

Gemeinde Köngen



ARP

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

Landkreis Esslingen

**Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung)**

„Östlich Blumenstraße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 b BauGB

Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsverzeichnis Ziele und Zwecke der Planung

1. Bebauungsplangebiet.....	3
1.1 Lage und Größe	3
1.2 Umgebung.....	3
1.3 Bestand	3
2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	3
2.1 Regionalplan	3
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Bebauungspläne.....	4
3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung.....	4
3.1 Verfahren nach § 13 b BauGB	5
4. Städtebauliches Konzept	5
4.1 Allgemeine Ziele	5
4.2 Bauungs- und Freiraumkonzept	5
4.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept.....	6
5. Umweltbelange	7
6. Planungsdaten	7

1. **Bebauungsplangebiet**

1.1 **Lage und Größe**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Köngen am nördlichen Siedlungsrand im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Das Gebiet arrondiert künftig den nördlichen Siedlungsrand zwischen Blumenstraße und dem Wohngebiet „Tiefe Straße/ Grund“ und bildet gleichzeitig den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Es wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- im Norden: vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten: die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Tiefe Straße/ Grund“,
- im Süden: durch die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Tiefe Straße“,
- im Westen: die Blumenstraße und angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,75 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 20.05.2019 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 **Umgebung**

Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper im Norden von Köngen an. Im Süden und Osten befindet sich jeweils Wohnbebauung in vorwiegend zweigeschossiger Bauweise, teilweise mit zusätzlichem Dachgeschoss. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Bebauungsplangebiet.

Ein von Ost nach West verlaufender Wirtschaftsweg im Norden des Bebauungsplangebiets bildet die fußläufige Verbindung zwischen dem östliche gelegenen Friedhof und dem westlich angrenzenden Landschaftsraum. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Blumenstraße bildet die Verbindung zum Ortskern und den nördlich angrenzenden Freiflächen.

1.3 **Bestand**

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen leicht geneigten Südhang. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets befindet sich das Gelände auf einem Niveau von ca. 321 m ü.NN. Es fällt gleichmäßig bis zum südlich verlaufenden Wirtschaftsweg um ca. 4,00 m auf ca. 317 m ü.NN.

Das Bebauungsplangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau).

2. **Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen**

2.1 **Regionalplan**

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „Gebiet für die Landwirtschaft“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Wendlingen am Neckar stellt im Bereich „Östlich Blumenstraße“ Flächen für die Landwirtschaft dar. Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Östlich Blumenstraße“ (allgemeines Wohngebiet) den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entgegen. Da der Bebauungsplan „Östlich Blumenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 3.1), ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3. Ziele und Zwecke/ 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 Bezug auf familiengerechte Wohnformen und kostengünstigen Geschosswohnungsbau. Nachdem die Wohnbaugebiete „Tiefe Straße/ Grund“ (2008) und „Burgweg West III“ (2019) entwickelt und umgesetzt wurden bzw. sich in der Umsetzung befinden und verschiedene Maßnahmen im Innerortsbereich umgesetzt wurden, besteht weiterhin die dringende Notwendigkeit für neue Wohnbauflächen. Die Entwicklung vorhandener Baulücken in der Gemeinde Köngen ist trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar. Gleichzeitig besteht eine vermehrte Nachfrage (Vormerkungen) für Wohnbauplätze.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Gebiet bietet in diesem Zusammenhang gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche und in räumlicher Nähe zu bestehenden Einrichtungen für Kinderbetreuung. Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Blumenstraße. Eine untergeordnete Verbindungen zur Stauffenbergstraße (Baugebiet „Tiefe Straße/ Grund“) soll die verkehrliche Situation für die westlich gelegene Bestandsbebauung entspannen. Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang in städtebaulicher sinnvollerweise arroundiert werden gleichzeitig trägt eine Verkehrsverteilung im Bereich des nördlichen Ortsrandes bei (Blumenstraße/ Bilderhäuslenstraße). Der den im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abgestimmten und genehmigten Flächenumfang überschreitende Flächenanteil, wird bei der nächsten FNP-Fortschreibung berücksichtigt.

Auf dem neu entstehenden Wohnbauland können ca. 50 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von ca. 60 Einwohnern (EW) pro Hektar errechnet (bei 2,1 EW/WE). Die lt. Plansatz 2.4.0.8 (Z) für Köngen festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Blumenstraße“ erforderlich.

3.1 Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich Blumenstraße“ erfolgt gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Obergrenze des § 13 b im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 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. Eine Mitwirkungsbereitschaft wurde mit den Privateigentümern positiv in Aussicht gestellt. 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. 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 angemessener Form in die Abwägung eingestellt.

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

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Allgemeine Ziele

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich Blumenstraße“ bildet (Büro ARP, Stuttgart 2019).

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.

4.2 Bauungs- und Freiraumkonzept

Das Neubaugebiet „Östlich Blumenstraße“ arrondiert den nördlichen Siedlungsrand in unmittelbarem Anschluss an das westliche gelegene Baugebiet „Tiefe Straße/ Grund“. Es bildet künftig einen klaren Baurand gegenüber dem nördlichen angrenzenden Landschaftsraum aus.

Im neuen Wohngebiet entsteht eine vorwiegend nach Süden ausgerichtete zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen. Geplant ist eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern, sodass Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Wün-

sche, insbesondere auch für Familien und Senioren angeboten werden. Im Westlichen Bereich des Plangebiets ist die Fortführung des bereits in den Gebieten „Tiefe Straße“ und „Tiefe Straße/ Grund“ angelegten Grünzugs geplant. Dieser schafft eine Gliederung der Siedlungsfläche und dient andererseits als Belüftungsbahn für die südlich angrenzende Wohnbebauung.

Als Dachform ist für die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser im äußeren Bereich ein Satteldach vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser sowie die Einfamilien- und Kettenhäuser sind im inneren Bereich als Flachdach geplant. Für Flachdächer über den obersten Geschossen bei Mehrfamilienhäusern ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Die Begrünung der privaten Baugrundstücke wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrünten Charakter des Wohngebietes bei.

4.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt in erster Linie ausgehend von der Blumenstraße im Osten. Die Innere Erschließung ist, ohne Sackgassen, über eine Ringstraße, die mit einem einseitigen Gehweg geplant. Eine gute Orientierung und eine problemlose Ver- und Entsorgung sind damit gewährleistet. Durch einen untergeordneten neuen Anschluss an die Stauffenbergstraße wird eine Verkehrsverteilung für den nördlichen Ortsrand erreicht (Blumenstraße/ Bilderhäuslenstraße). Die geplanten Mischverkehrsflächen sowie ein kleiner Nachbarschaftsplatz im Zentrum des Gebietes, bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner. Die geplanten Straßen werden durch Anschlüsse an den Bestand und durch zusätzliche Fuß-/Radwegeverbindungen zu einem zusammenhängenden Erschließungsnetz ergänzt. Sie binden das Gebiet in das umgebende Siedlungsgebiet und den angrenzenden Landschaftsraum ein.

Öffentliche Besucherstellplätze werden entlang der Blumenstraße im Westen und am Überlauf zur Stauffenbergstraße angeordnet. Der Entwurf bietet hier Möglichkeiten Elektrofahrzeuge zu laden und hält entsprechende Flächen vor. Die E-Ladeinfrastruktur kann bei Bedarf ausgebaut werden. Die private Parkierung ist in Form von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser sind erdüberdeckte, begrünte Tiefgaragen geplant. Für den Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr führt die Haltestelle Klosterweg (in fußläufiger Entfernung erreichbar) zum ZOB in Wendlingen mit Anschluss an das regionale Bahnnetz.

4.3 Nachhaltigkeit

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

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine Ableitung von Niederschlagswasser in einem getrennten Leitungssystem und die Einleitung in eine Retentionsfläche im Süden und Osten des Plangebiets 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 nördlichen und westlichen Gebietsanschluss.

5. Umweltbelange

Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan „Östlich Blumenstraße“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen. Notwendige Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Relevanzprüfungen) werden im weiteren Verfahren erstellt.

6. Planungsdaten

Es entstehen ca. 50 Wohneinheiten (WE).

Gesamtfläche Plangebiet		1,75 ha	100%
davon	Nettobauland	1,24 ha	70,7 %
davon	öffentliche Verkehrsflächen	0,33 ha	19,0 %
davon	Grünflächen	0,18 ha	10,3 %

* entsprechend dem städtebaulichen Entwurf des Büros ARP vom Mai 2019

Bruttowohndichte

$50 \text{ WE} \times 2,1 \text{ EW/WE} = 105 \text{ EW} / 1,75 \text{ ha} = 60 \text{ EW/ha}$

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Köngen
Stuttgart, den 20.05.2019

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky