

**Stadt Korntal-Münchingen**

**12. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Korntal-Münchingen 2010 sowie  
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

# „PFLUGFELDER WEG“

**Vorentwurf vom 01.06.2018**

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
  - 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
  - 4 Städtebauliches Konzept
  - 5 Gutachten
  - 6 Umweltbericht
  - 7 Bodenordnung / Folgeverfahren
- Bestandteile der Bauleitplanverfahren  
Anlagen der Bauleitplanverfahren

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum kann zurzeit in Korntal-Münchingen nicht bedient werden. Der zunehmende Entwicklungsdruck wird allein durch Innenentwicklung nicht gedeckt. Die Realisierung von Wohnraumpotenzialen auch im Außenbereich ist notwendig. Um die bestehende Nachfrage teilweise zu befriedigen, sollen am Ortsrand des Stadtteils Münchingen Wohnflächen ausgewiesen werden.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) größtenteils als Wohnfläche dargestellt. Ein Teilbereich im Norden ist im FNP als Vorrangfläche zur Entwicklung von Arten- und Biotopschutz ausgewiesen, die nun entfällt. Entsprechende Ersatzflächen sind im Zuge der Erstellung des Biotopvernetzungsplans zu benennen.

Es soll ein neues Wohngebiet mit verschiedenen Bautypen und einer hohen Wohnqualität entstehen. Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung wird an die bestehende Bebauung angeschlossen und zukünftig einen Teil des nördlichen Siedlungsrandes ausbilden. Art und Maß der baulichen Nutzung werden sich an dem bestehenden umgebenden Siedlungsgebiet „Seiten I“ (Bebauungsplan Nr. 320) orientieren. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Im Einzelnen wird der Bebauungsplan unter folgenden Zielsetzungen entwickelt:

- Deckung des Wohnraumbedarfs
- Stärkung der charakteristischen städtebaulichen Bestandssituation
- städtebauliche Integration und gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln für eine hohe Lebensqualität
- Ausbildung eines neuen nördlichen Ortsrands im Stadtteil Münchingen.

Die Entwicklung des im Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Wohnbaugebietes „Pflugfelder Weg“ wurde bereits im Juli 2016 durch den Gemeinderat im Grundsatz beschlossen. Daraufhin wurde das Büro Baldauf aus Stuttgart beauftragt, unterschiedliche städtebauliche Entwurfsvarianten auszuarbeiten. In der Sitzung am 15.12.2016 hat der Gemeinderat die städtebauliche Entwurfsvariante 1b als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.

In der Folge hat die Stadt Korntal-Münchingen am 15.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Pflugfelder Weg“ auf Grundlage des optimierten städtebaulichen Entwurfes 1b aufzustellen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 7,31 ha.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Änderungsaufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Korntal-Münchingen 2010 wurde am 15.11.2018 gefasst. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,74ha.

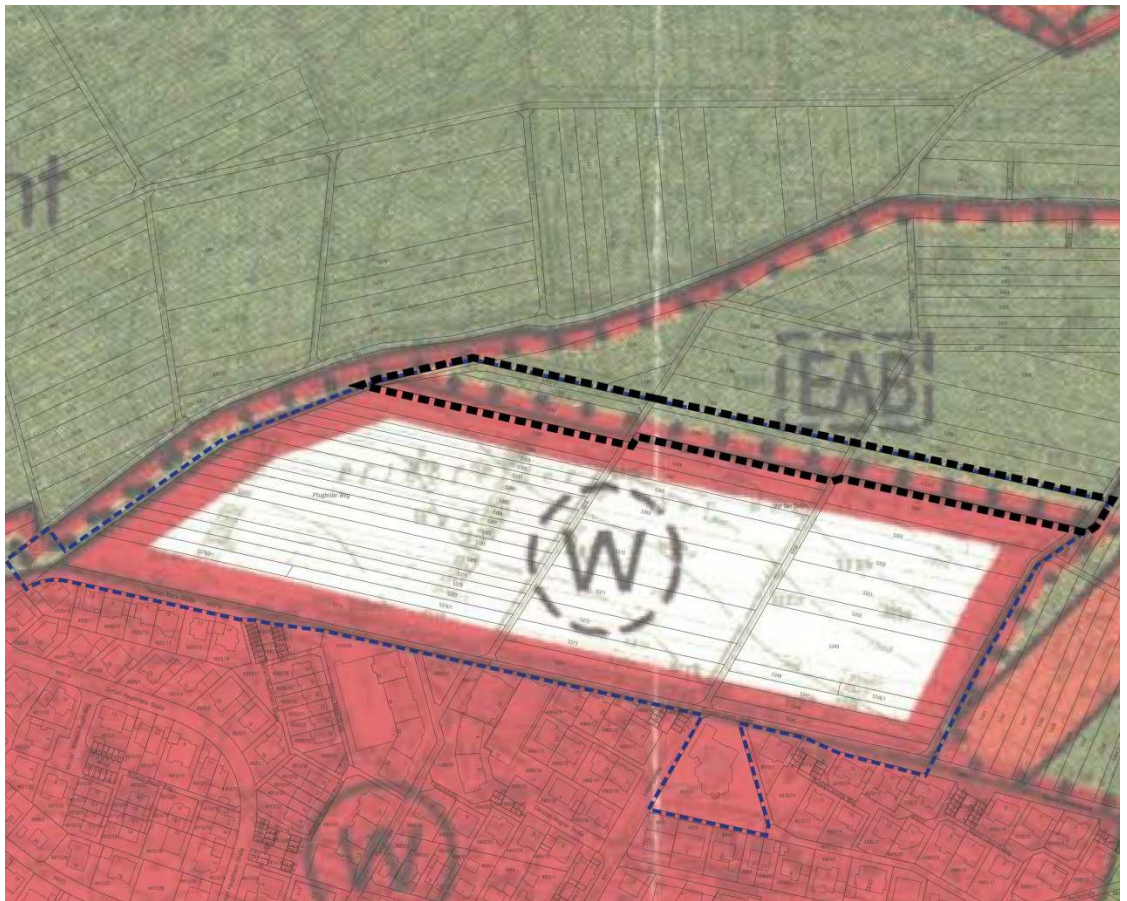
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt für die beiden Bauleitpläne parallel auf Grundlage der jeweiligen Abgrenzungen und dem als Grundlage dienenden städtebaulichen Entwurfes 1b sowie mit den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und dem Verkehrs-, Schall- und Klimagutachten.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Korntal-Münchingen 2010 vom 08.01.1998 ist der Planbereich „Pflugfelder Weg“ überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der nördliche Bereich ragt über die geplante Wohnbaufläche hinaus in den unbeplanten Außenbereich mit landwirtschaftlicher Fläche, überlagert durch das Planzeichen „Vorrangfläche zur Entwicklung von Arten- und Biotopschutz.“

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist in Teilbereichen nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Änderungsaufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan wurde am 15.11.2018 gefasst.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan Korntal-Münchingen 2010 vom 08.01.1998 mit Darstellung des Änderungsbereiches (■ ■ Fläche ca. 0,74ha) und der Abgrenzung des Bebauungsplanes (■ ■ Fläche ca. 7,31ha)

## 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 3.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Münchingen, am Rande bereits bebauter Wohnbauflächen. Im Süden wird es von der einseitig angebauten Thomas-Mann-Straße und der Theodor-Strom-Straße begrenzt.

Momentan stellt sich der Planungsbereich als Ackerland dar. Im Westen schließen sich städtische Gartenflächen an das Planungsgebiet an.

Das Gebiet ist verkehrlich über die Thomas-Mann-Straße und die Theodor-Strom-Straße erschlossen. Es umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha unter Einbeziehung des städtischen Kindergartens „Lessingstraße“ und beinhaltet die Flurstücke 4970/1, 4920/19, 5345, 5346, 5347, 5348/1, 5348, 5349, 5350, 5351, 5352, 5353, 5354, 5355/1, 5364, 5365, 5366, 5367, 5368, 5369, 5370, 5371, 5372, 5373, 5374, 5375, 5376/2, 5376/1, 5377, 5378, 5379, 5380, 5381, 5382, 5383, 5384, 5385, 5386, 5387, 5388, 5389, 5390, 5391, 5392, 5393, 5393/1, und Teile der Flurstücke 4910, 4995/1, 5355/2, 5356, 5355, 5363 sowie 5376.

### 3.2 Topographie, momentane Nutzung

Die Topographie des Plangebiets ist durch die Südhanglage geprägt. Vom nördlichen Gebietsrand senkrecht zur Theodor-Strom-Straße besteht ein Höhenunterschied von ca. 10 m und von der nordöstlichen Gebietsecke bis zum Kreuzungspunkt Thomas-Mann-Straße/Pflugfelder Weg eine Höhendifferenz von ca. 20 m. Das Plangebiet stellt sich als Ackerland dar, nördlich eines bestehenden Wohngebiets.

Westlich grenzen privat genutzte Gartenflächen an, östlich Streuobstwiesen.

## 4 Städtebauliches Konzept

Es sind ca. 5,0 ha Nettobauland vorgesehen, auf denen ca. 200 Wohneinheiten für den Wohnbauland-Bedarf am nördlichen Ortsrand Münchingens geschaffen werden können. Dies entspricht auch dem Ziel des Regionalplans, eine Einwohnerdichte von min. 60 EW / ha zu erreichen.

Das planerische Gesamtkonzept ist in die bestehende Siedlungsstruktur an- und eingebunden. Durch das Erschließungssystem werden innerhalb des Planungsgebiets unterschiedliche Nachbarschaften gebildet, die variable Wohntypologien bzw. eine bedarfsorientierte Durchmischung von Wohnformen (Einzel-, Ketten-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) ermöglichen.

Der Entwurf baut auf dem Prinzip eines dichter bebauten Kerns im südlichen Bereich mit einer aufgelockerten kleinmaßstäblichen Bebauung zur offenen Landschaft hin auf. Am Ortsrand findet sich hauptsächlich Einzelhausbebauung und entlang der beiden Grünachsen orientieren sich Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau.

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt von Westen über die bestehende Thomas-Mann-Straße und von Osten über die Theodor-Storm-Straße. Die versetz-

te Haupteerschließungsstraße (Sammelstraße) führt durch das innere Planungsgebiet und schließt sich an alle oberhalb liegenden ringförmigen Wohnstraßen und Wohnquartiere an. Auch für die Befahrung durch Müllfahrzeuge und PKWs ist die geplante ringförmige Erschließung ein großer Vorteil, da keine Wendeplatten benötigt werden.

Eine Fuß- und Radwegvernetzung wird durch die jeweiligen Grünachsen bzw. Grünzäsuren bis zu den existierenden angrenzenden Feldwegen in den freien Landschaftsraum im Norden führen. Dies zeigt, dass das Planungskonzept viel Wert auf die deutlich ablesbaren Nachbarschaftsbezüge und die Verknüpfung zur offenen Landschaft legt.

## 5 Gutachten

### 5.1 Artenschutzgutachten

Im Juni 2016 wurde eine Habitatpotentialanalyse vom Büro Prof. Schmid | Treiber Partner durchgeführt. Darauf basierend wurden bestimmte Artengruppen weiter untersucht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Nistzeiten) und ggf. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang) zu treffen.

Durch Eingriffe, die aus dem Vorhaben resultieren, ist eine weitere Untersuchung streng geschützter Vogelarten (Brutvogelkartierung) notwendig. Diese kann erst im Frühjahr 2019 durchgeführt werden. Eine Präsenz-Absenz-Prüfung von Zauneidechsen ist ebenfalls im Frühjahr/Sommer 2019 durchzuführen.

*[Siehe Anlagen zum Bebauungsplan:*

- *Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung - Erläuterungsbericht vom 27.03.2017 Nachuntersuchung - Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner*
- *Habitatpotentialanalyse Plan A3 vom 17.03.2017*
- *Dokumentation zur Prüfung auf Zauneidechsenvorkommen vom 26.09.2016 - Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner*
- *Avifaunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung, September 2016 - Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner / Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz ]*

### 5.2 Verkehrsgutachten

Die Ergebnisse zeigen, dass durch das geplante Neubaugebiet keine erheblichen Verkehrskonflikte im und außerhalb des Gebiets zu erwarten sind. Weder im direkten Umfeld, noch im Hauptstraßennetz des Stadtteils Münchingen werden durch die zusätzliche Verkehrsbelastung die Grenzen der Leistungsfähigkeit überschritten.

*[Siehe Anlagen zum Bebauungsplan: Verkehrsgutachten vom 20.12.2017 - Büro Verkehrsplanung Link]*

### 5.3 Schallgutachten

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass anhand der Berechnungen der Geräuschemissionen des Straßenverkehrslärms die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 und nach 16. BImSchV in gewissen Teilbereichen überschritten werden. Passive Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend vorzusehen.

*[Siehe Anlagen zum Bebauungsplan: Schallgutachten vom 11.04.2018 - Büro Gerlinger + Merkle]*

### 5.4 Klimagutachten

Das Klimagutachten hat keine erheblichen Bedenken ergeben.

*[Siehe Anlagen zum Bebauungsplan: Klimagutachten vom Januar 2018 - Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG]*

## 6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

*folgt - der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es besteht der Bedarf einer Baulandumlegung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung neu zu ordnen.

Die Baulandumlegung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren.

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Korntal-Münchingen, den

.....

Dr. Joachim Wolf, Bürgermeister

## Bestandteile der Bauleitplanverfahren

- Abgrenzungskarte zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 01.06.2018
- Abgrenzungskarte zum Bebauungsplan vom 01.06.2018

## Anlagen der Bauleitplanverfahren

- Anlage 1 Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Korntal-Münchingen 2010 sowie zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Pflugfelder Weg“, Vorentwurf vom 01.06.2018
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf Variante 1b, Optimierung vom 08.09.2017 - Büro Baldauf
- Anlage 3 Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung - Erläuterungsbericht vom 27.03.2017, Nachuntersuchung - Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner
- Anlage 4 Habitatpotentialanalyse Plan A3 vom 17.03.2017
- Anlage 5 Dokumentation zur Prüfung auf Zauneidechsenvorkommen vom 26.09.2016 - Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner
- Anlage 6 Avifaunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung, September 2016 - Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner / Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz
- Anlage 7 Klimagutachten vom Januar 2018 - Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG
- Anlage 8 Schallgutachten vom 11.04.2018 - Büro Gerlinger + Merkle
- Anlage 9 Verkehrsgutachten vom 20.12.2017 - Büro Verkehrsplanung Link