



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

„Spitalgarten“

Begründung

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	Bebauungsplangebiet	3
1.1	Lage und Größe	3
1.2	Bestand und Umgebung	3
2.	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	3
2.1	Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009	3
2.2	Flächennutzungsplan GVV Wendlingen am Neckar	3
2.3	Bebauungspläne	4
3.	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	4
3.1	Verfahren Nach § 13 a BauGB	4
3.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
4.	Vorhabenbeschreibung	6
4.1	Allgemein	6
4.2	Bebauungskonzept	6
5.	Planinhalte, Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	8
5.4	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	8
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.6	Festsetzungen zur Grünordnung	9
6.	Örtliche Bauvorschriften	10
6.1	Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen	10
6.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke	10
6.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	10
8.	Umweltbelange	11
8.1	Schutzgut Mensch	11
8.2	Schutzgut Boden	12
8.3	Schutzgut Klima/ Luft	13
8.4	Schutzgut Wasser	13
8.5	Schutzgut Pflanzen/ Tiere	14
8.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	15
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
9.	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	16
10.	Ver- und Entsorgung	16
11.	Sozialverträglichkeit	17
12.	Planverwirklichung	17
13.	Planungsdaten	17

1. BEBAUUNGSPLANGEBIET

1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte von Köngen, ca. 200 m östlich des Rathauses.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

im Norden	durch die Gunzenhauserstraße,
im Osten	durch das Gustav-Werner-Gemeindehaus auf dem Flurstück 12366/4,
im Süden	durch eine zweigeschossige Wohnbebauung/ Flurstück 12367 und das Flurstück 12371,
im Westen	die Spitalgartenstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.081 qm und ist im Abgrenzungsplan vom 29.11.2018 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 Bestand und Umgebung

Beim Plangebiet handelt es um eine bisher bereits baulich genutzte Fläche im Innenbereich von Köngen. Das Gelände ist weitgehend eben. Im östlichen Bereich befindet sich ein Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde Köngen. Im Süden sind ältere Gehölzbestände vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet liegen im Norden die Gunzenhauserstraße und im Westen die Spitalgartenstraße die beide von einer offenen, in der Regel zweigeschossigen Wohnbebauung mit zusätzlichem Satteldachgeschoss begleitet werden.

Im Süden schließt sich ebenfalls eine Wohnbebauung in entsprechender Form an.

2. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT UND ANDERE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan GVV Wendlingen am Neckar

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Einrichtung für kulturelle Zwecke“ und „Kirche und kirchliche Einrichtungen“ dar.

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Spitalgarten“ den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entgegen.

Da der Vorhabensbezogene Bebauungsplan „Spitalgarten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 5), ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 **Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines einfachen Baulinienplanes, genehmigt 05.07.1950 und im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes „Hausacker“, rechtsverbindlich seit 12.06.1964. Diese werden innerhalb des Plangebiets durch das neue Planungsrecht ersetzt.

3. **ZIELE UND ZWECKE/ ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Auf dem Flurstück 12366 an der Gunzenhauserstraße in Köngen plant der Vorhabenträger, die Bauherrngemeinschaft Sozialstation Wendlingen am Neckar e.V./ Krankenpflegeverein Köngen e.V., nach Abbruch des bestehenden Gebäudebestandes die Errichtung einer Neubebauung. Das geplante dreigeschossige Gebäude bietet in Form einer Hausgemeinschaft Raum für eine ambulante Wohngemeinschaft mit 12 Personen, seniorenge-rechte/ betreute Wohnungen und Räumlichkeiten für den Krankenpflegeverein Köngen e.V..

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wird das Plangebiet künftig nicht mehr für die ursprüngliche Gemeinbedarfsnutzung benötigt und steht daher für eine neue Nutzung zur Verfügung. Das Plangebiet bietet gute Voraussetzungen für die Schaffung von seniorenge-rechten Wohnformen in unmittelbarer Nähe zum Ortskern und zu den Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Köngen. Es entspricht gleichzeitig dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich. Durch die Schaffung von Baugrundstücken innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Um diese für den Ortskern von Köngen wichtige städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Antrag des Vorhabenträgers vom 28.06.2018 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vor.

3.1 **Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Spitalgarten“ erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Im vorliegenden Fall handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes im Innenbereich dient. Die Obergrenze für die Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz

2 Nr. 1 BauGB kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht werden.

Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Obergrenze des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 20.000 qm wird, auch unter Annahme einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4, nicht erreicht. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für ältere Menschen.

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.

Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in verkürzter Form in die Abwägung eingestellt.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan „Spitalgarten“ wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem konkreten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- dem Bebauungsplan mit Textteil und Begründung
- den Projektplänen (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP)

weitere Festlegungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

4. VORHABENBESCHREIBUNG

4.1 Allgemein

Für das Plangebiet wurde ein Baukonzept erarbeitet, das die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Spitalgarten“ bildet und in Form eines Vorhaben und Erschließungsplanes (VEP) fester Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist (Büro Volpp Amann Heeg GmbH GSP - Gesellschaft für Soziales Planen vom 29.11.2018).

4.2 Baukonzept-/ Nutzungs-/ und Erschließungskonzept

Das geplante Gebäude und die darin geplanten Nutzungen bilden künftig in Verbindung mit dem benachbarten Gustav-Werner-Gemeindehaus einen Nutzungsschwerpunkt innerhalb des östlichen Innerortbereichs von Königen, mit für das Zusammenleben in der Gemeinde wichtigen Angeboten. Zukunftsfähige Wohnmöglichkeiten für Senioren und Räumlichkeiten für den Krankenpflegeverein ergänzen die bestehenden Einrichtungen. Über die Gunzenhauserstraße besteht eine kurze Anbindung an den Ortskern im Bereich der Hirschstraße und um das Königener Rathaus.

Die geplante dreigeschossige Neubebauung orientiert sich mit ihrer Längsseite zur Spitalgartenstraße und nimmt durch die Ausbildung einer klar ablesbaren Dachzone und die Ausbildung vertikaler Gliederungselementen den Maßstab der umgebenden Bestandsbebauung im Grundsatz auf. Der zurückgesetzte Dachbereich schafft neben der horizontalen Gliederung des Neubaus einen angemessenen Übergang zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Das geplante begrünte Flachdach trägt insgesamt zur städtebaulichen Betonung des Sondernutzungsbereichs (Gemeindehaus/ Seniorenwohnen/ Krankenpflegeverein) an der Ecke Spitalgartenstraße/ Gunzenhauserstraße bei.

Das geplante Gebäude bietet in Form einer Hausgemeinschaft Raum für eine ambulante Wohngemeinschaft für 12 Personen mit den dazugehörigen Freibereichen im EG sowie im 1. und 2. OG für 8 seniorengerechte/ betreute Wohnungen und Räumlichkeiten für den Krankenpflegeverein Königen e.V., ergänzt durch einen Treffpunkt für die künftigen Bewohner.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen unmittelbar an bestehende öffentliche Erschließungsflächen (Gunzenhauser- und Spitalgartenstraße) an. Die Erschließung des geplanten Gebäudes und der Stellplätze kann daher direkt von diesen Straßen aus erfolgen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden oberirdisch im Norden entlang der Gunzenhauserstraße nachgewiesen. Der Busstellplatz der Hausgemeinschaft befindet sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze und ist von der Spitalgartenstraße anfahrbar.

5. PLANINHALTE, FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt. Im Rahmen dieses festgesetzten Nutzungskonzept sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu den sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a BauGB),.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden als Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Räume für eine ambulante Wohngemeinschaft sowie seniorenrechtliche/ betreute Wohnungen und Vereinsräumlichkeiten zugelassen (siehe Ziffer 4.2).

Die vorgesehenen Nutzungen fügen sich in die bauliche Umgebung, mit ihrer vorwiegenden Wohnnutzung, ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorhabenplanung wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und der maximalen Gebäudehöhen von 6,75 m (GBH_{1max}) und 11,00 m (GBH_{1max}) festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurde eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Normalnull (NN) festgesetzt.

Es wird eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Das geplante Gebäude und die darin geplanten Nutzungen bilden künftig in Verbindung mit dem benachbarten Gustav-Werner-Gemeindehaus einen Nutzungsschwerpunkt innerhalb des östlichen Innerortbereichs von Königen, mit für das Zusammenleben in der Gemeinde wichtigen Angeboten. Zukunftsfähige Wohnmöglichkeiten für Senioren und Räumlichkeiten für den Krankenpflegeverein ergänzen die bestehenden Einrichtungen. Über die Gunzenhauserstraße besteht eine kurze Anbindung an den Ortskern um das Köngener Rathaus.

Durch die Festsetzung differenzierter, abgestufter Gebäudehöhen wird die Einfügung der geplanten Bebauung in das bauliche Umfeld gesichert

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet, da durch die Anordnung des Gebäudes und die abgestuften Gebäudehöhen gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowohl für das geplante Gebäude, als auch für die angrenzende Bestandsbebauung sichergestellt werden.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind in der Planung berücksichtigt.

Die notwendigen Stellplätze werden als offene Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen (siehe Ziffer 6.3).

Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die Versiegelung werden minimiert, indem die geplanten Flachdächer teilweise begrünt ausgeführt werden müssen (50 %). Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Den Festsetzungen stehen keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Entsprechend der Vorhabenplanung wird die überbaubare Grundstücksfläche in Form eines Baufensters festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen sowie mit Balkonen, wird in begrenztem Rahmen zugelassen.

5.4 Garagen, Stellplätze

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von offenen Stellplätzen dienen dazu ein attraktives Wohnumfeld mit unverbauten Freibereichen zu sichern.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versickerungsaktive Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Die Festsetzung dient, wie auch die Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Artenschutz

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, ist die Festsetzung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen, darunter auch Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Spitalgarten“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen sind dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Zur Behandlung der Belange des Artenschutzes wurde eine Habitatspotentialanalyse (Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle vom 24. Juli 2018) durchgeführt.

Das Gutachten ist bei der Gemeinde Köngen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

5.6 Festsetzungen zur Grünordnung Anpflanzen von Bäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind standortgerechte, einheimische Arten entsprechend Pflanzenliste zu verwenden.

Die Neupflanzung und Erhaltung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform sowie zu technischen Aufbauten getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Das geplante begrünte Flachdach dient u.a. der städtebaulichen Betonung des geplanten Sondernutzungsbereichs (Gemeindehaus/ Seniorenwohnen/ Krankenpflegeverein) an der Ecke Spitalgartenstraße/ Gunzenhauserstraße.

Eine extensive Dachbegrünung trägt neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung.

6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Allgemeine Gestaltung der Freiflächen

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechter Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Einfriedungen, Restmüll- und Werkstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen und von Standplätzen für Restmüll- und Werkstoffbehälter entsprechend der Vorhabenplanung getroffen.

Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen zu Restmüll und Werkstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

6.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Für die geplanten betreuten Seniorenwohnungen wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf 0,5 Stellplätze/ Wohneinheit vermindert.

Erfahrungen beim Bau von betreuten Seniorenwohnungen zeigen, dass hier von einer geringeren Stellplatzanzahl als in der Landesbauordnung Baden-Württemberg gefordert ausgegangen werden kann.

8. UMWELTBELANGE

Verfahren nach § 13 a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Spitalgarten“ wird als Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor (siehe Ziffer 5).

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich.

Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Zur Behandlung der Belange des Artenschutzes wurde eine Habitatspotentialanalyse (Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle vom 24. Juli 2018) durchgeführt.

Das Gutachten ist bei der Gemeinde Köngen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Ziffer 8.5).

8.1 **Schutzgut Mensch**

Bestand

Wohnen

Beim Plangebiet handelt es um eine bisher bereits teilweise baulich genutzte Fläche im Innenbereich von Köngen. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde Köngen.

Im Plangebiet besteht keine Wohnnutzung.

Angrenzend an das Plangebiet liegen im Norden die Gunzenhauserstraße und im Westen die Spitalgartenstraße die beide von einer offenen, in der Regel zweigeschossigen Wohnbebauung, begleitet werden.

Im Süden schließt sich ebenfalls eine Wohnbebauung in entsprechender Form an.

Erholung

Das Plangebiet diente in seinem südlichen Teil bisher als Freifläche für den Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde Köngen. Die Kindergartenutzung im Plangebiet entfällt, so dass das Gelände für eine Neubebau-

ung zur Verfügung steht.
Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung

Ausgehend von der Größe und Wohnungsanzahl des Vorhabens ist nicht von einer erheblichen Belastung der umgebenden Bestandsgebiete durch den aus der Neubebauung resultierenden Verkehr auszugehen. Das bestehende Straßennetz kann auf Grund der bestehenden Straßenquerschnitte den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Die bisherige Kindergartennutzung wird durch eine neue Nutzung ersetzt. Das geplante Gebäude und die darin geplanten Nutzungen bilden künftig in Verbindung mit dem benachbarten Gustav-Werner-Gemeindehaus einen Nutzungsschwerpunkt innerhalb des östlichen Innerortbereichs von Königen, mit für das Zusammenleben in der Gemeinde wichtigen Angeboten. Zukunftsfähige Wohnmöglichkeiten für Senioren und Räumlichkeiten für den Krankenpflegeverein ergänzen die bestehenden Einrichtungen. Über die Gunzenhauserstraße besteht eine kurze Anbindung an den Ortskern im Bereich der Hirschstraße und um das Köngener Rathaus.

Bewertung

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich positive Auswirkungen für den erweiterten Ortskern von Königen und damit für die gesamte Einwohnerschaft.

8.2 Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet wurde bisher intensiv als Kindergartenstandort mit Gebäude und Außenflächen genutzt.

Es liegen hier damit deutlich anthropogen überformte Böden vor.

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen der Planung

Im südlichen Bereich des Plangebietes, kommt es durch die geplante Neubebauung (Überbauung und Versiegelung) zum Verlust von natürlichen Bodenfunktionen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- Begrünung von Dachflächen.

Bewertung

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes kommt es durch die geplante Neubebauung (Überbauung und Versiegelung) zum dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass der nördliche Teil des Plangebietes bereits bisher bebaut ist und im südlichen Teil eine intensive Nutzung als Freifläche für den Kindergarten erfolgte. Es liegen hier damit deutlich anthropogen überformte Böden vor.

Die Auswirkungen können bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen minimiert werden. Erheblich negative Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

8.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Es handelt sich um eine kleine Fläche inmitten des erweiterten Ortskerns von Köngen. Die Gehölzbestände im Plangebiet haben eine klimaaktive Wirkung für das lokale Kleinklima. Die angrenzenden Siedlungsteile sind durchgrünt und klimatisch nur gering belastet.

Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Neubebauung müssen die bestehenden Gehölze entfallen und es werden bisherige Freiflächen überbaut.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Pflanzgebote für Bäume im Plangebiet
- Begrünung von geplanten Dachflächen.

Bewertung

Insgesamt ist durch die Neubebauung zwar keine Verbesserung der siedlungsklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und seinem Umfeld zu erwarten. Ausgehend von der geringen Größe der Baufläche und unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen werden die aus der Neubebauung resultierenden Auswirkungen so weit minimiert, dass bei den Umweltaspekten Klima/ Luft mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

8.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sowie bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Grundwasser/ Geologie

Der Planbereich liegt im Bereich lößlehm-überdeckter Schichten des Unterjuras. Eine Grundwasserführung an der Lößbasis oder in den Festgesteinsbänken des Unterjuras kann nicht ausgeschlossen werden. Für das Bauvorhaben ist eine Baugrunderkundung erforderlich, die die Grundwasserhältnisse bis mindestens 1 m unter der Gründung beziehungsweise 1 m unter dem tiefsten vorgesehenen Drainniveau ermittelt. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

Auswirkungen der Planung

Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen wird die

ohnehin geringe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers weiter reduziert und die Grundwasserneubildung verringert.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- getrennte Ableitung des Dachflächenwassers, Rückhaltung in einer zwischengeschalteten Retentionszisterne und gedrosselte Einleitung in die Mischkanalisation
- extensive Begrünung der Dachflächen
- wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen.

Bewertung

Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des vorhandenen Bodens und der damit verbundenen geringen Beitrags zur Grundwasserneubildung sowie den o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltaspekt Wasser. Mit erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffeinträge ins Grundwasser ist aufgrund der geplanten Nutzungen ebenfalls nicht zu rechnen.

8.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich im südlichen Bereich um eine unbebaute, bisher als Kindergartenfreibereich genutzte Freifläche mit älterem Baumbestand, der ein Potenzial als Lebensraum für unterschiedliche Tierarten darstellt.

Auswirkungen der Planung

Der Baumbestand im Plangebiet muss der geplanten Bebauung weichen. Damit verbunden ist ein Verlust von Lebensstätten von geschützten Vogelarten und Fledermäusen. Außerdem besteht die Gefahr einer eingriffsbedingten Tötung von Individuen (z.B. beim Fällen von Gehölzen/ Abriss von Gebäuden).

Im Rahmen einer Habitatspotentialanalyse (Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle vom 24. Juli 2018) wurden als relevante Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Insekten (totholzbewohnende Käfer) untersucht. Die Begehung wurde um eine Ausflugkontrolle und zwei separate Schwärmkontrollen hinsichtlich möglicher Fledermausquartiere ergänzt.

Um Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Funktionsausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen. Diese wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszu-

schließen wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt:

- Fällung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Baumhöhlennutzung durch Fledermäuse (Vögel/ Fledermäuse)
- Nisthilfen am zu errichtenden Gebäude für Vögel (Star und Haussperling)

Weiter werden Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt:

CEF-Maßnahmen

- Neuschaffung von Brutplätzen durch Anbringung von Nisthilfen Fledermäuse in der Umgebung des Plangebietes

Bewertung

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere.

8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine von Bestandsbebauung umgebene Fläche innerhalb des erweiterten Ortskerns von Köngen.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung betont in Verbindung mit dem begrünten Flachdach den geplanten Sondernutzungsbereichs (Gemeindehaus/ Seniorenwohnen/ Krankenpflegeverein) an der Ecke Spitalgartenstraße/ Gunzenhauserstraße.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Festsetzung differenzierter, abgestufter Gebäudehöhen wird die Einfügung der geplanten Bebauung in das bauliche Umfeld gesichert

Bewertung

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Das Ortsbild erfährt eine städtebauliche Aufwertung.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bisher teilweise bebautes Gebiet. Hinweise auf zu erwartende Bodenfunde liegen nach bisherigem Planungsstand nicht vor. Ein Hinweis in Bezug auf eventuelle archäologische Funde oder Befunde im Zuge der Baumaßnahmen wurde als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Bewertung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Zusammenfassende Beurteilung

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung und Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

9. KLIMASCHUTZ, ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Energie

Das geplante Flachdach bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude- und Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen.

Das Konzept lässt insgesamt eine kompakte Bauweise zu.

Begrünungsmaßnahmen

Die Neupflanzung von Laubbäumen innerhalb des Plangebietes sowie die Begrünung von Flachdächern, erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

Niederschlagswasser

Die geplante Dachbegrünung sowie die Verwendung von versickerungsaktiven Belägen, trägt zu einem verminderten/ verzögerten Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet bei.

Mobilität

Kurze Wege zum ÖPNV (Bus) und zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns bilden günstige Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaus in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird wo notwendig angepasst.

Niederschlagsbewirtschaftung

Da es sich um ein bereits bisher bebautes bzw. weitgehend versiegeltes Gebiet im erweiterten Ortskern von Königen handelt, erfolgt die Einleitung des Niederschlagswassers wie bisher in die Mischkanalisation.

Die geplante Dachbegrünung sowie die Verwendung von versickerungsaktiven Belägen, trägt zu einem verminderten/ verzögerten Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet bei.

11. SOZIALVERTRÄGLICHKEIT

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns und ist selbst von den umliegenden Ortsgebieten zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar. Es handelt sich um eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Einrichtungen.

Das geplante Gebäude und die darin geplanten Nutzungen bilden künftig in Verbindung mit dem benachbarten Gustav-Werner-Gemeindehaus einen Nutzungsschwerpunkt innerhalb des östlichen Innerortbereichs von Köngen, mit für das Zusammenleben in der Gemeinde wichtigen Angeboten. Zukunftsfähige Wohnmöglichkeiten für Senioren und Räumlichkeiten für den Krankenpflegeverein ergänzen die bestehenden Einrichtungen. Über die Gunzenhauserstraße besteht eine kurze Anbindung an den Ortskern im Bereich der Hirschstraße und um das Köngener Rathaus. Die Baumaßnahme trägt damit zu einer Stärkung des Ortskerns von Köngen bei.

12. PLANVERWIRKLICHUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein Zeitrahmen für die Umsetzung der Planung wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

13. PLANUNGSDATEN

Gesamtfläche Plangebiet* ca. 1.081 m² = 100%

* entsprechend dem Entwurf des Büros Volpp Amann Heeg GmbH GSP - Gesellschaft für Soziales Planen vom 29.11.2018

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Köngen
Stuttgart, den 29.11.2018

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky