

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Stadteingang Stuttgarter Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften in Künzelsau

- **öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26. Februar 2024 bis 28. März 2024**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Stadteingang Stuttgarter Straße“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Künzelsau am 21. Oktober 2021 gefasst. Zum 09. November 2022 folgten die Kenntnisnahme des Vorentwurfs und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung durch das genannte Gremium.

In der Zeit vom 24. November 2022 bis zum 30. Dezember 2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt. Die Bevölkerung hatte zudem die Möglichkeit zur Anhörung bei einem Erörterungstermin am 13. Dezember 2022.

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat am 19. Dezember 2023 in öffentlicher Sitzung den **Entwurf** des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Stadteingang Stuttgarter Straße“ in Künzelsau gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In der Sitzung wurden zudem über die während der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungsvorschläge entschieden.

Mit Protokoll wurde in der Sitzung festgehalten, dass vor Offenlage noch geringfügige Anpassungen und Erläuterungen am zeichnerischen Teil, dem Textteil und der Begründung vorgenommen werden sollen. Diese beinhalteten im zeichnerischen Teil Systemskizzen zur Erläuterung der EFH der Hangbebauung im Mischgebiet MI₈, im Textteil wurde eine Erläuterung zum Dachaufbau der extensiven Dachbegrünung und eine Erläuterung von Begrifflichkeiten und Systemskizzen zum Dachaufbau mit aufgenommen. Diese wurden in den Stand vom **1. Februar 2024** eingearbeitet. Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 01. Februar 2024 maßgebend.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des neuen gemischt genutzten Quartiers „Stadteingang Stuttgarter Straße“. Um das neue Stadtquartier im Geltungsbereich möglich zu machen, sind umfangreiche Neuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Mit dem städtebaulichen Wettbewerb zum Stadteingang an der Stuttgarter Straße und dem daraus resultierenden Rahmenplan wurden bereits seit 2019 die Weichen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers gestellt. Wichtige Bausteine im neuen Quartier sind neben dem Kaufland an der Stuttgarter Straße insbesondere die Verwaltungsbauten des Hohenlohekreises, denen im Quartier diverse Entwicklungsoptionen eröffnet werden. 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 den Rahmenplan ist die Entwicklung einer neuen Stadtachse zwischen dem Rathaus und der Talstation Taläcker. Zur Belebung der Achse ist es wichtig, dass hier zentrale Einrichtungen mit Publikumsverkehr sowie Geschäfte und Gastronomie ihren Platz finden. 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 Fahrrichtungen aufgeweitet. Der neue Straßenanschluss wird nach Süden bis an die Seestraße herangeführt und mit dieser verbunden.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 6,0 ha. Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Künzelsau und wird im Westen und Norden begrenzt von den tlw. bebauten Grundstücken an der Stuttgarter Straße. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Bebauung der Stettenstraße. Im Süden wird das Gebiet begrenzt vom Friedhof sowie den bestehenden Wohnbebauungen an der Seestraße und Stuttgarter Straße sowie dem Breitingergweg.

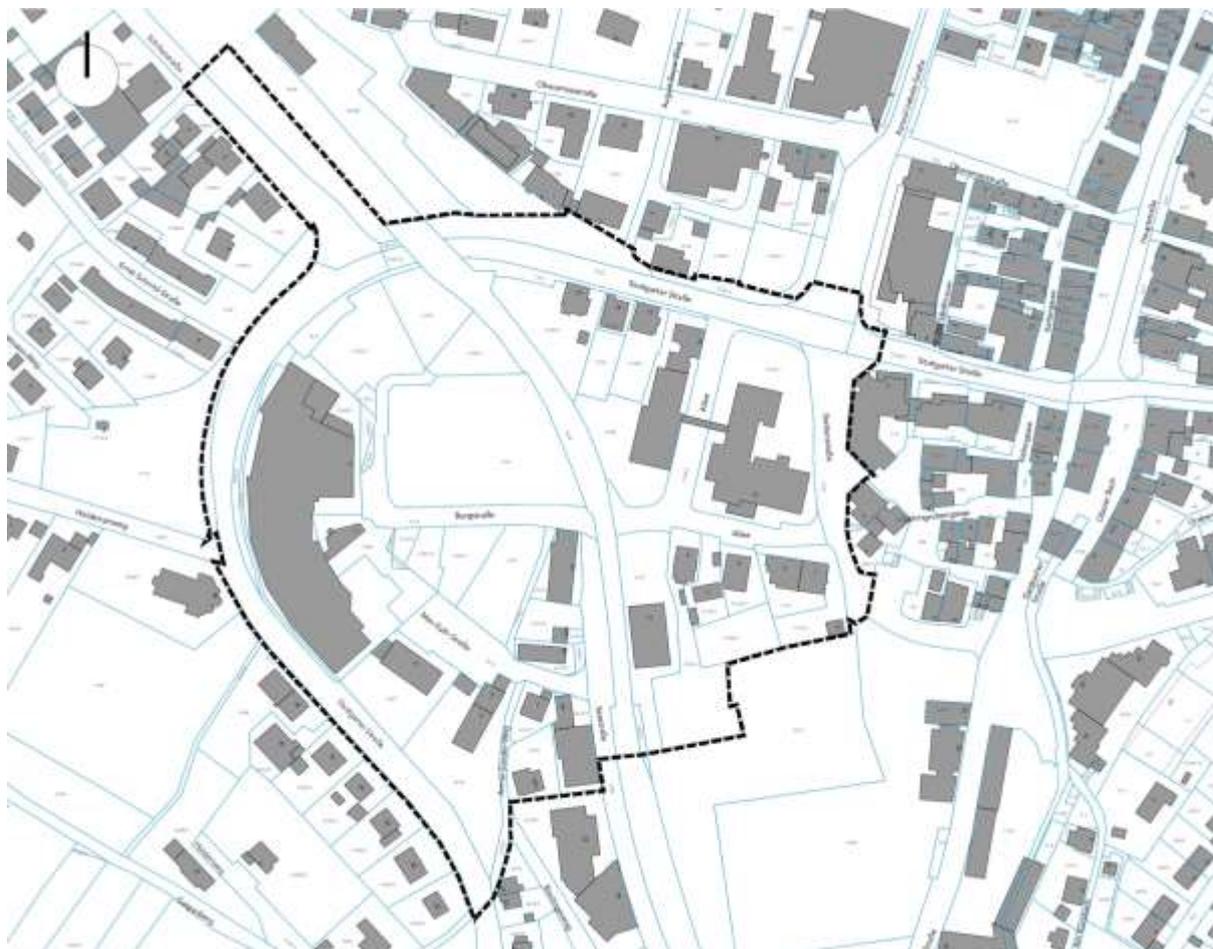


Abb. 1: Auszug Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

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.

Diese werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadteingang Stuttgarter Straße“ aufgehoben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss am 21. Oktober 2021 zur Sicherung der Planung eine Satzung über Veränderungssperre beschlossen. Der Geltungsbereich befindet sich im Sanierungsgebiet „Stadteingang“.

Folgende Gutachten/gutachterlichen Untersuchungen mit umweltbezogenen Inhalten liegen vor:

- Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Bericht Büro Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, vom 30. August 2023
- Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Teil der Begründung zum Bebauungsplan) und Grünordnungsplan, Bericht Büro Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, vom 30. November 2023
- Folgende Karten und Auszüge aus dem Ökokonto der Stadt Künzelsau als Anlage zum Umweltbericht des Büros Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg:
 - Karte 1: Biotoptypen und Realnutzung – Bestand vom 30. November 2023
 - Karte 2: Geltendes Planungsrecht vom 30. November 2023
 - Karte 3: Biotoptypen und Realnutzung – Grünordnungsplan vom 30. November 2023
 - Ökokonto Nr. 2012_001_Österberg, Karte vom 21. März 2013 und Datenblatt vom 16. Mai 2018
 - Ökokonto Nr. 2015_001_Kochertal, Karte vom 19. Oktober 2016 und Datenblatt vom 19. November 2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Stadteingang Stuttgarter Straße“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 5. Oktober 2023
- Lichtleitlinie der Stadt Künzelsau, Sternenstadt Künzelsau, Stand September 2023
- Verkehrstechnische Untersuchung des Büros Karajan vom Dezember 2023

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 21 BauGB eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen:

- Stellungnahme des Landratsamts Hohenlohekreis vom 13.01.2023 zur Pflanzverpflichtung, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zu Regenerativer Energie und Photovoltaik/Solarthermie, zum Naturschutz, zu Pflanzbindungen, zum Immissionsschutz, zur Wasserwirtschaft, zu Bodenschutz und Altlasten, zum Abfallrecht
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 4, 5 und 8, Mobilität, Verkehr, Straßen und Umwelt, vom 19. Dezember 2022 zur Raumordnung, zum Naturschutz und zum Artenschutz
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 20. Dezember 2022 zur Geotechnik und zum Grundwasser
- Stellungnahme des Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, LNV-Arbeitskreis Heilbronn, gemeinsam mit NABU und BUND vom 26.01.2023 (nach gewährter Fristverlängerung) zu Pflanzbindungen und Pflanzverpflichtungen, zu öffentlichen und privaten Grünflächen, zu Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Begrünungen von Tiefgaragen und Stellplätzen, zur Vermeidung von Vogelschlag und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung, zur Reduzierung von Aufheizeffekten, zum Schutz von Grund- und Regenwasser, zum Artenschutz

- Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 30. Dezember 2022 zum Immissionsschutz und zur Dachbegrünung

Öffentliche Auslegung von Montag, 26. Februar 2024 bis Donnerstag, 28. März 2024

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichnung, Textteil und Begründung sowie benannten Anlagen als auch die weiteren wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können in der Zeit vom **Montag, 26. Februar 2024 bis einschließlich Donnerstag, 28. März 2024** im Internet auf der Homepage der Stadt Künzelsau unter www.kuenzelsau.de/bekanntmachungen, Rubrik „Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren“, abgerufen werden.

Zusätzlich können gem. § 3 Absatz 2 BauGB die o.g. Unterlagen während des oben genannten Zeitraums bei der Stadt Künzelsau im Rathaus Künzelsau, Bürgerbüro, Stuttgarter Straße 7, 74653 Künzelsau während der üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag 9.00 bis 18.00 Uhr, Samstag 9 bis 12 Uhr) eingesehen werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bauleitplanung@kuenzelsau.de). Bei Bedarf können diese aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, insbesondere kann dies schriftlich oder zur Niederschrift im Stadtbauamt im Rathaus, Stuttgarter Straße 7, 74653 Künzelsau erfolgen. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist. Der Gemeinderat entscheidet über die Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung. Dabei werden die Stellungnahmen nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Künzelsau, 19. Februar 2024

Stefan Neumann, Bürgermeister

Tag der Veröffentlichung: 23. Februar 2024