

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Stadteingang Stuttgarter Straße

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 09.11.2022

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 13
4.5 Energiekonzept	Seite 13
5. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 14
5.1 Textliche Festsetzungen	Seite 14
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 14
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 15
5.1.3 Bauweise	Seite 16
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 16
5.1.5 Verkehrsflächen und Nebenanlagen	Seite 16
5.1.6 Versorgung	Seite 17
5.1.7 Grünflächen	Seite 17
5.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 18
5.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	Seite 18
5.1.10 Grünordnerische Festsetzungen – Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Seite 18

5.2	Örtliche Bauvorschriften	Seite	19
5.2.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	Seite	19
5.2.2	Werbeanlagen	Seite	20
5.2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	Seite	20
5.2.4	Abstellflächen für Müllbehälter	Seite	20
5.2.5	Außenantennen	Seite	20
5.2.6	Abstandsflächen	Seite	21
6.	Flächenbilanz	Seite	21

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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 (BGI. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)

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	xx.xx.2022

→ weitere Daten werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

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 Flächenpotentiale 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).

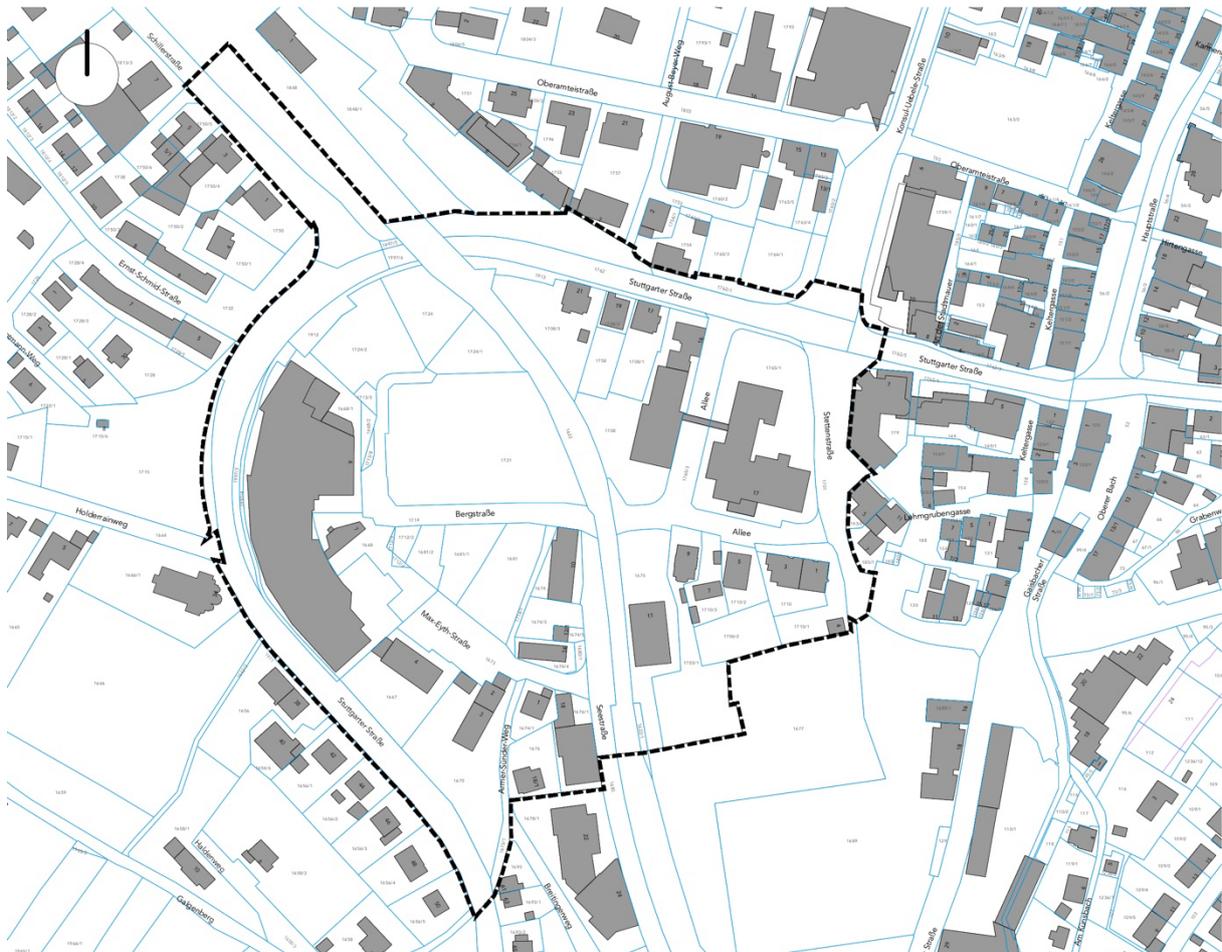


Abb. 1: Auszug Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

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 interimswise 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.

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.

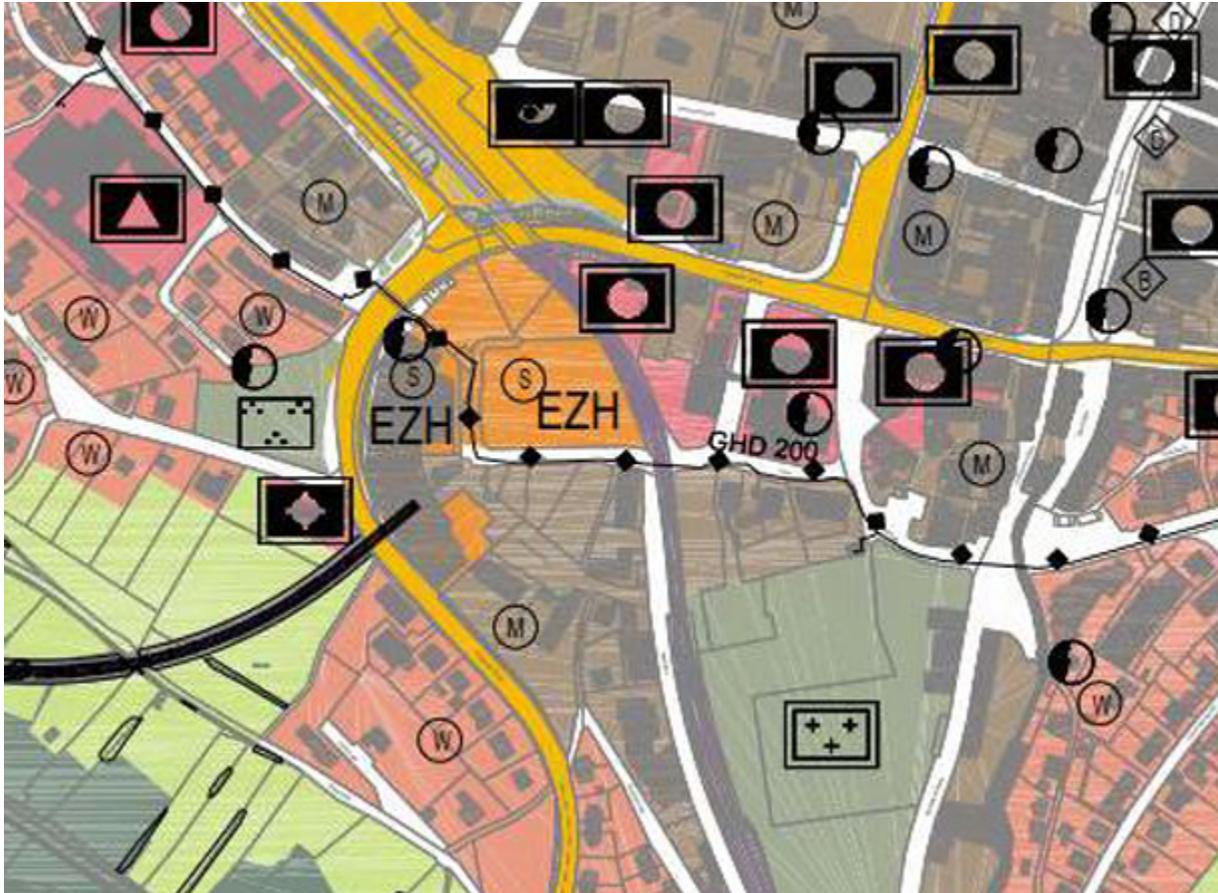


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau/Ingelfingen

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.

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.

3.5 Andere Satzungen

Die Talstation und die Brückenbauwerke der Standseilbahn Taläcker sind Teil des 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.

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 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 zusätzliche Interime 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 erhalten ein gemeinsames Untergeschoss, das zur Parkierung genutzt werden kann.

Nach Fertigstellung der beiden neuen Hauptgebäude und des Verwaltungsbaus besteht die Option, das Gebäude des Landratsamts an der Allee 16 (ehemaliges „Hobag“-Gebäude) abzurechen 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 des Kreishauses mitgenutzt werden.

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.

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.

Auch dem Fuß- und Radverkehr kommt eine neue Rolle zu, besonders durch die autofrei gestaltete Stadtachse, die vom Rathaus 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.

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 Beseiung soll in einem späteren Verfahren entwickelt werden.

Für die nicht bebauten Flächen gelten die Regelungen des Grünordnungsplans und des Umweltberichts.

→ *Der Grünordnungsplan und der Umweltbericht werden bis zur Auslegung des Entwurfs erstellt und Teil des Bebauungsplans.*

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.

→ *Das Energiekonzept wird derzeit erstellt und im weiteren Verfahren in die Festsetzungen / Begründung aufgenommen*

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.

Sondergebiet (SO)

Das Sondergebiet SO₁₊₂ bildet den Standort des neuen Kreishauses als Auftakt am 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 ist wie im Bestand eine Fläche für einen großflächigen Einzelhandel, hier der Betrieb „Kaufland“. Als Nutzung ist hier nur ein Einzelhandelsbetrieb als Kleinkaufhaus zulässig.

Mischgebiete (MI)

Die Mischgebiete MI₃₋₈ liegen an den südlichen Rändern 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 einen Bauabschnitt des Kreishauses wurde ein Urbanes Gebiet festgesetzt (MU₁). So besteht die Möglichkeit, die entstehenden Gebäude langfristig flexibel zu halten und auch hier die in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen unterzubringen. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Im MU₄ ist das neue Parkhaus als Quartiersgarage 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 Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Auch in diesem Urbanen Gebiet bleiben Tankstellen und Vergnügungsstätten als Nutzungen ausgeschlossen.

Besonderes Wohngebiet (WB)

Im besonderen Wohngebiet gelten weiterhin die bisher zulässigen Nutzungen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

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.

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 für die Gebäude des Kreishauses mit GFZ 3,0 festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Dichte für die Kreishausgebäude zu erzielen. 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 orientiert sich bei der GFZ am bisher geltenden Planungsrecht.

Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO werden somit teilweise entsprechend §17 (2) 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.

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.

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

5.1.3 Bauweise

Abgesehen von den Mischgebieten MI_{3,4,6+8} werden für alle Gebiete (Sondergebiete, urbane Gebiete, Misch- und Wohngebiete) eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise in den Mischgebieten MI_{3,4+6} soll offen als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen erfolgen. Entsprechend der offenen Bauweise sind die Gebäudelängen auf 50 m beschränkt.

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

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baulinien an den Verkehrsflächen entsprechen den gewünschten Raumkanten, wie die Gebäude im Rahmenplan und dem Wettbewerb Kreishaus entlang der Stadtachse und den Straßen ausgerichtet sein sollen.

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 und Fahrrad sind in Tiefgaragen oder den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen unterzubringen. Die Tiefgarage für das neue Kreishaus im Osten liegt dabei unter der geplanten Stadtachse. Die Tiefgarage im Westen kann unterirdisch mit dem geplanten Quartiers-Parkhaus verbunden werden.

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 fahren. Die Wohnwege stehen neben den Rettungs- und Notverkehren auch den Anliegern offen.

Die vorgemerkte Bahnlinie und der Radweg, die das Gebiet von Süden nach Nordwesten teilen, sind ebenfalls als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

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.

5.1.6 Versorgung

Versorgungsflächen

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

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

→ weitere Festsetzungen zur Versorgung werden evtl. bis zur Auslegung des Entwurfs entsprechend der Erschließungsplanung ergänzt.

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.

Die privaten Grünflächen im südwestlichen Gebiet bilden Grün- und Freiflächen mit einer Spielfläche für das neue Mischgebiet aus.

→ weitere Festsetzungen werden evtl. bis zur Auslegung des Entwurfs entsprechend des Umweltberichts und des Grünordnungsplans ergänzt.

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 Niederschlagswassers und zur Gestaltung der Wege- und Platzflächen getroffen.

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.

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.

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 artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in der SaP behandelt. Diese ist als Anlage beigefügt.

→ weitere Festsetzungen werden evtl. bis zur Auslegung des Entwurfs entsprechend des Umweltberichts und des Grünordnungsplans ergänzt.

5.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh- und Fahrrecht auf dem Baufeld SO₃ dient der Zugänglichkeit der bestehenden Unterführung unter der Stuttgarter Straße und somit zugunsten der Allgemeinheit.

Die Leitungsrechte dienen den Versorgungsträgern.

→ weitere Festsetzungen zu Leitungsrechten werden evtl. bis zur Auslegung des Entwurfs entsprechend der Erschließungsplanung ergänzt.

5.1.10 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.

Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu begrünen soweit diese nicht durch zulässige und notwendige Dachaufbauten oder technische Anlagen beansprucht werden. Die Dachflächen sind mit einem Mindestanteil von 70 % zu begrünen. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur im Zusammenhang mit Dachbegrünung (extensiv Dachbegrünung, die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,18 m betragen) zulässig.

Fassadenbegrünung

An geeigneten Stellen sind die Fassadenflächen mit einer Begrünung zu versehen.

Erhalt von Einzelbäumen

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

Anpflanzen von Einzelbäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind als standortgerechte, hochstämmige Laubbäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen.

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.

→ etwaige weitere Festsetzungen werden evtl. bis zur Auslegung des Entwurfs entsprechend der SaP, des Umweltberichts und des Grünordnungsplans ergänzt.

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.

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.

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 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.

5.2.5 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 MU_{1,3} sind sie unzulässig.

5.2.6 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:	60.530 m²
Sondergebiete (SO ₁₋₃)	8.996 m ²
Mischgebiete (MI ₁₋₈)	13.564 m ²
Urbane Gebiete (MU ₁₋₄)	7.890 m ²
Besonderes Wohngebiet (WB)	641 m ²
Verkehrsflächen	18.970 m ²
Verkehrsfläche „Stadtachse“	4.029 m ²
Verkehrsfläche „Geh- und Radweg“	1.479 m ²
Verkehrsfläche „Wohnwege“	1.202 m ²
Verkehrsfläche „Bahnanlage“	1.187 m ²
Versorgungsfläche	15 m ²
Grünflächen	1.780 m ²
Fläche Planfeststellung Standseilbahn	775 m ²

→ Der Umweltbericht wird bis zum Bebauungsplanentwurf erstellt. Eventuelle Hinweise/Ergänzungen, die sich hieraus für die Begründung ergeben, werden nachgeführt.

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden daher vorläufig noch nicht aufgeführt. Notwendig werden unter Anderem: Bodenordnende Maßnahmen, Verkehrsplanerische Leistungen und deren Bauwerke, Vermessungsleistungen, Leitungsverlegungen.