerfordernis.....	3
1.1 Ziel und Zweck.....	3
1.2 Vorhandener und zukünftiger Bedarf	3
2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	5
3 Rechtliche Grundlagen	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasser.....	5
3.3 Flächennutzungsplan	6
3.4 Bestehendes verbindliches Bauplanungsrecht	7
3.5 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB.....	8
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.....	11
5.8 Ergebnis/ Zusammenfassung.....	11
6 voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	11
7 Planinhalt und Festsetzungen	11
7.1 Bebauungsplan – Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.2 Örtliche Bauvorschriften	12
8 Plandurchführung und -umsetzung	13
8.1 Erschließung/ Verkehrsflächen	13
8.2 Wasserversorgung.....	13
8.3 Stromversorgung.....	13
8.4 Entwässerung	14
8.5 Eigentumsverhältnisse.....	14
9 Städtebauliche Kenndaten/ Flächenbilanz	14

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

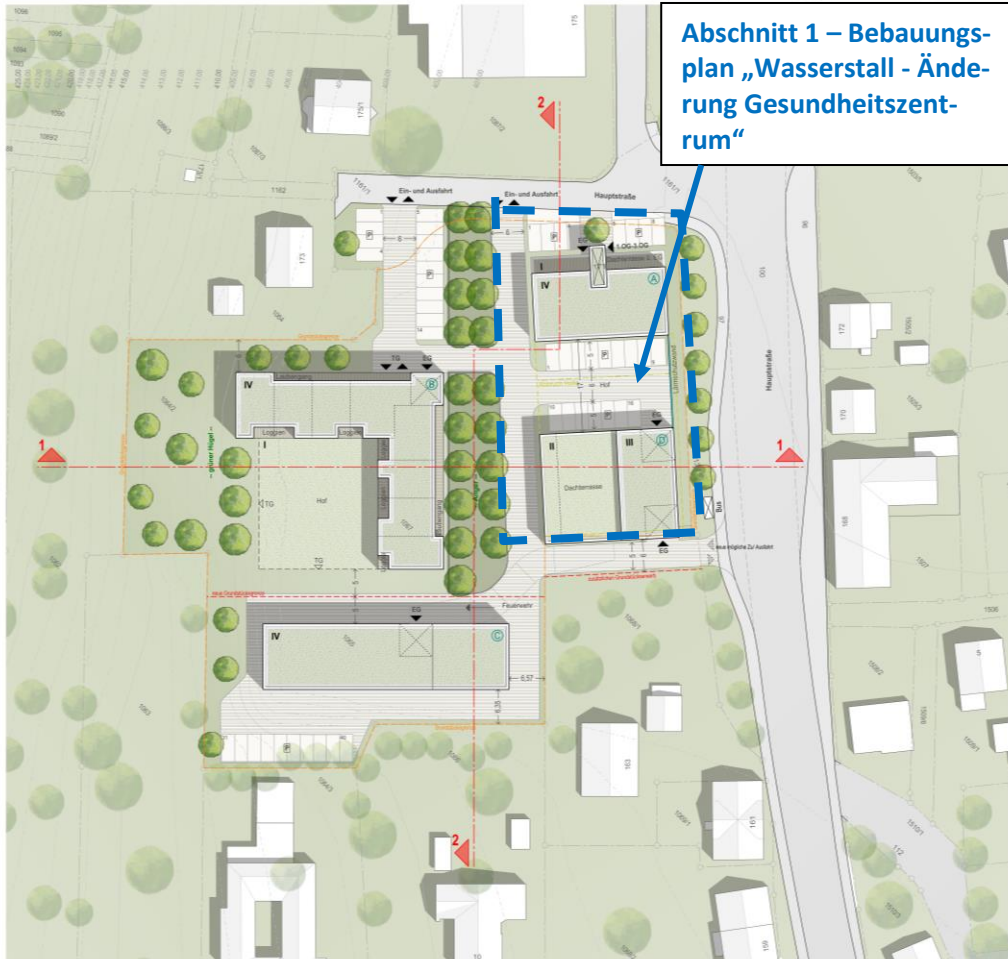
Langfristig soll das gesamte Areal wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Das bisherige Gewerbegebiet soll in ein durchmischtes Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungen umgewandelt werden. Das städtebauliche Konzept sieht folgende Strukturierung vor: im Norden an der B 10 soll ein kleines Zentrum 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 VORENTWURF LÖSUNG I
FILBA-AREAL, KUCHEN

Gemeinde Kuchen



Architekten:
fai architekten, welz+partner



STAND 03.07.2024

Maßstab 1:500
0 5 10 15 20m

städtebaulicher Entwurf, fai architekten welz + 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.

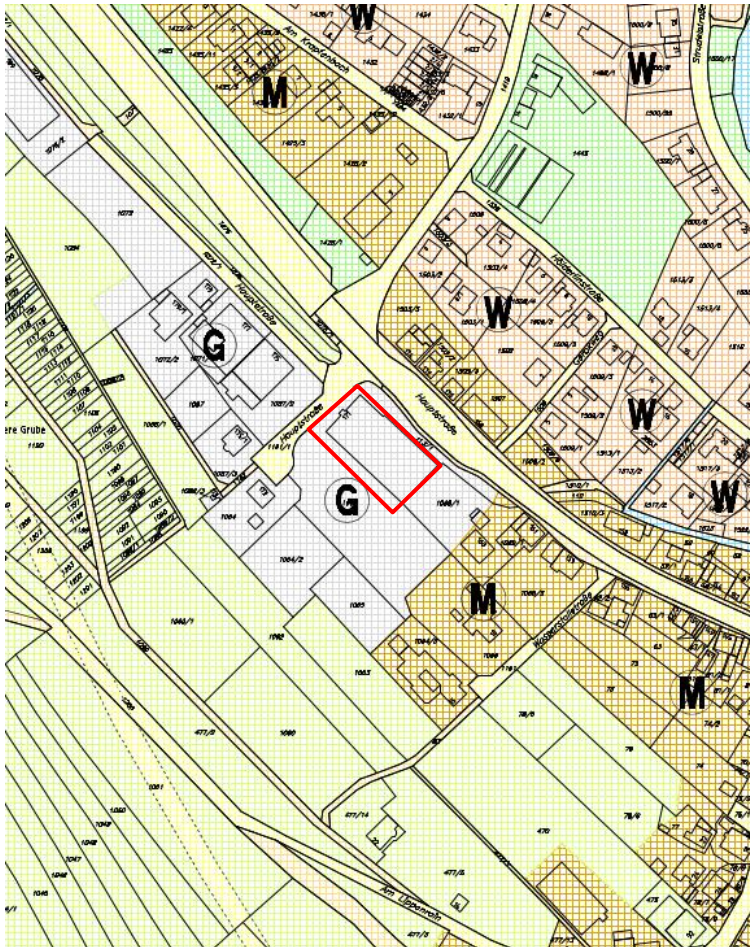
Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Planbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen (nur nachrichtliche Übernahme).

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

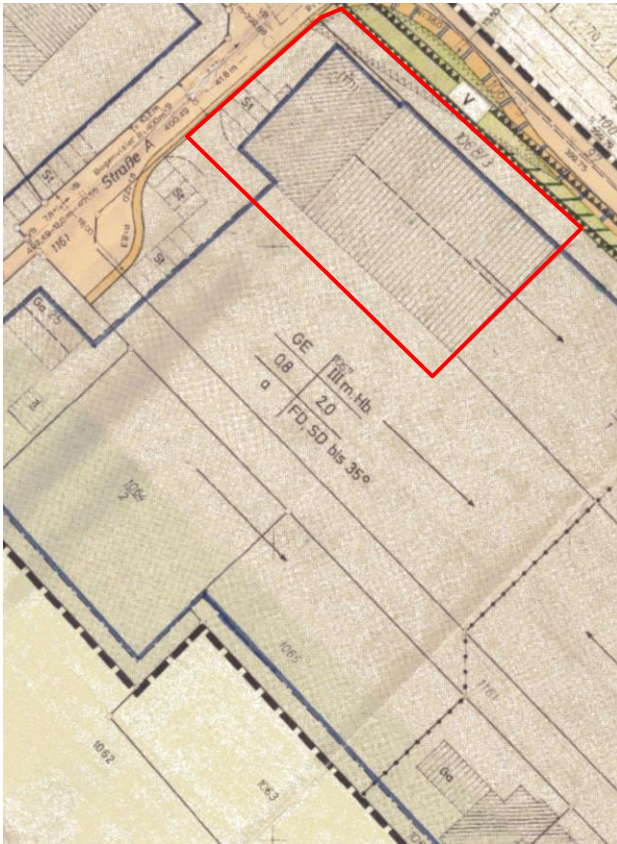


Darstellung des Plangebiets
im Flächennutzungsplan (rot
umgrenzter Bereich)

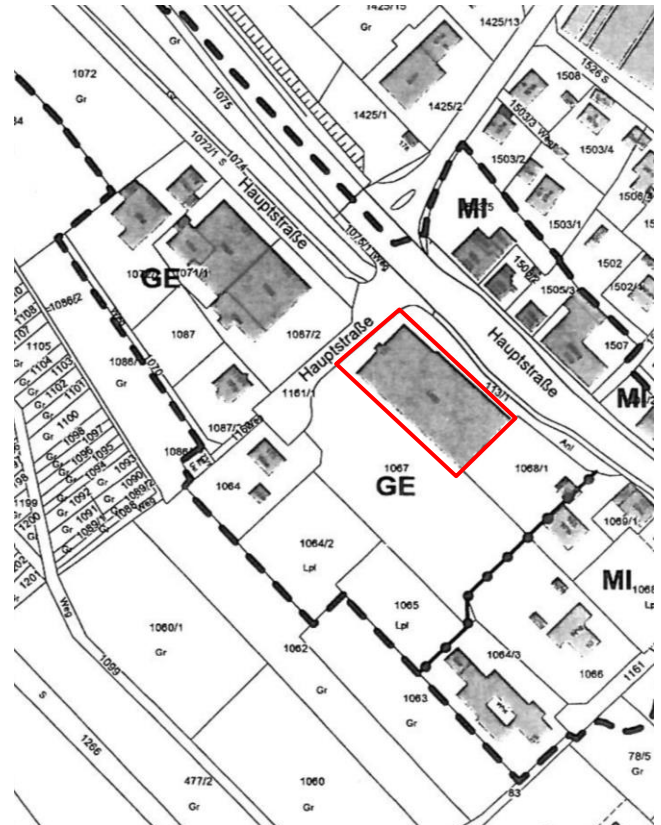
Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen/ Kuchen/ 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 mit entsprechenden Habitatstrukturen ist nicht vorhanden.

Außer baubedingten 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 bebaubare 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.

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 Klimanalysekarte 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 m³/(m s). Die Kaltluftproduktion ist mit 0 – 5 m³/(s m²) 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 Immissionssituation (insbesondere Gewerbelärm) für die Nachbarschaft zu rechnen.

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.

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

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

7.1.6. 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.

7.1.7. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

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

7.1.8. 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.

7.2. 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.

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)	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
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 %

Gemeindeverwaltung Kuchen, Bauamt