



die kreisstadt des hohenlohekreises  
**künzelsau**

## VORENTWURF

### Bebauungsplanänderung

„2. Änderung GE Gaisbach - Bürogebäude Würth“

## Unterlage II.1

### Begründung

In der Fassung 28.06.2022

Entwurfsverfasser:



**INGENIEURBÜRO**  
**BALLING**  
GmbH

Beratende Ingenieure VBI  
für Bau- und Vermessungswesen

WALTHERSTRASSE 9, 97074 WÜRZBURG  
Telefon 0931/7946-0 Fax 0931/7946-110  
E-Mail [info@balling.de](mailto:info@balling.de)



## Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2. Einfügung in die übergeordnete Planung .....	3
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
4. Planungsgrundlagen.....	7
5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches.....	8
6. Geplante Maßnahmen .....	8
7. Änderungen der Festsetzungen.....	9
8. Begründung zu den planerischen Festsetzungen.....	10
A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO .....	10
A.1. Grenze des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplans.....	10
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO).....	10
A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen .....	11
(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 (2) Nr. 4, 16 (3) und 18 (1) BauNVO) .....	11
A.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO) ...	12



## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Am Standort Künzelsau-Gaisbach, der Zentrale der Adolf Würth GmbH & Co. KG, haben ca. 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Büroarbeitsplatz.

Die positive Unternehmensentwicklung und die Strategie 25/25 sind Indikatoren, dass auch in den kommenden Jahren mit einem moderat steigenden Flächenbedarf zu rechnen ist.

Derzeit wird bereits mit der Errichtung des Innovationszentrums zu Forschungs- und Entwicklungszwecken mit ca. 200 Arbeitsplätzen die unternehmerische Ausrichtung und Strategie untermauert.

Die Fa. Würth möchte am Standort der Firmenzentrale in Gaisbach mit der Planung und Realisierung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, inklusive Sondernutzungen, die Campuserwicklung vorantreiben und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zukunftsorientierte und attraktive Arbeitsplätze zur Verfügung stellen.

## 2. Einfügung in die übergeordnete Planung

### *Bauleitplanung*

Die Stadt Künzelsau und die Stadt Ingelfingen bilden eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit der Aufgabe der gemeinsamen Flächennutzungsplanung. Seit dem 25.09.1979 besitzt die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der in den vergangenen Jahren den sich immer kontinuierlich verändernden wirtschaftlichen, verkehrlichen und demografischen Faktoren durch Fortschreibungen angeglichen wurde.

Die Stadt Künzelsau ist im Regionalplan als Mittelzentrum in der Regionalen Entwicklungsachse „Waldenburg/Kupferzell - Künzelsau - Krautheim/Dörzbach - Bad Mergentheim“ ausgewiesen.

Laut Regionalplan befindet sich auf der Gemarkung Künzelsau-Gaisbach ein „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ (Plansatz 2.4.3.1 Z), in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Die sechste Fortschreibung des Flächennutzungsplans Künzelsau / Ingelfingen ist am 16.12.2016 in Kraft getreten.



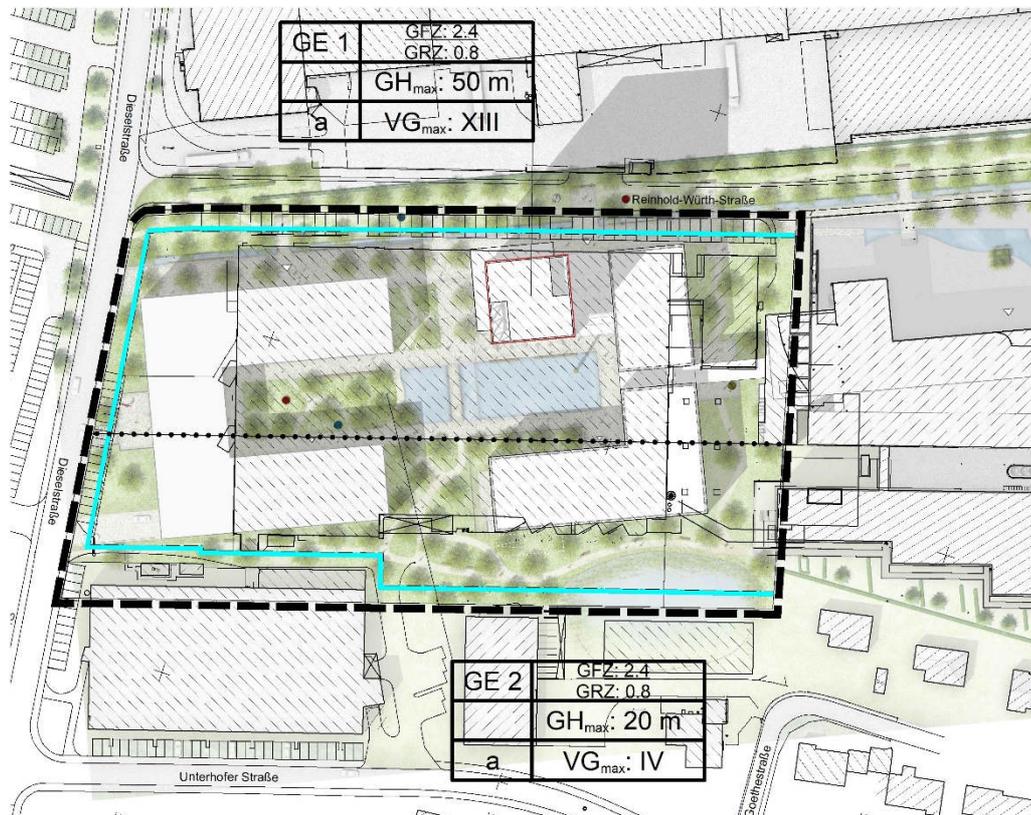
### ***Campusplanung Fa. Würth***

Durch eine bereits abgeschlossene städtebauliche Studie des Campus wurden Ansätze und Entwicklungsoptionen für den gesamten Campus aufgezeigt, die es dem Unternehmen ermöglichen die weitere unternehmerische Entwicklung auch räumlich umzusetzen.

Ein Ergebnis der genannten Studie ist die Umsetzung der baulichen Entwicklung des sogenannten „Stahlareals“ im Herzen des Campus Gaisbach. In unmittelbarer Nähe zur Hauptverwaltung und dem zentralen Eingang soll hier ein Komplex entstehen, der die räumlichen Bedürfnisse an Arbeitsplätzen und die Unterbringung wichtiger Sondernutzungen mit der bedeutungsreichen Lage im Campus vereint.

Die Wahl des Standortes spiegelt auch die Auseinandersetzung mit der Nachbarschaft wider. Es ist Würth seit jeher ein wichtiges Anliegen, die eigenen Notwendigkeiten aus der Unternehmensentwicklung in Einklang mit den Bedürfnissen der Umgebung zu bringen. Während die geplante Erweiterung ein klares Bekenntnis zum Standort Gaisbach ist, wurde die Positionierung am Campus so gewählt, dass einerseits die gewünschte Nähe zur Hauptverwaltung erfüllt und gleichzeitig die Rücksicht und Distanz zur benachbarten Bebauung gewahrt ist. Auch der Außenraum um die neue Entwicklung und im Besonderen die Reinhold-Würth-Straße werden in diesem Zusammenhang eine Aufwertung erfahren. Dies gibt zum einen den Angestellten der Fa. Würth weiteren Raum zur Erholung im Freien, aber natürlich ist dies auch eine Einladung für Gäste, sich dort aufzuhalten und eines der vielen öffentlich zugänglichen Angebote Würths wahrzunehmen.

Eine planerische Übersicht der angedachten Baumaßnahmen ist in den beiden nachfolgenden Skizzen inklusive der Entwurfsplanung des beteiligten Architekturbüros dargestellt.



Skizze 1: Festsetzungen mit dargestellter Planung des Wettbewerbssiegers



Skizze 2: Festsetzungen Vorentwurf



### 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zu Grunde.

Ferner sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Die Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO)
- Das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG)
- Das Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück 202/1) liegt mit ca. 2,137 ha gering über der Grenze von 2,0 ha. Jedoch erfolgt durch den Abriss und den Neubau mit einer geringeren Grundfläche, sowie der Umgestaltung des gesamten Campusbereiches, eine erhebliche Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungssituation.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung ist derzeit mit einer Produktionshalle auf ca. 10.200 m<sup>2</sup> überbaut.

Für die angrenzenden Bereiche bestehen verschiedene rechtsgültige Bebauungspläne („Schliffen“, Änderungsbebauungsplan „Reinhold-Würth-Straße“, „Innovationscampus“).

Der Flächennutzungsplan besteht in der sechsten Fortschreibung und ist am 16.12.2016 in Kraft getreten.



## 4. Planungsgrundlagen

### Ausgangssituation

#### ***Kreisstadt Künzelsau***

Die Kreisstadt Künzelsau liegt im Hohenlohekreis, in der Region Heilbronn-Franken, an der Ost-West-Achse Heilbronn-Nürnberg. Künzelsau ist das Verwaltungs-, Wirtschafts- und Kulturzentrum in Hohenlohe und zudem Teil eines attraktiven Wirtschaftsraumes mit einer ausgewogenen Struktur. Die Infrastruktur und die Nähe zur Autobahn A 6 machen die Stadt zu einem wirtschaftlich leistungsfähigen Mittelzentrum im Hohenlohekreis.

Sehr positiv hat sich die Zahl der Arbeitsplätze in Künzelsau entwickelt. Bei ca. 15.000 Einwohnern stehen in Künzelsau um die 11.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Diese Arbeitsplatzsituation ist auch für viele Bewohner des Umlandes attraktiv. Nach Künzelsau kommen täglich über 8.000 Einpendler, ca. 2/3 davon aus der näheren Umgebung und 1/3 aus den Nachbarkreisen oder auch aus weiterer Entfernung.

Künzelsau ist das innovative Arbeitsmarktzentrum von Hohenlohe. Die örtliche Wirtschaft bietet Stellen in krisensicheren, zukunftsträchtigen Branchen. Ob mittelständische Industrie, Kleingewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe oder Tourismus - alle Wirtschaftszweige leisten ihren Beitrag zum Wohlstand der Stadt wie auch der gesamten Region. Vor allem junge Menschen finden in den zahlreichen Künzelsauer Betrieben eine Vielfalt qualifizierter Ausbildungs- und Arbeitsplätze.

#### ***Stadtteil Gaisbach***

Die Gemeinde Gaisbach ist ein Teilort der Kreisstadt Künzelsau. Sie liegt südlich von Künzelsau auf einem Höhenzug über der Stadt. Gaisbach hat sich, aufgrund seiner beliebten Höhenlage, zu einem bevorzugten Wohngebiet der Künzelsauer Bürger entwickelt. Weiterhin haben sich im Bereich von Gaisbach beachtenswerte Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt. Die Anbindung an die Bundesstraße 19 (B19) ermöglicht eine gute Erreichbarkeit und garantiert weiterhin die Attraktivität des Standorts.



## 5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung GE Gaisbach – Bürogebäude Würth“ umfasst das sogenannte „Stahlareal“ in Gaisbach. Er wird im Norden durch die Reinhold-Würth-Straße, im Westen durch die Dieselstraße, im Osten durch das Verwaltungsgebäude A der Fa. Würth und im Süden durch weitere angrenzende bestehende Gebäude der Fa. Würth begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe ca. 2,137 ha.

Es werden folgende Grundstücke im Geltungsbereich umfasst:

### Gemarkung Gaisbach

202/1

Die Flächenaufteilung ist folgendermaßen aufgegliedert:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 2,137 ha
festgesetzte GE-Fläche (GRZ: 0,8):	ca. 2,137 ha

## 6. Geplante Maßnahmen

Die bestehende große Produktionshalle (Grundfläche insgesamt ca. 10.200 m<sup>2</sup>) auf dem „Stahlareal“ soll komplett abgerissen werden. Das Areal soll durch den Neubau mehrerer, aber in der Grundfläche kleinerer, Gebäude (Grundfläche insgesamt ca. 7.000 m<sup>2</sup>) neugestaltet werden.

### **Verkehrstechnische Erschließung**

Die Erschließung erfolgt verkehrstechnisch über die Dieselstraße. Für die zukünftig geschaffenen Arbeitsplätze soll als Ergänzung der vorhandenen Stellplatzkapazitäten, eine Tiefgarage mit ca. 80 KFZ-Stellplätzen, davon 6 barrierefreie und 40 mit E-Ladestation, unter dem betroffenen Grundstück hergestellt werden. Zusätzlich sollen außerdem weitere 20 Fahrradstellplätze, davon 10 mit E-Ladestation, neu angelegt werden.



## Entwässerung

An der bestehenden Entwässerungssituation ändert sich nichts. Das anfallende Oberflächenwasser wird – wie bisher – in den bestehenden Entwässerungskanal der Stadt Künzelsau eingeleitet.

Zur Durchführung der beschriebenen Baumaßnahme bedarf der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gaisbach“ aus dem Jahr 1982 einer lokal begrenzten Änderung. Die Änderungen umfassen die Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 auf 2,4, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf XIII (GE 1) bzw. auf IV (GE 2) und der maximalen Gebäudehöhe auf 50 m (GE 1) bzw. 20 m (GE 2).

## 7. Änderungen der Festsetzungen

### a ) Festsetzungen durch Planzeichen

Bisherige Festsetzung	Neue Festsetzung
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans
1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO	2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO  0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse (2) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO	XIII Zahl der Vollgeschosse (13) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO
	IV Zahl der Vollgeschosse (4) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO



## b) Textliche Festsetzungen

Bisherige Festsetzung	Neue Festsetzung
	50 Maximale Gebäudehöhe (50 m) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO
	20 Maximale Gebäudehöhe (20 m) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO

## 8. Begründung zu den planerischen Festsetzungen

Auf die Begründung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Gaisbach vom 15.12.1981 bzw. 27.04.1982 wird hingewiesen. Diese Begründung ist weiterhin Bestandteil der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

#### A.1. Grenze des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplans

Begründung:

Da es sich hier um eine lokal begrenzte Änderung handelt, ist eine Neuausweisung bzw. Aufteilung des Geltungsbereichs sinnvoll.

#### A.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

*Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:*

*Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe.*

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt mit 0,8.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt mit 2,4.
- Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit XIII im GE 1 und mit IV im GE 2 festgesetzt.



**Begründung:**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den maximal zulässigen Werten für ein Gewerbegebiet nach BauNVO (GRZ: 0,8 und GFZ: 2,4). Die GRZ von 0,8 bleibt unverändert. Die GFZ wird von 1,6 auf 2,4 angehoben, um im Zuge der Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der Bebaubarkeit zu schaffen. Die Anpassung der Geschossflächenzahl kann in Relation zu den geplanten Anpassungen der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe gesehen werden.

Die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse konzentriert das Baupotenzial in die Vertikale und soll einer weiteren Oberflächenversiegelung vorbeugen.

### **A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 (2) Nr. 4, 16 (3) und 18 (1) BauNVO)

#### **GE 1**

*Die maximale Höhe der Gebäude wird für das GE 1 auf 50 m festgesetzt. Bezugshöhe  $\pm 0,00$  ist bei 381 m ü NN.*

#### **GE 2**

*Die maximale Höhe der Gebäude wird für das GE 2 auf 20 m festgesetzt. Bezugshöhe  $\pm 0,00$  ist bei 381 m ü NN.*

*Die Gebäudehöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt und wird begrenzt mit Oberkante First bei geneigtem Dach und Oberkante Attika bei Flachdach.*

*Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten u.Ä.) ist bis zu einer Höhe von max. 4,00 m zulässig, wenn sie von der Gebäudeaußenkante einen Rücksprung von mind. 3,00 m haben.*

**Begründung:**

Die festgesetzten Bauhöhen sollen den ansässigen gewerblichen Betrieben die Möglichkeit eröffnen, entsprechend ihrer betrieblichen Konzeption ihre Gebäude zu errichten. Durch die Erhöhung der Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe können vertikale Baumaßnahmen und potentielle Erweiterungen bevorzugt angewandt werden. Dadurch kann eine nachträgliche Oberflächenversiegelung vorläufig verhindert werden.



#### **A.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)**

*Die überbaubare Grundstücksfläche wird folgendermaßen festgesetzt:*

*Zur Reinhold-Würth-Straße (nach Norden) hin wird eine Baugrenze von 5,0 m festgesetzt.*

*Zur Dieselstraße (nach Westen) hin wird eine Baugrenze von 5,0 m festgesetzt.*

*Nach Süden wird die Baugrenze mit 5,0 m zur Bestandsbebauung (im westlichen Bereich) bzw. zur Katastergrenze (im östlichen Bereich) festgesetzt.*

*Nach Osten wird keine Baugrenze festgesetzt.*

Begründung:

Die Einrichtung einer Baugrenze in einem gewissen Abstand zur Katastergrenze bzw. Nebenbebauung wird als Rahmenbedingung für die Baumaßnahme gesetzt. Dies beschränkt auch die maximale Ausdehnung der Baumaßnahme.

Die nicht vorgesehene Baugrenze nach Osten soll eine Anbindung an das bestehende Verwaltungsgebäude A auf Fl.-Nr. 211 ermöglichen. Hier ist überirdisch eine Verbindungsbrücke geplant. Unterirdisch soll eine Verbindung über eine Tiefgarage hergestellt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass die Firmen die Gebäude nach ihren individuellen Bedürfnissen errichten können.



Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Obwohl die Grundfläche des aktuellen Geltungsbereiches oberhalb der vorgegebenen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, werden im Rahmen der geplanten Baumaßnahme nach dem Abriss einer ca. 10.200 m<sup>2</sup> großen Produktionshalle nur rund 7.000 m<sup>2</sup> neu bebaut. Dies entspricht einer theoretisch eingesparten Flächenversiegelung von ca. 30 % zum vorherigen Stand und kann deshalb aus umwelttechnischer Sicht positiv bewertet werden. Zusätzlich werden als Ergänzung der Bebauung größere Freiflächen und Randbereiche mit Gewässer- und Begrünungskonzepten geplant, welche ebenso einen reduzierenden Effekt auf den Umwelteinfluss haben werden. Eine Umweltprüfung ist deshalb in diesem Rahmen im Grunde nicht vorgesehen, da insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die angestrebte Baumaßnahme zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Für die Kreisstadt Künzelsau,

Entwurfsverfasser:

Künzelsau, 28.06.2022

Würzburg, 28.06.2022

---

(Bürgermeister Neumann)

---

(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)