

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Wohnen am Wartberg“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften in Künzelsau

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat am 9. November 2022 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für einen unbebauten Bereich am Wartberg, südlich der neuapostolischen Kirche den Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wohnen am Wartberg“ in Künzelsau aufzustellen. Maßgebend ist der beigefügte Lageplan zum Bebauungsplan „Wohnen am Wartberg“ vom 9. November 2022 des Büros OR-plan Stuttgart. Dieser Beschluss wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Da mit dem Bebauungsplan Wohnraum in Innenstadtnähe entwickelt wird, wird er im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann daher abgesehen werden.

Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet „Wohnen am Wartberg“ ist aufgrund seiner Lage immer wieder als Potentialfläche einer möglichen innenstadtnahen Stadterweiterung Künzelsaus betrachtet und diskutiert worden. Nun ergibt sich die Chance, das Plangebiet (Flurstück Nr. 1269) über die im Norden angrenzenden Flurstücke Nr. 1229/1 und 1229/2 zu erschließen. Somit wäre das Potential eines kleinen Wohngebiets in direkter Innenstadtnähe gegeben. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,65 ha, es liegt im Südosten der Stadt Künzelsau an einem nach Nordwesten geneigten Hanggrundstück. Das Plangebiet besteht heute aus einer Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen (tlw. Obstgehölze). Das Gebiet ist dabei in Hanglage in nordwestlicher Richtung geneigt.

Verschiedene Varianten haben gezeigt, dass eine maßvolle Bebauung mit dreigeschossigen Wohngebäuden möglich ist. Diese könnten in Form von kleinen Mehrfamilienhäusern der hängigen Topographie folgen. Die Varianten haben dabei das Potential von 30-40 möglichen Wohneinheiten aufgezeigt. Die Parkierung würde in allen Varianten in Form einer Tiefgarage erfolgen, die in Teile des Hangs integriert werden kann. Diese Tiefgarage könnte über die Flurstücke 1229/2 und 1229/1 erschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Grundlagen für die geplante Wohnnutzung geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet zu einem späteren Zeitpunkt statt und wird zur gegebenen Zeit öffentlich bekanntgemacht.

Künzelsau, 14. November 2022

Stefan Neumann, Bürgermeister

Tag der Veröffentlichung: 24. November 2022