

Anlage 1

**Landkreis Esslingen
Gemeinde Köngen**



Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

Bebauungsplan „Burgweg West III“

Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand:
13.10.2017

Inhaltsübersicht

1. **Bebauungsplangebiet**
2. **Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen**
3. **Ziele und Zwecke der Planung**
4. **Verfahren gemäß § 13 b BauGB**
5. **Umweltbelange**
6. **Planungsdaten**

1. **Bebauungsplangebiet**

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Köngen, in ca. 700 m Entfernung zur Ortsmitte und im nördlichen Anschluss an das Schulzentrum um die Burgschule.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

im Norden: durch den Schlehenweg

im Osten: durch den Burgweg

im Süden: durch die Flst. 3902, 3854, 3855 und 3877

im Westen: durch das Flst. Nr. 3904 sowie 3939

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 48.000 qm und ist im Abgrenzungsplan vom 13.10.2017 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Bestand und Umgebung

Das Plangebiet fällt sanft nach Südwesten ab. Es handelt sich im westlichen Gebietsteil um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche). Im zentralen Bereich und im Osten finden sich Wiesenflächen mit einem teils älteren Obstbaumbestand. Im Zentrum des Gebietes liegt eine Retentionsmulde, die der Rückhaltung und Versickerung des aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Burgweg West II anfallenden Niederschlagswassers dient.

Ein von West nach Ost verlaufender Feldweg bildet die fußläufige Verbindung zwischen dem Burgweg und dem westlich angrenzenden Sport- und Freizeitgelände. An den Weg nördlich angrenzend liegt ein Scheunengebäude sowie südlich davon das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 173221160747 "Hecke im Streuobstgebiet 'Burgwiesen', Köngen". Es befindet sich auf dem Flurstück Nr. 3887 und umfasst eine Fläche von 166 m².

Der Erhalt innerhalb des Gebiets würde zu Beeinträchtigungen des Biotops führen. Der dauerhafte Bestand des Biotops innerhalb des Wohngebiets wäre fraglich.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Entfall des Biotops soll auf gemeindeeigener Fläche am westlichen Rand des Plangebietes eine Feldhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

Hierzu wird ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 33 Abs. 3 NatSchG BW bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Esslingen gestellt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den südwestlichen Siedlungsrand von Köngen an. Es ist im Norden und Osten von Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen und einer offenen, zwei- bis dreigeschossigen Bauweise umgeben.

Im Süden grenzt das Schulzentrum (Burgschule) und im Westen das Sport- und Freizeitgelände der Gemeinde an.

2. **Geltendes Recht und andere Planungen**

Regionalplan Stuttgart 2009

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet im Westen als Gebiet für die Landwirtschaft und im Osten als sonstige Siedlungsfläche ausgewiesen. Der westliche Bereich des Plangebiets liegt zudem in einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Flächennutzungsplan 2000

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar stellt für das Plangebiet im Westen Grünfläche mit einem Standort für einen Festplatz und im Osten eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für kulturelle Zwecke“ und den Standort für einen öffentlichen Parkplatz dar. Im südöstlichen Gebietsenteil wird nachrichtlich ein geschütztes Biotop dargestellt.

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Burgweg West III“ (allgemeines Wohngebiet) den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entgegen.

Da der Bebauungsplan „Burgweg West III“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 4), ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Burgweg West III“ liegt innerhalb des Bebauungsplans „Sport-, Erholungs- und Kulturgebiet“, rechtskräftig seit 12.12.1996.

Er setzt für das Plangebiet im westlichen Teilbereich öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Festplatz“ und im östlichen Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Festhalle“ und den Standort für einen zugehörigen Parkplatz fest.

Der künftige Bebauungsplan „Burgweg West III“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Erfordernis der Planaufstellung

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Gemeinde Köngen zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Form von kostengünstigem Geschosswohnungsbau. Nachdem mit dem Wohngebiet „Tiefe Straße/ Grund“ eine größere Entwicklungsfläche der Wohnnutzung zugeführt werden konnte und verschiedene Maßnahmen im Innerortsbereich umgesetzt wurden, besteht die dringende Notwendigkeit für neue Wohnbauflächen.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wird das Plangebiet künftig nicht mehr für die ursprünglich angedachte Gemeinbedarfsnutzung benötigt und steht daher für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Gebiet bietet gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche und in räumlicher Nähe zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Sport).

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgweg West III“ erforderlich.

Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Burgweg West III“ bilden soll (Büro ARP, Stuttgart vom 04.10.2017).

Das Neubaugebiet „Burgweg West III“ arrondiert den südwestlichen Siedlungsrand von Köngen und schafft einen klaren Rand gegenüber dem angrenzenden Schulzentrum und dem Sport-/ Freizeitgebiet.

Es soll ein neues Wohngebiet mit einer kinder- und familiengerechten Bau- und Freiraumstruktur und einem einprägsamen und unverwechselbaren Charakter entstehen. Durch eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen und durch ein Angebot an barrierefreiem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern, soll darüber hinaus ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe entstehen.

Zwei Quartiere mit einer Bebauung aus maximal dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bilden den Kern des neuen Wohngebietes. Sie schaffen klare Raumkanten zu den bestehenden und geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen und bilden gleichzeitig ruhige, private Wohnhöfe. Die Ränder im Norden, Westen und Süden werden durch eine kleinteilige, zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern, die als Einzel-, Doppel- oder Kettenhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen angeboten werden, definiert.

Als Bindeglied zwischen dem Schulzentrum um die Burgschule im Süden und dem Neubaugebiet, kann ein Haus für unterschiedliche Generationen mit einem „Kinderhaus“ in der Erdgeschosszone entstehen.

Erschließung und Parken

Die Erschließung erfolgt ausgehend vom Burgweg über ein im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung günstiges Schleifensystem.

Fußläufige Anbindungen zur Schule, zum Sport und zu den angrenzenden Bestandsgebieten sind vorgesehen. Der Schlehenweg wird nicht zur Erschließung des Neubaugebietes herangezogen.

Die geplanten Mischverkehrsflächen sowie ein kleiner Nachbarschaftsplatz im Zentrum des Gebietes, bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner.

Öffentliche Besucherparkplätze werden entlang der Erschließungsstraßen sowie am südlichen Gebietsrand angeboten. Die private Parkierung ist in Form von Garagen, Carports- und offenen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Für die Mehrfamilienhausquartiere sind erdüberdeckte, begrünte Tiefgaragen geplant.

Nachhaltigkeit

Die geplante Gebäudeausrichtung nach Südwest bzw. Südost bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude- und Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen.

Für das Areal kann, insbesondere im Bereich der kompakten Mehrfamilienhausquartiere, eine zentrale Nahwärmeversorgung aufgebaut werden. Die einzelnen Häuser könnten in diesem Fall über einen Nahwärmeanschluss mit Wärme versorgt werden. Für eine umweltfreundliche Wärmeerzeugung bieten sich entweder gasbetriebene Blockheizkraftwerke an, bei denen Strom erzeugt und die anfallende Wärme für Heizzwecke verwendet wird oder alternativ ein Heizkraftwerk, das mit Holzhackschnitzeln betrieben wird, an. Das Energiekonzept wird im weiteren Verfahren entwickelt

Das städtebauliche Konzept lässt insgesamt eine kompakte Bauweise zu. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmegeklämt ausgeführt werden.

Um die Lüftungswärmeverluste zu minimieren ist ggf. ein Lüftungskonzept mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung einzuplanen.

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine Ableitung von Niederschlagswasser in einem getrennten Leitungssystem und die Einleitung in eine Retentionsfläche am westlichen Gebietsrand vor. Zusätzlich ist eine Dachbegrünung sowie die Speicherung von Niederschlagswasser in privaten Zisternen mit Retentionsvolumen möglich.

Die direkte Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus), zu den Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, zu den Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen und nicht zuletzt in die hochwertigen wohnungsnahen Erholungsgebiete im westlichen Gebietsanschluss.

4. Verfahren gemäß § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Burgweg West III“ erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Obergrenze im Sinne des § 1 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 10.000 qm wird, auch unter Annahme einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4, nicht erreicht. Im Weiteren handelt es sich um eine geplante Wohnbaufläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anschließt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die Fläche ist überwiegend im Eigentum der Gemeinde und es besteht eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet. Die Fläche ist damit kurzfristig verfügbar.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt.

5. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Burgweg West III“ erfolgt gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor (siehe Ziffer 4).

Eine Umweltprüfung sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist daher nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt.

Notwendige Fachgutachten (z. B. Untersuchungen zum Artenschutz, Immissionsgutachten (Lärm, Licht) werden im weiteren Verfahren erstellt.

Für den Entfall des gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 173221160747 "Hecke im Streuobstgebiet 'Burgwiesen', Köngen" wird ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 33 Abs. 3 NatSchG BW bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Esslingen gestellt.

6. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet		ca. 48.000 m² = 100 %
davon	Wohnbaufläche	ca. 20.468 m ² = 43 %*
davon	öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.704 m ² = 8 %*
davon	Grünflächen (öffentliche Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft)	ca. 23.828 m ² = 49 %*

* entsprechend dem städtebaulichen Entwurf des Büros ARP vom 04.10.2017

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Köngen,
Stuttgart, den 13.10.2017

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP),
A. Janecky/ R. Schneider



Städtebauliche Kommentare

Brundabund 24.11 m² 100 %
 elementare Erschließung
 Nettobaufland mit Kfz 3.794 m² 15,5 %
 28.60 m² 11,4 %
 24.11 %

Ökologische Stoffbilanz 19

Wohnereinheiten

Spätkinderhaus 10 WE
 Spätkindertagesstätte 1 WE
 Spätkindertagesstätte 8 WE
 Mehrfamilienhaus 48 WE
 Mehrfamilienhaus 7 WE
 Kindertagesstätte 1 WE
 Einzelhöfe 10 WE
 Mehrfamilienhaus 1 WE
 Mehrfamilienhaus 1 WE

Einwohner/Wohnfläche II 15 WE
 Gesamt Einwohner 244 EW
 Dichte 102 EW/ha

ARP
 ARCHITECTURE
 PLANNING
 &
 CONSULTING

**Kreis Esslingen
 Gemeinde Köngen**

**Burgweg West III
 Städtebaulicher Vorentwurf**

M 1:500 im Original

04.10.2017