

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Stadteingang Stuttgarter Straße

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 01.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

0. Rechtsgrundlagen und Verfahren	Seite 03
1. Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplans	Seite 05
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	Seite 05
1.2 Ziele und Zweck der Planung	Seite 05
2. Beschreibung des Plangebiets	Seite 06
2.1 Lage und Größe	Seite 06
2.2 Vorhandene Nutzungen des Plangebiets und angrenzender Bereiche	Seite 07
2.3 Erschließung	Seite 08
3. Übergeordnete Planungen	Seite 08
3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan	Seite 08
3.2 Flächennutzungsplanung	Seite 08
3.3 Bebauungsplanung	Seite 09
3.4 Rahmenplan	Seite 10
3.5 Andere Satzungen	Seite 11
4. Planinhalt	Seite 11
4.1 Städtebauliches Konzept	Seite 12
4.2 Nutzungskonzept	Seite 12
4.3 Verkehrskonzept und Erschließung	Seite 12
4.4 Landschaftsplanerisches / Freiraumplanerisches Konzept	Seite 14
4.5 Energiekonzept	Seite 15
5. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 15
5.1 Textliche Festsetzungen	Seite 15
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 15
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 16
5.1.3 Bauweise	Seite 18
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 18
5.1.5 Verkehrsflächen und Nebenanlagen	Seite 19
5.1.6 Versorgung	Seite 20
5.1.7 Grünflächen	Seite 20
5.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 20
5.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	Seite 22

5.1.10	Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	Seite	22
5.1.11	Grünordnerische Festsetzungen – Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Seite	24
5.2	Örtliche Bauvorschriften	Seite	25
5.2.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	Seite	25
5.2.2	Werbeanlagen	Seite	26
5.2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	Seite	26
5.2.4	Abstellflächen für Müllbehälter	Seite	26
5.2.5	Außenantennen	Seite	26
5.2.6	Abstandsflächen	Seite	27
6.	Flächenbilanz	Seite	27

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (BGl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.2023 (GBl. S. 422)

Verfahren

Der Bebauungsplan "Stadteingang Stuttgarter Straße" ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs.1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie eine Verkehrsfläche festsetzt.

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Künzelsau	vom	21.10.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom	25.11.2021
Kenntnisnahme Vorentwurf und Beschluss Beteiligungen durch den Gemeinderat der Stadt Künzelsau	vom	09.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	24.11.2022-30.12.2022	
Anhörung	am	13.12.2022
Entwurfsbeschluss und Beschluss der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat	vom	19.12.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	vom	xx.xx.xxxx
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:	xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx	
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen		
ORplan, Stuttgart		

von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

➔ Weitere Verfahrensdaten folgen im Verlauf des Verfahrens

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Mit dem städtebaulichen Wettbewerb zum „Stadteingang an der Stuttgarter Straße“ wurden bereits 2019 die Weichen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers gestellt. Diese Innenentwicklung ist insbesondere möglich geworden durch den konsequenten Erwerb von freiwerdenden Grundstücksflächen durch die Stadt Künzelsau sowie dem Wunsch des Landkreises Hohenlohe, die Kreisverwaltung künftig in Künzelsau zu bündeln.

Durch die Neugestaltung ergibt sich die Chance, ein heute eher abgehangenes und wenig attraktives Quartier an die Innenstadt von Künzelsau heranzuführen. Wichtige Bausteine im neuen Quartier sind neben dem bestehenden Kaufland an der Stuttgarter Straße daher die Verwaltungsbauten des Hohenlohekreises, denen im neuen Quartier diverse Entwicklungsoption eröffnet werden. Aber auch ein neues Parkhaus als künftige Mobilitätsdrehscheibe sowie neue Wohn- und Geschäftshäuser können im Quartier entstehen und bieten so die Chance eines produktiven neuen (Innen)Stadtquartiers.

Um die geplante städtebauliche Entwicklung umsetzen zu können, ist es erforderlich, den neuen Bebauungsplan „Stadteingang Stuttgarter Straße“ aufzustellen.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des neuen gemischt genutztes Quartiers „Stadteingang Stuttgarter Straße“. Um das neue Stadtquartier im Geltungsbereich möglich zu machen, sind umfangreiche Neuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Prägend für das Quartier ist die Entwicklung **einer neuen Stadtachse** zwischen dem Rathaus und der Talstation Taläcker. Die neue Stadtachse verknüpft das gesamte neue Quartier an der Stuttgarter Straße mit der Innenstadt Künzelsaus und wird zur wichtigen Wegeverbindung zur Taläckerbahn und somit auch zum Anschluss dieses Stadtteils an die Innenstadt.

Zur Belebung der neuen Achse ist es wichtig, dass hier zentrale Einrichtungen mit Publikumsverkehr ihren Platz finden, aber auch neue Geschäfte und Gastronomie angesiedelt werden, damit ein lebendiges und attraktives Umfeld entsteht. An die neue Stadtachse angelagert werden außerdem die neuen Verwaltungsbauten des Kreishauses des Hohenlohekreises.

Eine neue **verkehrliche Erschließung** wird das Quartier im Westen durch einen neuen Anschluss an die Stuttgarter Straße (B 19) erfahren. Hierzu wird der Kreuzungsbereich mit der Schillerstraße in alle Fahrtrichtungen aufgeweitet. Der neue Straßenanschluss wird nach Süden bis an die Seestraße herangeführt und mit dieser verbunden.

Über diese neue Straße wird nicht nur das neue Parkhaus und ein erster Bauabschnitt des neuen Kreishauses erschlossen – auch das bestehende Kaufland erhält eine „umwegfreie“ Erschließung aus allen Richtungen. So wird es bei einer langfristigen

Neuordnung möglich sein, auf die heutige Max-Eyth-Straße zu verzichten. Die dann hier freiwerdenden Flächenpotentiale können einer neuen gemischten Nutzung zugeführt werden. Nicht zuletzt kann auch das Berufsschulzentrum am Schippberg neu über diesen Anschluss an die Bundesstraße angebunden werden.

Durch das Bündeln der Verkehre und der Parkierung direkt am Stadteingang kann zudem eine deutliche Entlastung der Kreuzung Stuttgarter Straße / Stettenstraße bzw. des Durchfahrtsverkehrs durch die Innenstadt insgesamt erreicht werden und damit über das Quartier hinaus positiv in die Gesamtstadt wirken.

Wünschenswert ist zudem die **Reaktivierung der Kochertalbahn**. Um dies im Plangebiet zu gewährleisten, wird die Bahntrasse sowie ein ergänzender, neuer Radweg bereits in der Planung vorgesehen.

Die **städtebauliche Neuordnung** schafft insgesamt ein neues, gemischt genutztes und in großen Teilen urbanes Gebiet. Durch eine verdichtete Neubebauung sowie Ergänzungen im Bestand werden Flächenpotenziale in der Innenstadt geschaffen, die der Lagequalität des Plangebiets gerecht werden und dem Stadteingang an dieser Stelle auch eine neue gestalterische Qualität geben können.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und Größe

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. **6,0** ha.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Künzelsau und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von bebauten Grundstücken, Verkehrsflächen und Grünflächen an der Stuttgarter Straße und der Schillerstraße (Flurstücke 1813/3, 1750/6, 1750/5, 1750/4, 1750, 1750/1, 1732, 1728/5, 1715, 1664, 1666/1, 1666, 1666/2, 1911);
- im Norden von bebauten Grundstücken und Grünflächen an der Stuttgarter Straße und der Schillerstraße (Flurstücke 1848, 1848/1, 1745, 1755, 1757, 1753, 1754, 1760/3, 1764/1, 211, 1759/1);
- im Osten grenzt das Plangebiet an die Bebauung der Stettenstraße (Flurstücke 179, 188, 143/2, 185/1);
- im Süden wird das Gebiet begrenzt vom Friedhof (Flurstücke 1689 und 1677) sowie den bestehenden Wohnbebauungen an der Seestraße (Flurstück 1678/1) und Stuttgarter Straße (Flurstück 1693) sowie dem Breitlingerweg (Flurstück 1702).

Das Gebiet soll künftig neu über einen Anschluss an die Stuttgarter Straße im Kreuzungsbereich mit der Schillerstraße erschlossen werden. Der Geltungsbereich ist dafür im Vergleich zur Abgrenzung im Aufstellungsbeschluss nach Norden vergrößert worden, um die neue Straßenplanung aufzunehmen (siehe Abb. 1).

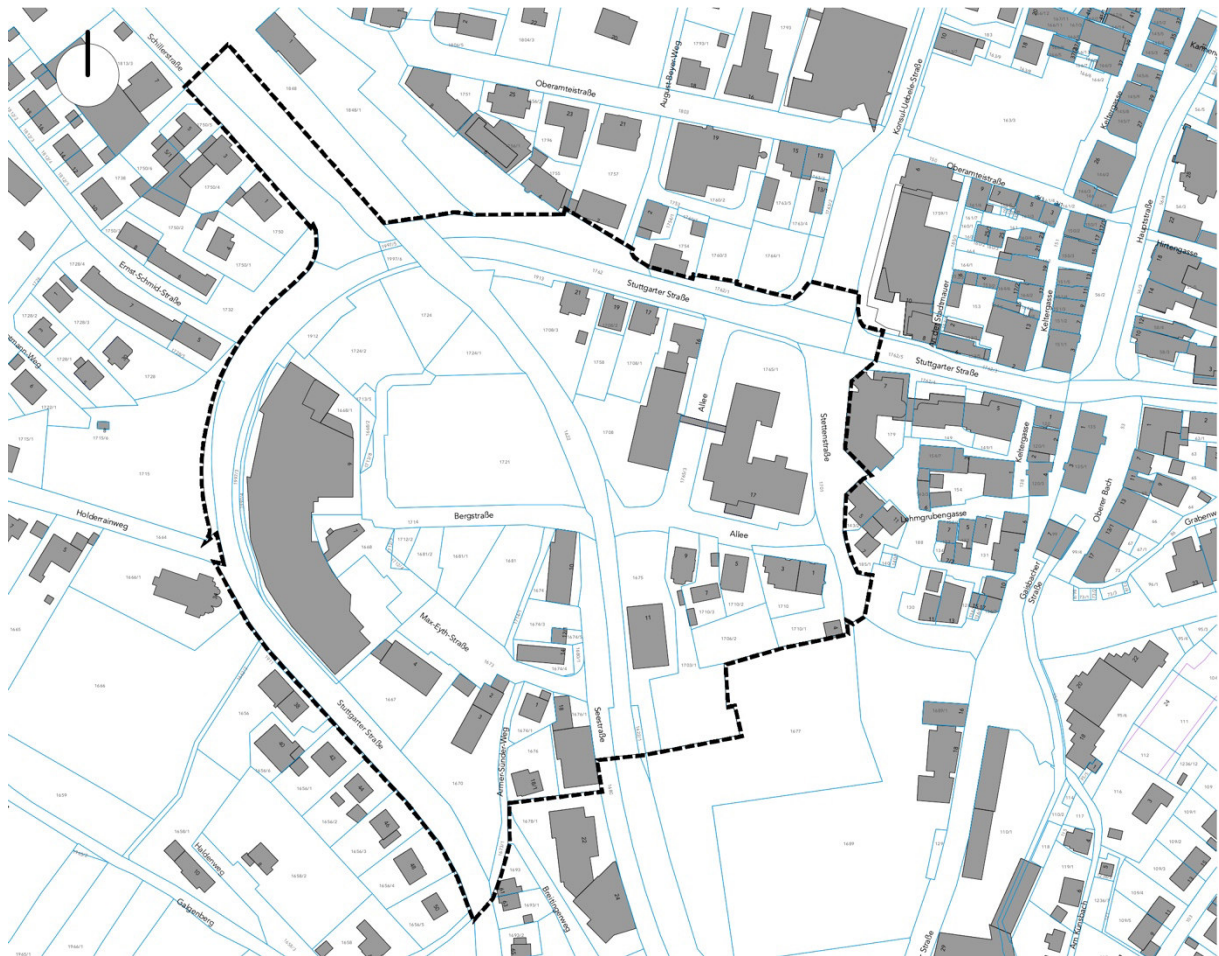


Abb. 1: Auszug Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

2.2 Vorhandene Nutzung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

Der zu überplanende Bereich besteht heute aus den Bauflächen des Landratsamtes an der Stuttgart Straße, der Allee, der Stettenstraße und an der Bergstraße, Wohnbauflächen an der Stuttgarter Straße, der Allee, der Bergstraße, der Max-Eyth-Straße und der Seestraße (im bestehenden Baurecht teilweise als Mischgebiete festgesetzt) und der Sondernutzfläche des Kauflands.

Große Teile des Plangebietes sind bereits der ursprünglichen gewerblichen Nutzung entzogen, sind nicht bebaut und werden interimsmäßig zur Parkierung genutzt („Schotterparkplatz“). Diese befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Künzelsau.

Der Geltungsbereich umfasst zudem die das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen. Neben der Stuttgarter Straße und der Stettenstraße wurden neu auch Teile der Schillerstraße mit aufgenommen. Die Verkehrsflächen beinhalten gerade im Bereich der Schillerstraße und der Stuttgarter Straße diverse Brückenbauwerke, diese stellen heute Unterführungen für bestehende Geh- und Radwege dar.

Des Weiteren ist im Gebiet schon heute eine Vorhaltefläche für eine Bahnanlage auf der derzeit als Fahrradweg genutzten ehemaligen Schienenstrecke festgesetzt, diese soll auch im neuen Bebauungsplan erhalten bleiben.

Auch die Talstation sowie Teile der Bahnbrücke der Standseilbahn sind in der Abgrenzung des Bebauungsplans enthalten. Sie werden unverändert in die weitere Planung übernommen.

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt heute von der Stuttgarter Straße in die Stettenstraße oder die Allee, die weiter in die Berg- und Seestraße führt. Die Bergstraße endet an der Anlieferung des Kauflands und dem Schotterparkplatz. Von der Seestraße geht noch eine weitere Sackgasse ab, die Max-Eyth-Straße.

An der Bergstraße befindet sich die Talstation der Standseilbahn, die das Zentrum von Künzelsau mit dem Teilort Taläcker verbindet. Im Plangebiet befinden sich zudem drei Bushaltestellen (Künzelsau Allee, Künzelsau Landratsamt, Künzelsau Seestraße).

Die Fußwege führen an den Straßen entlang. Zwei Unterführungen verbinden das Gebiet mit den westlich angrenzenden Quartieren und dem ZOB. Eine weitere Unterführung unter der Schillerstraße hindurch führt vom ZOB nach Westen.

Der Fahrradverkehr wird größtenteils ebenfalls mit auf den Straßen geführt, entlang der Vorhaltefläche der Bahn gibt es aber zusätzlich eine eigene Verbindung, die das Gebiet von Süden nach Norden teilt.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Im aktuellen Landesentwicklungsplan 2020 ist Künzelsau als Mittelzentrum eingestuft. Ein Anschluss an eine landesweite Entwicklungsachse besteht nicht. Auf der regionalen Ebene erfolgt eine Zuordnung zu der regionalen Entwicklungsachse Waldenburg / Kupferzell - Künzelsau / Ingelfingen - Krautheim / Dörzbach - Bad Mergentheim.

Laut Vorgabe des aktuellen Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist Künzelsau ein regional bedeutsamer Schwerpunkt für (gewerblich orientierte) Dienstleistungseinrichtungen und stellt somit für den umliegenden ländlichen Raum ein Versorgungs- und Dienstleistungszentrum dar. Künzelsau ist außerdem zusammen mit Waldenburg und Kupferzell als ein überregional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) Regionalplan. Danach sind innerhalb der Zentralen Orte die regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln. Diese zentralörtlichen Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte 1: 50.000 gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur in diesen Standorten angesiedelt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen ebenfalls in diesen Vorranggebieten angesiedelt werden. In diesen Vorranggebieten hat der

Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind.

Der Regionalplan gibt gemäß Plansatz 2.4.0 (Raumordnerisches Ziel) eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha für das Mittelzentrum Künzelsau vor.

Vorgesehen sind nach Rahmenplan derzeit ca. 130 Wohneinheiten in den Urbanen Gebieten und Mischgebieten des Plangebiets, d.h. bei einer Belegung von 2,1 EW/WE (derzeitige Belegungsdichte von Künzelsau) ist mit ca. 273 EW zu rechnen.

Das bedeutet, bezogen auf die Flächen der Urbanen Gebiete und der Mischgebiete (ca. 2,3 h), eine Belegungsdichte von 117 EW/ha. Da mit dem neuen Plangebiet ein bereits erschlossenes, innerstädtisches, gemischtes Quartier erweitert und sinnvoll ergänzt werden kann, ist die Belegungsdichte angemessen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen (5. und 6. Fortschreibung) stellt für den Planbereich ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen für die Verwaltung dar. Die Vorhaltefläche für die Bahn sowie die Stuttgarter Straße als Verkehrsfläche sind ebenfalls dargestellt (siehe Abb. 2).

Der Bebauungsplan ist daher nicht in Gänze aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar und muss nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

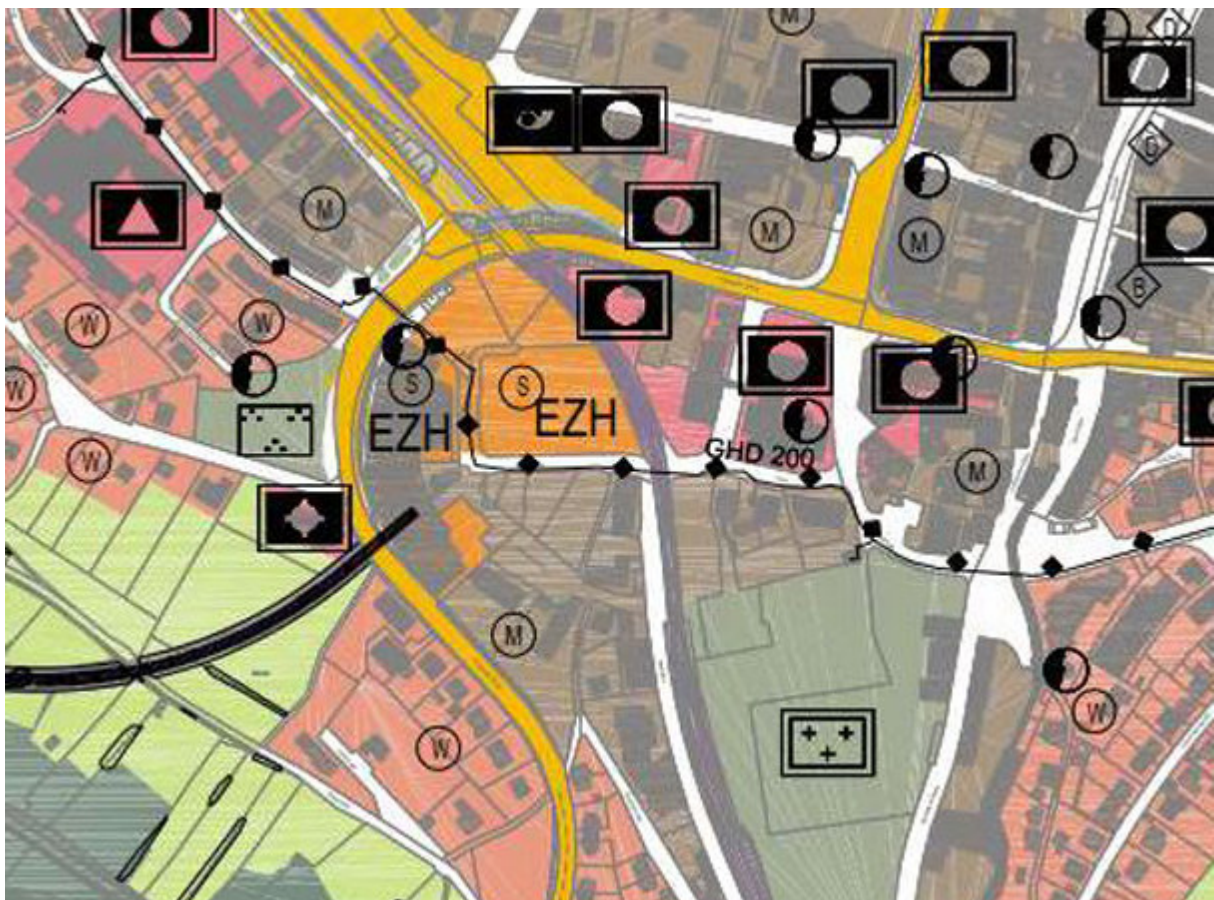


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau/Ingelfingen

3.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne:

- Sanierung I Altstadt-Süd (1984), hierin sind alle Flurstücke westlich der Stettenstraße betroffen;
- Friedhofserweiterung (1984), hier sind alle Flurstücke mit Ausnahme der Friedhofsflächen betroffen;
- Bergstraße (1996), dieser Bebauungsplan ist komplett in der neuen Abgrenzung enthalten;
- Entlastungsstraße II (1985), hier sind die Flurstücke der Schillerstraße sowie der angrenzende Grünstreifen zur Bahnlinie betroffen.
- Bahnhof (2001), hier sind die Teile der Straßenböschung zur Stuttgarter Straße und der Schillerstraße betroffen.

Mit diesem Bebauungsplan werden Teilbereiche diverser bestehender Bebauungspläne überplant. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden künftig im Bebauungsplan Stadteingang Stuttgarter Straße getroffen. Die derzeit noch gültigen Bebauungspläne werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs aufgehoben.

3.4 Rahmenplan

Am 13.07.2021 wurde vom Gemeinderat der Stadt Künzelsau der Rahmenplan zum Stadteingang Stuttgarter Straße mit den neuen Setzungen für das Kreishaus des Hohenlohekreises beschlossen.

Der Rahmenplan diene in der weiteren Planung als Basis für zwei Wettbewerbsverfahren im Jahr 2022. Der Wettbewerb für die Hochbauten des Kreises wurde von dem Architekturbüro Kubus 360 aus Stuttgart gewonnen. Das Verfahren für das neue Parkhaus konnten LIMA architekten aus Stuttgart für sich entscheiden. Im Jahr 2024 soll ein freiraumplanerischer Wettbewerb zur Gestaltung der neuen Stadtachse folgen.

Auf Basis der Rahmenplanung und den absehbaren ersten Bauvorhaben wurde eine belastbare Erschließungsplanung erstellt, die nun sämtliche Verkehre und hier insbesondere den neuen Straßenanschluss an die Stuttgarter Straße abbildet.

Der Rahmenplan aus dem Jahr 2021 wurde auf Basis dieser neuen Erkenntnisse fortgeschrieben und dient als Grundlage für diesen Bebauungsplan (siehe Abb. 3).

Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2021 wurde auf die Darstellung einer neuen Kubatur für das bestehende Kaufland verzichtet. Dies ist darin begründet, dass mit einer möglichen Neuordnung erst langfristig zu rechnen ist und daher eine Erschließung auch für das bestehende Gebäude gewährleistet werden muss.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für alle heute im Bestand vorhandenen Gebäude Bestandsschutz gilt, auch wenn künftig neue bebaubare Flächen ausgewiesen werden.

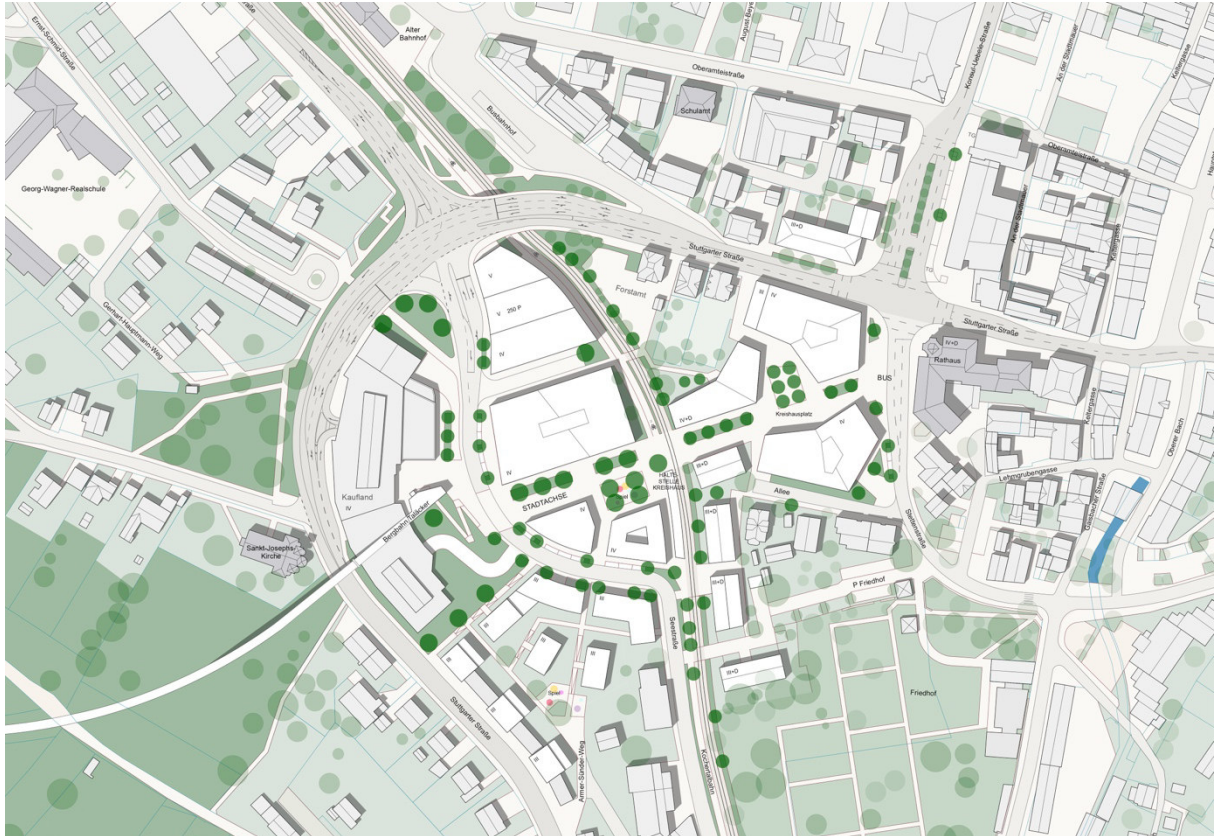


Abb. 3: Fortschreibung Rahmenplan Stadteingang Stuttgarter Straße, August 2023

3.5 Andere Satzungen

Die Talstation und die Brückenbauwerke der Standseilbahn Taläcker waren Teil eines Planfeststellungsverfahrens zum Bau und Betrieb der Standseilbahn. Die Abgrenzung des Bereichs wird unverändert übernommen.

Der gesamte Bebauungsplan liegt im Sanierungsgebiet „Stadteingang Stuttgarter Straße“. Die Aufnahme in das Sanierungsprogramm erfolgt im Jahr 2021.

4 PLANINHALT

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept sieht vor, den Stadteingang rund um das Areal des heutigen Parkplatzes an der Bergstraße neu zu ordnen und behutsam nachzuverdichten.

Diese Innenentwicklung ist insbesondere möglich geworden durch den konsequenten Erwerb von freierwerdenden Grundstücksflächen durch die Stadt Künzelsau sowie dem Wunsch des Landkreises Hohenlohe, die Kreisverwaltung künftig in Künzelsau zu bündeln.

Durch die Neugestaltung ergibt sich die Chance, ein heute eher abgehangenes und wenig attraktives Quartier an die Innenstadt von Künzelsau heranzuführen. Wichtige Bausteine im neuen Quartier sind neben dem bestehenden Kaufland an der

Stuttgarter Straße daher die Verwaltungsbauten des Hohenlohekreises, denen im neuen Quartier diverse Entwicklungsoption eröffnet werden. Aber auch ein neues Parkhaus als künftige Mobilitätsdrehscheibe sowie neue Wohn- und Geschäftshäuser können im Quartier entstehen und bieten so die Chance eines produktiven neuen (Innen)Stadtquartiers.

Prägend für das Quartier ist die Entwicklung einer neuen Stadtachse zwischen dem Rathaus und der Talstation Taläcker. Für die Stadtachse wird 2024 ein Wettbewerbsverfahren für die Freiflächengestaltung durchgeführt.

Durch ihre Lage bindet sie das ganze Quartier neu ein und schafft es, die heutigen Sackgassen und Rückseiten („Schotterparkplatz“) aufzulösen. Die Stadtachse soll ein neuer, städtischer Boulevard mit Baumbegleitung werden, d.h. es handelt sich um eine Fußgängerzone auf der maximal Liefer- und Notverkehre sowie die Ver- und Entsorgung fahren dürfen. Mit der Option der Einbindung eines eventuellen Stadtbahnhalts an der Stadtachse wird sie zudem für den öffentlichen Nahverkehr ein neuer wichtiger Knotenpunkt und stärkt die Erreichbarkeit der Innenstadt und des neuen Kreishauses.

An die neue Stadtachse angelagert werden die Bausteine des neuen Kreishauses des Hohenlohekreises. Durch die Teilung in einzelne Abschnitte kann eine bauliche Umsetzung des Kreishauses ohne zusätzliches Interim auskommen und zeitlich über die Jahre nach Bedarf mitwachsen.

In einem ersten Bauabschnitt soll zunächst ein Verwaltungsbau in direkter Nähe zum Kaufland entstehen. Nach Errichtung dieses 1. Bauabschnittes kann das Gebäude des Landratsamts an der Allee 17 zurückgebaut werden. Im Anschluss werden in äußerst prominenter Lage am „Beginn“ der Achse zwei weitere neue Baukörper der Kreisverwaltung platziert. Beide Gebäudeteile können durch ein gemeinsames Untergeschoss miteinander verbunden werden. Auch die Möglichkeit Tiefgaragenstellplätze anzulegen, wird durch die Unterbauung eröffnet.

Nach Fertigstellung der beiden neuen Hauptgebäude und des Verwaltungsbaus besteht die Option, das Gebäude des Landratsamts an der Allee 16 (ehemaliges „Hobag“-Gebäude) abzubauen und auch hier eine Neubebauung vorzusehen.

Als letzter möglicher Bauabschnitt des Kreishauses bietet sich die Fläche des heutigen Interimsbauwerks Gebäude D an der Seestraße an – hier könnten an der bis dato vielleicht schon verkehrenden Kochertalbahn weitere Büroflächen bedarfsgerecht generiert werden.

Durch die neue Anordnung und Aufteilung des Kreishauses in verschiedene Abschnitte besteht zudem die Möglichkeit für die Stadt Künzelsau, an der Stuttgarter Straße ein eigenes Parkhaus zu errichten. So kann dem bereits im Wettbewerb bestehenden Wunsch nach weiteren Parkierungsoptionen für die Stadt und deren Besucher Rechnung getragen werden. Das Parkhaus kann ca. 250 Plätze erhalten und auch in Teilen von den Besuchern und Mitarbeitern des Kreishauses mitgenutzt werden und wird durch weitere Angebote, wie Car- und Bike-Sharing, Fahrradabstellplätze, E-Ladeflächen etc. zum Mobilitätspunkt.

Neben den Setzungen des Kreishauses bleibt im neuen Quartier weiterhin Platz für neue Wohn- und Geschäftshäuser. Weitere neue Wohnoptionen können in Ergänzung der bestehenden Gebäude an der Allee, aber auch an der Max-Eyth-Straße und Seestraße entstehen.

Durch die Aufnahme des Quartiers in das Sanierungsprogramm ist es außerdem möglich, Eigentümer bestehender Gebäude bei der Sanierung und/oder dem Abbruch/Neubau zu unterstützen.

4.2 Nutzungskonzept

Die Nutzungen im neuen Stadteingang entsprechen einem gemischt genutzten Quartier. Das Kreishaus bleibt in direkter Nachbarschaft zum Rathaus und bildet an der nördlichen Seite der Stadtachse die Hauptnutzung mit einem öffentlichen/gemeinbedarftlichen Charakter. Zur Belebung der neuen Achse ist es wichtig, dass hier weitere zentrale Einrichtungen mit Publikumsverkehr ihren Platz finden. Besonders in den Erdgeschossbereichen nach Süden sollen daher auch neue Geschäfte und Gastronomie angesiedelt werden, damit ein lebendiges und attraktives Umfeld entsteht.

In den Mischgebieten sind neben Wohnungen kleinere gewerbliche Einheiten, auch hier vorwiegend in den Erdgeschossen, möglich.

Vorgesehen sind nach Rahmenplan derzeit ca. 130 Wohneinheiten, d.h. bei einer Belegung von 2,1 EW/WE (derzeitige Belegungsdichte von Künzelsau) ist mit ca. 273 EW zu rechnen. Das bedeutet, bezogen auf die Flächen der Misch- und Urbanen Gebiete (ca. 2,3 h) einer Belegungsdichte von 117 EW/ha. Diese Belegungsdichte ist vor dem Hintergrund der gemischten Nutzung im Quartier angemessen und soll auch dazu beitragen, dass das neue Quartier auch außerhalb der Geschäftszeiten belebt und genutzt wird.

Das Parkhaus soll insgesamt zu einer neuen Mobilitätsdrehscheibe für Künzelsau entwickelt werden, in der auch Sharing- Modelle und E-Lademöglichkeiten angeboten werden. Ergänzend sind auch Gewerbeeinheiten im Parkhaus denkbar, Möglichkeiten zur langfristigen Nach- und Umnutzung sind mit den gewählten Festsetzungen ebenfalls möglich und bieten so eine langfristige Perspektive.

Das Kaufland bildet als großflächiger Einzelhandelsbetrieb weiterhin den westlichen Auftakt des Quartiers aus und sichert die Versorgung auch über das Plangebiet hinaus.

4.3 Verkehrskonzept und Erschließung

Um das neue Stadtquartier ideal verkehrlich anzubinden, wird ein neuer Anschluss an die Stuttgarter Straße vorbereitet. Hierüber wird nicht nur das neue Parkhaus und der 1. Bauabschnitt (Verwaltungsbau) des Kreishauses erschlossen – auch das Kaufland erhält eine „umwegfreie“ Erschließung aus allen Richtungen. Nicht zuletzt kann auch das Berufsschulzentrum am Schippberg neu über diesen Anschluss an die Bundesstraße angebunden werden. Durch das Bündeln der Verkehre und der Parkierung direkt am Stadteingang kann zudem eine deutliche Entlastung der Kreuzung Stuttgarter Straße / Stettenstraße bzw. des Durchfahrtsverkehrs durch die Innenstadt insgesamt erreicht werden und damit über das Quartier hinaus positiv in die Gesamtstadt wirken.

Im Juli 2023 wurde vom Gemeinderat der Stadt Künzelsau beschlossen, dass auch die Anbindung zur Innenstadt verbessert werden soll und dass die Kreuzung der B19 mit der Konsul-Uebel-Straße und der Stettenstraße in einen Kreisverkehr umgebaut werden soll. Durch den Kreisverkehr erfolgt auch eine neue Führung für den Fuß- und Radverkehr vom Plangebiet in die angrenzenden nördlichen Stadtgebiete.

Dem Fuß- und Radverkehr kommt insgesamt eine neue Rolle zu, besonders durch die autofrei gestaltete Stadtachse, die vom Rathaus und dem geplanten Kreisverkehr bis zur Talstation der Standseilbahn führt.

Der bereits bestehende Fahrradweg entlang der freigehaltenen Bahnstrecke wird zudem gesichert und ermöglicht eine schnelle Süd- Nordverbindung, durch die Querung mit der Stadtachse ist zukünftig auch die Fahrradverbindung zur Altstadt verbessert.

Der Busverkehr im Quartier soll im Zuge der Straßenneubauten angepasst werden. So soll mit Bau des 2. Bauabschnittes des Kreishauses an der Stuttgarter Straße und der Allee die heutige Haltestelle an der Allee („Künzelsau Allee“) an die Stettenstraße verlegt werden.

Zur Versorgung der Talstation der Bergbahn im Plangebiet ist heute eine Haltestelle an der Max-Eyth-Straße eingerichtet. Diese wird nur im Falle eines Ausfalls der Bergbahn für Ersatzverkehre genutzt. Diese Haltestelle kann nach Herstellung des neuen Straßenanschlusses an die Stuttgarter Straße an die Stadtachse verlegt werden. Nachrichtlich sind mögliche neue Haltestellen im Planteil dargestellt.

Sollte es möglich sein, die Kochertalbahn zu reaktivieren, ist hierfür eine Freihaltetrasse im Plangebiet vorgehalten (siehe auch Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbindung). Um die Verkehre möglichst zu bündeln und kurze Wege in die Innenstadt, zum Kreishaus und zur Talackerbahn zu gewährleisten, wäre eine neue Haltestelle an der Stadtachse wünschenswert. Da aber noch keine konkrete Planung vorliegt, ist die Haltestelle nur nachrichtlich dargestellt.

4.4 Landschaftsplanerisches / Freiraumplanerisches Konzept

Die neue Stadtachse wird zum prägenden freiraumplanerischen Element im neuen Stadtquartier. Die Gestaltung der Fläche, mitsamt der geplanten Platzaufweitungen, möglichen Bepflanzung und Bepflanzung soll in einem Planungswettbewerb entwickelt werden. Im Rahmen des Wettbewerbs soll ein innovatives und nachhaltiges Freianlagenkonzept für die Stadtachse entwickelt werden. Ziele, wie Entsiegelung, Biodiversität, Wassermanagement, Luftverbesserung sowie die Schaffung von Bewegungsräumen und Aufenthaltsplätzen spielen dabei eine wichtige Rolle.

Entlang der neuen Verkehrserschließung sollen Verkehrsgrünflächen angelegt werden, zudem gibt es entlang der geplanten Bahntrasse einen grünen Korridor mit einem Pflanzgebot, der gleichzeitig als Leitbahn für die Fledermäuse fungiert. Mit der Neugestaltung ergeben sich auch neue öffentliche Grünflächen, die zwischen den geplanten und bestehenden Baufeldern grüne Puffer darstellen bzw. als Böschungen und Grünsäume die bebauten Flächen von den Straßen trennen.

Auf den privaten Grundstücken sollen, die nicht bebauten Flächen durch Pflanzgebote und Pflanzverpflichtungen begrünt werden. Durch die Neuplanung können nicht alle bestehenden Bäume erhalten werden, es werden aber an geeigneten Stellen Ersatzbäume festgesetzt.

Für die Grün- und Freianlagengestaltung gelten die Regelungen des Grünordnungsplans und des Umweltberichts in den Anlagen.

4.5 Energiekonzept

Zur Versorgung des Quartiers ist es vorgesehen, ein Nahwärmenetz zu entwickeln. Mit einer Anbindung des neuen Kreishauses des Hohenlohekreises könnte ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet und für die Kreisstadt Künzelsau sowie für den Hohenlohekreis ein beispielhaftes Lösungskonzept einer nachhaltigen Energieversorgung innerhalb einer Kommune mit verschiedenen Akteuren geschaffen werden.

Die Stadt Künzelsau prüft und erarbeitet neu seit dem Jahr 2023 ein mögliches Nahwärmenetz für die Gesamtstadt. Als mögliche Standorte für nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen kommen aber keine Flächen im Plangebiet in Betracht.

Um einen Anschluss des Plangebiets möglich zu machen, sieht die Planung der neuen Straßen und Versorgungsleitungen aber bereits heute Vorhaltetrassen für eine Fernwärmeversorgung vor. Diese werden aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

5 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

5.1 Textliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind gemäß BauNVO ein besonderes Wohngebiet (WB), Mischgebiete (MI₁₋₈), Urbane Gebiete (MU₁₋₄) und Sonstige Sondergebiete (SO₁₋₃) festgesetzt. Vorrangiges städtebauliches Ziel der Neuplanung ist die Schaffung eines urban geprägten Mischquartiers, das den Stadteingang von Künzelsau aufwertet.

Sondergebiet (SO)

Das Sondergebiet SO₁₊₂ bildet den Standort des neuen Kreishauses als Auftakt am (nord-)östlichen Eingang der neuen Stadtachse aus. Hier sind Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die für den Betrieb des Kreishauses notwendig sind (z.B. Sitzungssäle, Café, Kantine, Besucherbereiche etc.), zulässig.

Das SO₃ – großflächiger Einzelhandel ist wie im Bestand eine Fläche für einen großflächigen Einzelhandel, hier der Betrieb „Kaufland“ und angegliederte kleinflächige Betriebe. Der großflächige Einzelhandel wird als „großer Supermarkt“ definiert und über eine maximale Verkaufsfläche von 3.600 m² verfügen, die Verkaufsflächen der angegliederten kleineren Betriebe dürfen jeweils nicht größer als max. 800 m² sein. Insgesamt sind im SO₃ Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 4.750 m² zulässig.

Dies entspricht den bereits genehmigten Nutzungen am Standort.

Mischgebiete (MI)

Die Mischgebiete MI₃₋₈ liegen an den südlichen Rändern des Plangebiets sowie das MI₁₊₂ westlich des neuen Kreishausstandorts an der Stuttgarter Straße. Teilweise bleiben die bestehenden Strukturen und rechtlichen Vorgaben der bisher gültigen Bebauungspläne erhalten, die Baufenster und Ausnutzungsziffern aber werden so gewählt, dass eine dem Rahmenplan entsprechende städtebauliche Entwicklung möglich ist. In allen Mischgebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Urbanes Gebiet (MU)

Entlang der neuen Stadtachse wird die Festsetzung Urbanes Gebiet (MU₁₋₃) gemäß § 6a BauNVO getroffen, um dem Bedarf an Wohnraum sowie der Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und ergänzenden Einrichtungen gerecht zu werden. Diese liegen südlich und nordwestlich der Stadtachse, um den Charakter eines belebten Fußgängerbereichs zu stärken und die entsprechende Aufenthaltsqualität zu schaffen. Auch für zwei Bauabschnitte des Kreishauses wurde ein Urbanes Gebiet festgesetzt (MU₁₊₃). So besteht die Möglichkeit, die entstehenden Gebäude langfristig flexibel zu halten und auch hier, die in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) unterzubringen. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Im MU₄ ist das neue Parkhaus als Quartiersgarage und Mobilitätspunkt geplant, dass den ruhenden Verkehr für den neuen Stadteingang bündelt. Neben den Parkplätzen können besonders in der Erdgeschosszone auch gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Auch eine Umnutzung der Parkflächen soll ermöglicht werden, so sind hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Flächen für den Einzelhandel werden jedoch insofern beschränkt, dass keine großflächigen Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind, um dem benachbarten Einzelhandelsstandort im SO₃ nicht entgegenzustehen. Auch ist auszuschließen, dass gemäß 2.4.3.2.5 (Z) des Regionalplans eine Agglomerationslage entsteht.

Auch in diesem Urbanen Gebiet bleiben Tankstellen und Vergnügungsstätten als Nutzungen ausgeschlossen, da hier ein attraktives und modernes Quartier mit nicht störenden Ergänzungsnutzungen entstehen soll.

Besonderes Wohngebiet (WB)

Im besonderen Wohngebiet gelten weiterhin die bisher zulässigen Nutzungen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Plangebiets und den damit verbundenen Innenentwicklungszielen, ist teilweise eine Erhöhung der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO und § 19 BauNVO Abs. 4 angezeigt.

Um die Ziele aus dem städtebaulichen Rahmenplan und dem Wettbewerbsergebnis zum Kreishaus umsetzen zu können, wird in den Sondergebieten und Urbanen Gebieten eine GRZ von 0,8 bzw. 1,0 festgesetzt. Die Gebäude des Kreishauses sowie die weiteren gemischt genutzten Gebäude und die Quartiersgarage sollen direkt am öffentlichen Raum (Stadtachse oder Verkehrsfläche) zu liegen kommen. Daher werden die Grundstücke fast vollständig überbaut und der Orientierungswert der GRZ wird bei den Urbanen Gebiete MU₃₊₄ überschritten.

Für die Mischgebiete wird eine GRZ nach den Vorgaben der BauNVO mit 0,6 oder 0,4 festgesetzt. Im MI_{2,3, 5+6} und dem WB orientiert sich die GRZ am bisher geltenden Planungsrecht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Eine Geschossflächenzahl wird nur noch für die Mischgebiete MI_{1,2,3,4+6} und das besondere Wohngebiet festgesetzt.

Damit ein behutsamer Übergang nach Süden zur bestehenden Bebauung und dem angrenzenden Friedhof entsteht, ist für die die süd-östlich liegenden Mischgebiete eine GFZ 1,2 (bei einer GRZ von 0,4) bzw. GFZ 1,8 (bei einer GRZ von 0,6) festgesetzt. Das besondere Wohngebiet und die Mischgebiete MI₁₊₂ orientieren sich bei der GFZ am bisher geltenden Planungsrecht. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen ermöglichen eine drei- bis viergeschossige Bebauung.

Für die weiteren Mischgebiete, die Urbanen Gebiete und die Sondergebiete ergeben sich höhere Geschossflächenzahlen, d.h. die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen überschritten. Durch die Planung bleibt aber gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Vollgeschosse

Für das MI₃ und das WB werden drei Vollgeschosse festgesetzt, damit der Übergang zur Friedhofsfläche angemessen und in einer einheitlichen Höhe erfolgt. Im MI₃ kann so auf die Festsetzung von First- und Traufhöhen verzichtet werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Eintragung in der Nutzungsschablone festgelegt. Sie sind als maximale Gebäudehöhe (GH_{1-4max}) oder als Trauf- und Firsthöhen (TH₁₋₆/FH₁₋₆) festgesetzt. Die Bezugshöhe für die GH_{max} oder die Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) wird als Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normal Null (m üNN) im Planteil festgesetzt.

Die Festsetzungen der Höhen haben sich durch die bestehende Bebauung, die Rahmenplanung und die geplanten Entwürfe für die Bauten des Kreishauses und des Mobilitätspunktes entwickelt.

Ist keine EFH angegeben, wird die Traufhöhe zwischen der im Mittel gemessenen, bestehenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

gemessen. Zur besseren Übersicht sind die Höhenlinien mit Höhenangaben im Plan enthalten.

Für das MI₈ gilt für die EFH als Bezugshöhe der an das Baufenster angrenzende, hangabwärts gelegene Weg. So soll gewährleistet sein, dass die neue Bebauung den Bestand an der Stuttgarter Straße nicht überragt. Zur Verdeutlichung der Bezugshöhe wurden drei schematische Schnitte angefertigt. Da im MI₈ eine geschlossene Bauweise gefordert ist, wird es notwendig sein, eine gewünschte Zeilenbebauung in der Höhe abzustaffeln. Dies ist im Rahmenplan schematisch dargestellt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf für technische Anlagen, untergeordnete Bauteile und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (dazu zählen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie Wärmepumpen) um bis zu 1,50 m überschritten werden. Hierbei ist zu beachten, dass Solaranlagen auf geeigneten Dächern in Dachneigung zu verlegen sind. (Siehe auch 5.2.1).

Im MU₃ darf die maximale Höhe baulicher Anlagen für einen Dachausstieg / Erhöhung des Treppenhauses um bis zu 4,50m überschritten werden. Der Dachausstieg muss mindestens um diese Erhöhung baulich von den Außenkanten des Gebäudes zurückgesetzt werden.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen darf auch im Sondergebiet SO₃ - großflächiger Einzelhandel, um 4,00m erfolgen. Auch hier gilt, dass diese Anlagen um ihre Eigenhöhe von der Außenkante der Gebäudeteile zurückgesetzt werden müssen. Somit soll gewährleistet werden, dass diese gestalterisch aus Fußgängerperspektive nicht erscheinungswirksam werden.

5.1.3 Bauweise

Für alle Sondergebiete und Urbanen Gebiete sowie das Mischgebiet MI₇ wird eine abweichende Bauweise, für die Umsetzung der Verwaltungs-, Gewerbe-, Geschäfts- und Wohngebäude und das Parkhaus, festgesetzt.

Die Bauweise in den Mischgebieten MI_{1,7} soll offen als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen erfolgen. Entsprechend der offenen Bauweise sind die Gebäudelängen auf 50 m beschränkt. Im MI₁ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im MI₈ gilt eine geschlossene Bauweise, hier soll die Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand entlang der Stuttgarter Straße errichtet werden.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Baulinien in den Urbanen- und Sondergebieten an den Verkehrsflächen entsprechen den gewünschten Raumkanten, wie die Gebäude im Rahmenplan und nach den Kreishaus-Entwürfen entlang der Stadtachse und den Straßen ausgerichtet sein sollen.

Um auf den dicht bebauten Grundstücken der Urbanen Gebiete MU_{1,4} und Sondergebiete SO₁₊₂ die baulich notwendigen Schächte und unterirdischen Anlagen zu ermöglichen, darf gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 die Baugrenze durch unterirdische Lichtschächte/Kellerschächte überschritten werden. Die Überschreitung darf auf der

gesamten Gebäudelänge erfolgen. Sie darf aber an keiner Stelle in die öffentliche Verkehrsfläche eingreifen und muss auf dem eigenen Grundstück bleiben. Bezüglich ihrer Höhe darf die Oberkante, der jeweils an das Schachtbauwerk angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschritten werden.

Für die Mischgebiete bilden die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) den Bereich, der für die Bebauung zur Verfügung steht. Die Form der überbaubaren Flächen ist so gewählt, dass die Realisierung der Gebäude nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung möglich ist.

5.1.5 Verkehrsflächen und Nebenanlagen

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Stellplätze für KFZ sind in Tiefgaragen oder den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen unterzubringen. Die Tiefgarage für die Kreishausgebäude im Osten darf dabei auch unter der geplanten Stadtachse zu liegen kommen. Die Tiefgarage im Westen kann unterirdisch mit dem geplanten Quartiers-Parkhaus verbunden werden.

Für die Mischgebiete und das Wohngebiet werden teilweise auch oberirdische Stellplätze festgesetzt.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Planteil gekennzeichneten Verkehrsflächen teilen sich in befahrbare Bereiche, öffentliche Parkierungen und Gehwegflächen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unterscheiden sich in „Stadtachse“ und „Wohnwege“. Die Stadtachse ist autofrei, über sie es dürfen nur Rettungs- und Notverkehre sowie Ver- und Entsorgungsverkehre fahren. Sie soll mit wasserdurchlässigen Belägen entwickelt werden. Die Stadtachse bildet die zentrale Verbindung zwischen Rathaus und der Talackerbahn aus und soll mindestens zu 25 % begrünt werden. Da sich unter der Fläche teilweise auch unterirdische Nebenanlagen/Tiefgaragen befinden, muss bei der Begrünung auf eine ausreichende Erdüberdeckung geachtet werden. Für Baumpflanzungen muss diese mit mind. 1,0m umgesetzt werden. Das Konzept für die Gestaltung der Freianlagen der Stadtachse wird durch einen derzeit laufenden Planungswettbewerb ermittelt.

Die Wohnwege stehen neben den Rettungs- und Not- und Versorgungsverkehren auch den Anliegern offen und sollen in wasserdurchlässigen Belägen umgesetzt werden.

Die vorgemerkte Bahnlinie und der Radweg, die das Gebiet von Süden nach Nordwesten teilen, sind ebenfalls als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Bahntrasse soll mit einer Straßenbahnlinie (Kochertalbahn) reaktiviert werden.

Für die Sondergebiete SO₁₋₂ und die urbanen Gebiete MU₁₊₃ sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gerätehütten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien (Wärmepumpen) dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, allerdings nur an straßenabgewandten Grundstücksseiten.

Im urbanen Gebiet MU₃ wird es zur Stichstraße hin eine Unterkellerung geben, diese ist als unterirdische Nebenanlage im gekennzeichneten Bereich (UG) festgesetzt.

5.1.6 Versorgung

Versorgungsflächen

Die im Planteil gekennzeichnete Versorgungsfläche ist eine Netzstation, die die bestehende Netzstation im Plangebiet ersetzen soll.

Zudem befindet sich im Südosten ein Gas-Druckregler, der in seinem Bestand gesichert wird.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

5.1.7 Grünflächen

Die öffentlichen und die privaten Grünflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu erhalten bzw. herzustellen und vollständig zu begrünen (mit Bäumen, Sträuchern oder Gräsern/Blühpflanzen).

Die öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der Bahnanlage dienen als grüner Puffer zwischen Bebauung und der zukünftigen Bahnstrecke und als Flugkorridor für Fledermäuse. Hier sind Pflanzgebote für die Begrünung festgesetzt.

Die Grünflächen im südwestlichen Gebiet bilden Grün- und Freiflächen mit einer Spielfläche für das neue Mischgebiet aus. Die weiteren öffentlichen Grünflächen werden entsprechend des Konzepts „Natur nah dran“ begrünt, welches die Stadt an anderer Stelle bereits erfolgreich umgesetzt hat.

5.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des neuen Stadtquartiers werden Festsetzungen zur Behandlung des Oberflächenwassers, des Niederschlagswassers, zur Gestaltung der Wege- und Platzflächen, Festsetzungen zum Schutz von Tieren (Beleuchtung, Vogelschlag, Fallen etc.), zur Dachbegrünung und zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

Behandlung von Oberflächenwasser (extremes Hochwasser und Starkregen)

Im extremen Hochwasserfall und bei Starkregen fließt dem Plangebiet von Süden her Oberflächenwasser zu. Das Wasser strömt dabei oberflächlich entlang der Seestraße

und der Allee bis zur Stuttgarter Straße und weiter. Zudem kommt es bei Starkregen zu Ausuferungen an der von den Taläckern kommenden Katzenklinge. Das Oberflächenwasser strömt dabei über den Holderrainweg in das Plangebiet.

Die Stadt Künzelsau hat durch ein Fachbüro (BIT Ingenieure) ein kommunales Starkregenerisikomanagement bearbeiten lassen, das diverse Maßnahmen zur künftigen Vermeidung von Hochwasser- und Starkregenereignissen vorsieht. Diese werden künftig, bzw. nach Realisierung ebenfalls maßgeblich die möglichen Wassermengen beeinflussen.

Da es sich dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet handelt, wird eine Neuordnung der Straßen und Wege und eine Neubebauung immer nur in Abschnitten realisiert werden können. Dies bedeutet, dass eine Simulation der Fließwege im extremen Hochwasserfall und bei Starkregenereignissen immer an die abschnittsweise Neuordnung / Neubebauung angepasst werden muss, da sich im Zuge einer Neuordnung / Neubebauung die Fließwege verändern werden. Dabei können dann auch bereits realisierte Maßnahmen aus dem Starkregenerisikomanagement berücksichtigt werden.

Behandlung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und/oder gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet handelt, wird in großen Teilen auf das bestehende Leitungsnetz zurückgegriffen. Im Bereich der neuen Straßen und Wege werden neue Leitungen verlegt werden, hierzu wurde von der Fachplanung im Rahmen der Verkehrsplanung ein Konzept entwickelt. Dieses beinhaltet Vorgaben zur Behandlung des Niederschlagswassers.

Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen. Auf den Grundstücken ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs ein Spitzenabflussbeiwert nach DIN 1986 nachzuweisen, der auf dem Grundstück im Mittel den Wert von 0,25 nicht überschreitet. Wird der Spitzenabflussbeiwert von 0,25 im Mittel überschritten, ist für die Differenz eine Retentions- und Versickerungsanlage auf dem Baugrundstück vorzusehen, deren Überlauf seltener als einmal in 30 Jahren entlastet.

Für die Sondergebiete SO₁ und SO₂ sowie die urbanen Gebiete MU_{1,2+3} darf der Spitzenabflussbeiwert aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse auf 0,4 erhöht werden. Von Seiten der Fachplanung wurde der Nachweis geführt, dass diese Erhöhung noch möglich ist und zu keiner Überlastung der bestehenden Leitungen führt.

Gestaltung der Wege- und Platzflächen

Die Wege, Platzflächen und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Garagenzufahrten sind davon ausgenommen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen werden

negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen minimiert.

Insektenschonende Straßen- und Außenbeleuchtung

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere nachtaktiver Insekten.

Vogelschutz

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz von Vögeln gegen Vogelschlag durch die bestehende und geplante Bebauung.

Vermeidung Fallenwirkung

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz von Kleintieren.

Dachbegrünung

Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen begrünte Dachflächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets. Die Maßnahme dient der Verbesserung des lokalen Klimas innerhalb des Baugebiets und minimiert Eingriffe in den Naturhaushalt und gilt, sofern keine anderweitigen Festsetzungen bestehen.

5.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Leitungsrechte (LR 1) dienen den Versorgungsträgern als Leitungstrasse der Gasleitung und die Geh- und Fahrrechte (GR 1, FR 1) sowohl der Allgemeinheit als auch den Versorgungsanbietern für die Erreichbarkeit der Trafostation.

Das Leitungsrecht LR 2 dient der EnBW.

5.1.10 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Stadteingang Stuttgarter Straße“ in Künzelsau ergab:

Gewerbliche Nutzungen

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Plangebiet an den maßgeblichen Baugrenzen im Tagzeitraum um bis zu 4 dB(A) im Tag- und bis zu 12 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten (siehe Tabelle 8 auf Blatt 23 sowie den Abbildungen 2 und 3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher, bzw. die Darstellungen 1 und 2 des Textteils zum Bebauungsplan). Der Beurteilungswert von 45 dB(A)

wird im Nachtzeitraum in weiten Teilen auf den insgesamt geplanten urbanen und gemischten Bauflächen überschritten (siehe Abbildung 3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher, bzw. Darstellung 2 um Textteil des Bebauungsplans). Im Plangebiet werden somit Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen erforderlich.

Straßenverkehr

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 für urbane Gebiete und Mischgebiete von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet an den maßgeblichen Baugrenzen um bis zu 13 dB(A) im Tagzeitraum und um bis zu 17 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Besondere Wohngebiete von 60 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet an den maßgeblichen Baugrenzen im Tagzeitraum um bis zu 5 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete und Mischgebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet an den maßgeblichen Baugrenzen um bis zu 8 dB(A) im Tagzeitraum und um bis zu 13 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden an den maßgeblichen Baugrenzen um bis zu 6 dB(A) im Tag- und um bis zu 7 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schieneverkehr

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 für urbane Gebiete und Mischgebiete von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet an den maßgeblichen Baugrenzen im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten. Entsprechend werden auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete und Mischgebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten.

Allein zum Schutz vor Schienenverkehrslärm wären daher im Plangebiet i.d.R. keine Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Maßnahmen zum Schallschutz können sich jedoch auf Grundlage der Gesamtschallimmissionen (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr einschließlich gewerblicher Schalleinwirkungen) ergeben.

Gesamtschallimmissionen

Die kritischen Werte von 70 dB(A) im Tag- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum werden durch die Gesamtschallimmissionen im westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets entlang der Stuttgarter und der Schillerstraße sowie im Kreuzungsbereich der Stuttgarter Straße und der Konsul-Uebele-Straße im Osten des Plangebiets überschritten. Dabei kommt es zu Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) im Tag- und 9 dB(A) im Nachtzeitraum (siehe Anlagen 6.1 bis 6.2 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher, bzw. die Darstellungen 5 und 6 des Textteils zum Bebauungsplan).

5.1.11 Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas wurden Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Fassaden sowie zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung getroffen. Durch diese Maßnahmen soll ein begrüntes Quartier und eine höchstmögliche Klimaresilienz erreicht werden. Allgemeine Anforderungen für Gehölzpflanzungen beschreiben das Regelwerk für das Anpflanzen von Bäumen, detailliert werden die Pflanzungen in Bindungen und Geboten erläutert.

Fassadenbegrünung

An geeigneten Stellen sind die Fassadenflächen mit einer Begrünung zu versehen. Die Fassadenbegrünung dient sowohl zur Verbesserung des Kleinklimas als auch als Gestaltungselement für das neue Quartier am Stadteingang.

PFB 1: Pflanzbindung Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen.

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie der Eingrünung des Baugebiets. Die Gehölze verbessern das lokale Klima und die Luftthygiene. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

PFG 1: Pflanzung von Einzelbäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind als standortgerechte, mittel- bis großkronige Arten neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen.

Die Pflanzungen dienen der Zonierung und Durchgrünung des Baugebiets und verbessern die Aufenthaltsqualität. Die Gehölze verbessern zudem das lokale Klima und die Luftthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

PFG 2: Baumpflanzung Mischgebiete

Das Pflanzgebot beschreibt, welche und wie viele Bäume in den Mischgebieten MI₁₋₈ gepflanzt werden sollen. Die Pflanzungen sorgt in Verbindung mit Pflanzbindung für eine Durchgrünung der Mischgebiete mit Bäumen. Sie wirkt sich positiv auf das lokale Klima aus und schafft Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

PFG 3: Gehölzpflanzung an der Bahntrasse

Die Pflanzungen dienen der Zonierung und Durchgrünung des Baugebiets und verbessern die Aufenthaltsqualität und das lokale Klima. Die Festsetzung dient zudem dem Erhalt als Leitlinie für Fledermäuse und der Förderung der biologischen Vielfalt innerhalb des Baugebiets.

PFG 4: Öffentliche Grünflächen

Die Pflanzungen dienen der Zonierung und Durchgrünung des Baugebiets und verbessern die Aufenthaltsqualität und das lokale Klima. Die Festsetzung dient zudem der Förderung der biologischen Vielfalt innerhalb des Baugebiets.

PFG 5: Verkehrsgrün

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets. Die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut fördert die biologische Vielfalt innerhalb des Baugebiets.

PFG 6: Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

Zwischen den südwestlichen Mischgebieten befindet sich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz, dieser dient den BewohnerInnen als begrünter Spiel- und Treffpunkt und soll mit Spielgeräten und Möblierungen gärtnerisch angelegt werden.

Pflanzverpflichtung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die nicht überbaubaren Flächen von Tiefgaragen und unterirdischen Nebenanlagen sind dabei mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m Erde auszuführen. Im Bereich von Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen ist die Erdüberdeckung auf mindestens 1,0 m zu erhöhen.

Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Die Pflanzungen der Bindungen und Gebote sollen mit den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten ausgeführt werden.

Die Pflanzverpflichtung sichert die ökologische Funktion unversiegelter Flächen. Ein begrünter Boden ist in der Lage, Niederschlagswasser zu versickern, wirkt sich positiv auf das lokale Klima aus und bietet Pflanzen- und Tierarten Lebensraum.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer oder Flachdächer. Die Dachneigung ist in den Nutzungsschablonen des Planteils festgesetzt. Durch die Vorgaben soll ein einheitliches Ortsbild mit klaren Übergängen zum Bestand erreicht werden. Glänzende, glasierende und spiegelnde Materialien dürfen auf den Dächern keine Verwendung finden, um so Blendwirkungen zu vermeiden. Blei-, Kupfer- oder Zinkblech sind nur witterungsfest beschichtet zugelassen.

Die Einschränkungen betreffen nicht Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Damit sollen alle Möglichkeiten einer nachhaltigen Energiegewinnung ausgeschöpft werden können.

Dachaufbauten

Durch die Festlegung von Lage und Größe der Dachaufbauten soll gewährleistet werden, dass die geneigten Dächer in ihrer Formensprache erkennbar bleiben.

Fassadengestaltung

Glänzende, glasierende und spiegelnde Materialien wie auch grelle bzw. leuchtende oder reflektierende Farben sind an Gebäudefassaden sowie sonstigen Anlagen nicht zulässig. Dies dient zum einen der gestalterischen Anpassung an die angrenzenden Gebiete und zum anderen der Verkehrssicherheit.

Die Einschränkungen betreffen nicht Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Damit sollen alle Möglichkeiten einer nachhaltigen Energiegewinnung ausgeschöpft werden können.

5.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO werden in der Wahl des Standorts (in den Erdgeschossbereichen) und in der Ausführung (wechselndes und bewegtes Licht) eingeschränkt. Für das Sondergebiet SO₃ werden ausnahmsweise andere Werbeanlagen zugelassen, die den genehmigten Bestand darstellen.

5.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Regelung zur Begrünung bzw. Ausführung von Belägen in dauerhaft wasserdurchlässiger Weise dient der Versickerung von Regenwasser und soll zu einem besseren Kleinklima beitragen.

5.2.4 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen Hecken oder Zäune in einheitlichen Höhen errichtet werden. Bei Zäunen ist darauf zu achten, dass sie kleintierdurchlässig gestaltet werden.

5.2.5 Abstellflächen für Müllbehälter

Die Integration der Müllbehälterstandorte in Gebäude (z.B. auch Tiefgaragen/Nebenanlagen) soll dafür sorgen, dass ein einheitliches Stadtbild gewährleistet bleibt. An Abholtagen dürfen die Behälter an Sammelstellen aufgestellt werden.

5.2.6 Außenantennen

Um ein einheitliches Quartiersbild zu bewahren, ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

Auf den Grundstücken der Sondergebiete und der Quartiersgarage (MU₄) sind Mobil- und Richtfunkanlagen zulässig, um das Quartier und die angrenzenden Gebiete weiterhin abzudecken. In den Misch- und Wohngebieten und den Urbanen Gebieten MU₁₋₃ sind sie unzulässig.

5.2.7 Abstandsflächen

Die Regelung der Abstandsfläche wurde aus dem geltenden Bebauungsplan Bergstraße übernommen und stellt den derzeitigen Bauzustand dar. Die Überschreitung ist an dieser Stelle zulässig und beeinträchtigt nicht die Bebauung.

6 FLÄCHENBILANZ

Räumlicher Geltungsbereich:	60.410 m²
Sondergebiete (SO ₁₋₃)	8.471 m ²
Mischgebiete (MI ₁₋₈)	12.982 m ²
Urbane Gebiete (MU ₁₋₄)	7.722 m ²
Besonderes Wohngebiet (WB)	641 m ²
Verkehrsflächen	18.229 m ²
Verkehrsfläche „Stadtachse“	4.028 m ²
Verkehrsfläche „Geh- und Radweg“	1.289 m ²
Verkehrsfläche „Wohnwege“	1.999 m ²
Verkehrsfläche „Bahnanlage“	1.185 m ²
Verkehrsrün	1.020 m ²
Versorgungsfläche	68 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.531 m ²
Private Grünflächen	470 m ²
Fläche Planfeststellung Standseilbahn	775 m ²