

Stadt Künzelsau

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„HASELHÖHE II“

Vorentwurf vom 26.09.2023

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Bereits in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen war ein Schwerpunkt der städtischen Wohnbauentwicklung auf den Norden des Stadtteils Gaisbach gelegt. Diese Wohnbauflächenpotentiale wurden in der 5. Fortschreibung vom 27.03.2006 durch weitere Neudarstellungen, die sich in der Bedarfsermittlung begründeten, arrondiert. Die Gesamtfläche, die vorwiegend der Wohnbauentwicklung zur Verfügung steht, beträgt ca. 31 ha und wird im Regionalplan Heilbronn Franken 2020 als regionalbedeutsamer Siedlungsschwerpunkt dargestellt, mit der Funktion, insbesondere den durch Wanderungen hervorgerufenen Einwohnerzuwachs zu befriedigen.

Durch die starke Expansion der gewerblichen Betriebe in Gaisbach der letzten Jahre steigt in Künzelsau die Nachfrage nach Wohnbauland. Der Stadt ist es zudem ein großes Anliegen, die Pendlerströme nach Gaisbach zu reduzieren, indem in der Nähe der Arbeitsplätze Wohnraum geschaffen wird.

Die hohe Standortgunst von Künzelsau und des Ortsteils Gaisbach durch die Nähe zur Autobahn A6, die gute regionale Anbindung durch die B19 und das gute Infrastrukturangebot machen Gaisbach zu einem attraktiven Wohnstandort. Die geplante Regionalstadtbahn, an die das Plangebiet direkt angebunden werden soll, ist ein weiterer Standortvorteil. Vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches vom Gemeinderat am 04.02.2014 beschlossen wurde.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Plangebiet auf den ersten Bauabschnitt Haselhöhe I reduziert und nachverdichtet. Der Bebauungsplan wurde am 26.10.2018 zur Satzung beschlossen. Das Gebiet Haselhöhe I befindet sich aktuell in der Realisierung.

Die Stadt Künzelsau möchte nun aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage an Wohnraum den zweiten Bauabschnitt des Wohngebietes Haselhöhe entwickeln. In diesem Zuge wurde das Konzept von 2014 grundlegend hinsichtlich von Nachhaltigkeitskriterien überarbeitet, insbesondere in Bezug auf den Grünflächenanteil, Versiegelungsgrad, Vielfalt an Gebäudetypologien sowie Nutzungen etc. Das Ziel stellt die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohngebietes mit Pilotcharakter mit hohen Ansprüchen an die Freiflächengestaltung dar.

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat daher am xx.xx.xxxx beschlossen, für den Bereich „Haselhöhe II“ einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 14,9 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

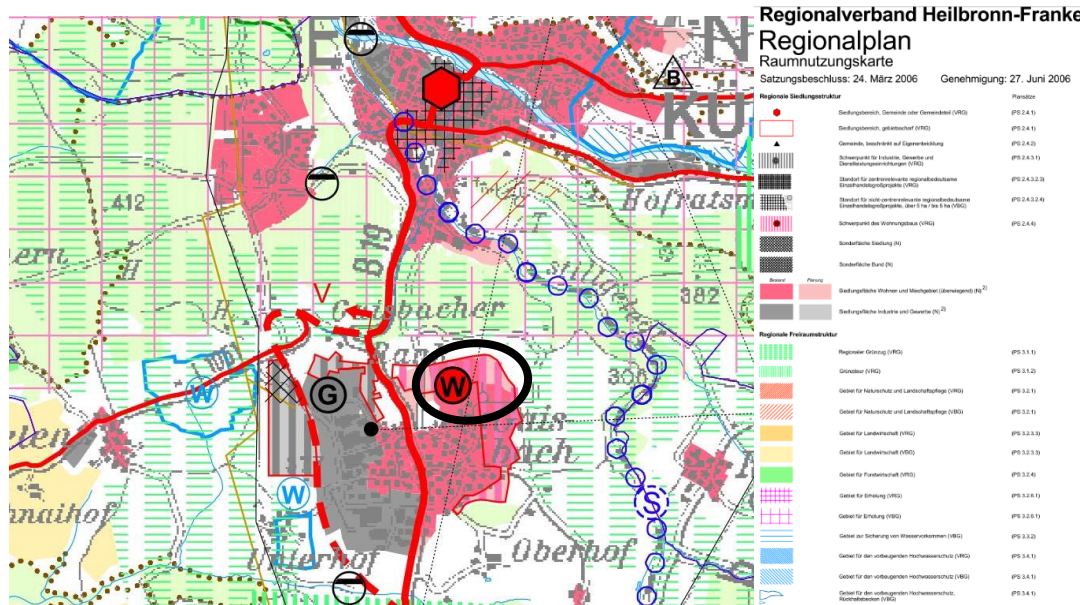


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 von 24.03.2006 mit Kennzeichnung des Plangebietes in schwarz.

Im Regionalplan des Regionalverbands Heilbronn-Franken ist der Standort „Wohngebiet Haselhöhe“ als Vorranggebiet Schwerpunkt des Wohnungsbaus (Ziel der Raumordnung) festgelegt.

Folgende raumordnerische Einstufungen bestehen nach dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan Heilbronn-Franken vom 24.03.2006:

- Künzelsau gehört zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“ (PS 2.1.3.2).
- Künzelsau ist als Mittelzentrum ausgewiesen (PS 2.3.2).
- Mindestbruttowohndichte für Mittelzentren wird auf 60EW/ha festgesetzt (PS 2.4.0 (Z))
- Künzelsau liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Waldenburg/Kupferzell – Künzelsau – Krautheim/Dörzbach – Bad Mergentheim. (PS 2.2.2 (Z))
- Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) ist Künzelsau – Kernstadt sowie als gebietsscharf festgesetzter Siedlungsbereich Künzelsau – Gaisbach (West und Nordost) (PS. 2.4.1 (Z))
- Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Künzelsau – Gaisbach (P.S. 2.4.4 (Z))
- In Künzelsau wird die ehemalige Schienentrasse für einen späteren Stadt-bahnanschluss gesichert. (P.S. 4.1.3 (V))

Eine Bebauung entspricht demnach den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

2.2 Flächennutzungsplanung

In der derzeit gültigen 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 28.07.2015 ist das Plangebiet „Haselhöhe II“ als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet wird durch eine geplante Stadtbahntrasse gequert. Die Fläche grenzt im Westen an landwirtschaftliche Flächen und im Süden sowie Osten an Wohnbauflächen an.

Im Süden des Plangebietes befinden sich Versorgungsflächen für Wasser. In diesem Bereich sind in Richtfunktrassen dargestellt, diese queren jedoch das Plangebiet nicht.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Eine Bebauung spricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes demnach nicht entgegen.

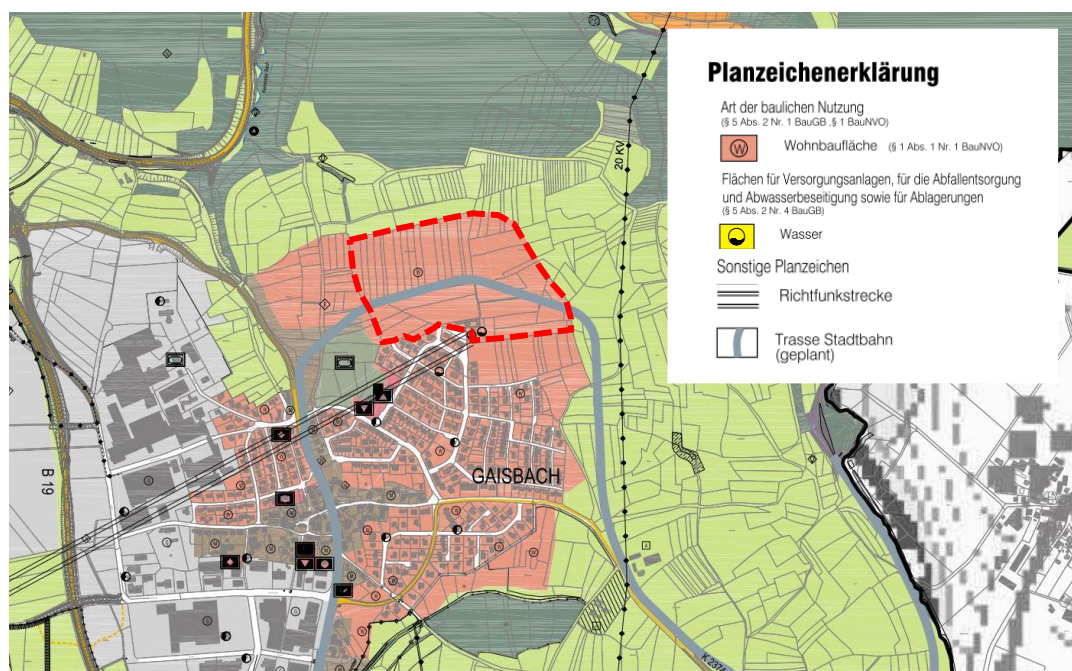


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (6. Fortschreibung) vom 28.07.2015 mit Abgrenzung „Haselhöhe II“ (rot)

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen bislang keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- BP Haselhöhe I, i.K.g. am 26.10.2018
- BP Kur III, i.K.g. am 28.07.1984
- BP Kur III 1. Änderung, i.K.g. am 14.07.1992

Der östlich angrenzende Bebauungsplan „Haselhöhe I“ setzt Wohn- und Mischgebiete, ein sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel sowie Gemeinbedarfsflächen

fest. Für die Wohngebiete sind Grundflächenzahlen von 0,4 und Gebäudehöhen von 6,50 m bis zu 12,50 m zulässig. Entlang der Haselallee (Verkehrsfläche) ist eine Freihaltefläche für die zukünftige Stadtbahn bedingt festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Kur III“ setzt überwiegend Wohngebiete mit Grundflächenzahlen von 0,3 - 0,4, Geschossflächenzahlen von 0,3 - 0,8 und maximal 1-2 Vollgeschossen fest.

In der weiteren Umgebung finden sich Wohnbauflächen an, deren baulicher Bestand sich über die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Kur II“ (rechtsverbindlich seit 18.03.1983), „Kur I“ (rechtsverbindlich seit 02.02.1981) und „Schliffen“ (rechtsverbindlich seit 27.10.1977) entwickelt hat.

2.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Die Stadt Künzelsau ist seit Jahren bemüht der starken Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Alle Flächenpotentiale des Flächennutzungsplans, die 2015 als Innenentwicklungsflächen galten, d.h. für die Zeitpunkt 2015 Bauplanungsrecht bestand oder in kurzfristig Aussicht war, sind bereits fast vollständig bebaut, veräußert und mit Bauverpflichtungen belegt, so dass die Flächen nicht mehr als Baulandpotential gezählt werden können. Auch innerörtliche Konversionsflächen werden unter anderem für eine Wohnbaunutzung aktiviert. Einige Projekte sind derzeit in der Entwurfsphase.

Um den mittelfristigen Bedarf bis 2035 decken zu können sind die 15 ha Gaisbach aufgrund der Bevölkerungszunahme jedoch unabdingbar. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die den Schwerpunkt vor allem auf Flächentausch und Flächenherausnahmen legen wird, ist derzeit in Erarbeitung. Auf die hierin enthaltene aktuelle Herleitung des Bedarfs wird verwiesen. Gaisbach Nord bleibt jedoch auch aufgrund der regionalplanerischen Zielsetzungen und der Flächeneignung in jedem Fall Schwerpunkt des Wohnungsbaus für die Stadt Künzelsau.

Da die Flächen bereits über 20 Jahre als Wohnbaulandpotential im Flächennutzungsplan dargestellt sind und die Entwicklung somit bekannt war, sind auch Existenzgefährdungen der Landwirte nicht zu erwarten, Auch die in den letzten Jahren stattgefundene Flurbereinigung hat die Entwicklung des Gebietes bereits vorbereitet.

Der Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen wird ausgeglichen.

Die **Wohnraumversorgung** ist ein Belang, der die Erforderlichkeit zur Aufstellung/Änderung eines Bauleitplanes auslösen kann. Dies wurde durch die Änderung des Baugesetzbuchs 2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) durch Ergänzungen im Gesetz hervorgehoben und als Signal an die Gemeinden gesendet. Das öffentliche Interesse nach Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird dem Eingriff in landwirtschaftliche Flächen höher gewichtet.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Kreisstadt Künzelsau des Hohenlohekreis liegt in der Region Heilbronn-Franken im Kochertal. Gaisbach ist der größte Teilort der Stadt Künzelsau und liegt südlich der Kernstadt auf der Hochebene. Zu Gaisbach gehören die Weiler Etzlinsweiler, Haag, Kemmeten, Oberhof, Unterhof, Schnaihof und Weckhof. Das Plangebiet selbst liegt am nördlichen Siedlungsrand von Gaisbach, östlich der Waldenburger Straße.

Die Stadt sowie der Teilort Gaisbach sind über die Bundesstraße B19 und die Bundesautobahn A6 überregional sehr gut angebunden. Die B19 stellt auch die Verbindung zur Kernstadt dar. Über die Nordanbindung ist das Plangebiet an die B19 direkt angebunden, ohne die Ortsdurchfahrt Gaisbach zu belasten.

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Gaisbach liegt auf der Hochebene des Kochertals und zählt zur naturräumlichen Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Nördlich der Ortschaft grenzen die Kocher-Jagst-Ebene und die Hohenloher-Haller-Ebene aneinander. Charakteristisch für die Hochebene ist der Ackerbau auf den fruchtbaren Böden aus Löß- und Verwitterungslehmen. Die Hohenloher-Haller-Ebene zählt zu den klimatisch begünstigten Naturräumen.

3.3 Topographie

Das Gesamtgebiet „Haselhöhe“ hat mit 391 m. ü. NN seinen höchsten Punkt im südlichen Bereich des Wasserturms. Von dort fällt das Gelände nach Nordosten auf 372 m. ü. NN (Höhenunterschied ca. 19 m) und nach Nordwesten auf 381 m. ü. NN (Höhenunterschied ca. 10 m) ab.

3.4 Bestehende Nutzung

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt. Durch das Plangebiet führen mehrere Wirtschaftswege, welche auch teilweise befestigt sind und entlang derer sich einige Bäume und Sträucher befinden. Südwestlich des Plangebiets grenzen die Reinhold-Würth-Schule und deren Parkieranlagen an. Südlich befindet sich die Wohnbebauung des Wohngebiets „Kur“. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet „Haselhöhe I“ an und weiter in westlicher Richtung befindet sich in ca. 500 m Entfernung das Gewerbegebiet „Gaisbach Nord“. Nach Norden und Osten geht das Gelände in die freie Landschaft über, welche durch landwirtschaftliche Flächen sowie die daran anschließenden Waldflächen der Hangkante zur Kocher geprägt sind.

3.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 384, 385, 386, 387, 388, 394, 396/1, 1274, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273.



Abbildung 3: Abgrenzungsplan, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand April 2023

Das Plangebiet hat eine Größe von 14,9 ha. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Auswirkungen der globalen Erwärmung und der Zunahme extremer Wetterereignisse werden Maßnahmen im Bereich Klimaanpassung und Klimaschutz, insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete, erforderlich. Die Stadt Künzelsau möchte aus diesem Grund ein zukunftsfähiges angepasstes Wohnquartier entwickeln, welches entsprechend notwendige Maßnahmen umsetzt und den hohen Bedarf an Wohnraum entgegenkommt.

4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Gesamtgebiet „Haselhöhe“, welches überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, ist als Siedlungserweiterung und zugleich Siedlungsabrundung der Wohnbebauung der Gebiete „Kur“ und „Wilhelmsäcker“ vorgesehen. Die städtebauliche Struktur soll zugleich ein qualitativ hochwertiges Wohnen bei einer wirtschaftlichen Realisierung ermöglichen. Eine Sammelstraße (Haselallee) wird durch das gesamte Wohngebiet Haselhöhe führen und an die bestehenden übergeordneten Straßen Waldenburger Straße und Kupferzeller Straße anknüpfen (siehe Kapitel 6.1 Verkehr).

Die Entwicklung des Wohngebietes Haselhöhe in Bauabschnitten realisiert. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität (z.B Dichte) für zukünftige Entwicklungen insbesondere auch im Hinblick auf Änderungen der Anforderungen an Wohnbedürfnisse.



Abbildung 4: Links: Lageplan Wohngebiet Haselhöhe von 2014, Baldauf Architekten Stadtplaner GmbH; Rechts: Anpassung Nachverdichtung 1. BA von 2016, Baldauf Architekten Stadtplaner GmbH

Der erste Bauabschnitt „Haselhöhe I“ befindet sich derzeit in der Realisierung (siehe Kapitel 2.3 Bebauungspläne). Im vorliegenden Verfahren soll der zweite Bauabschnitt mit ca. 14,9 ha entwickelt werden. Zukünftig soll der dritte Bauabschnitt „Haselhöhe III“ den östlichen Ortsrand abrunden.

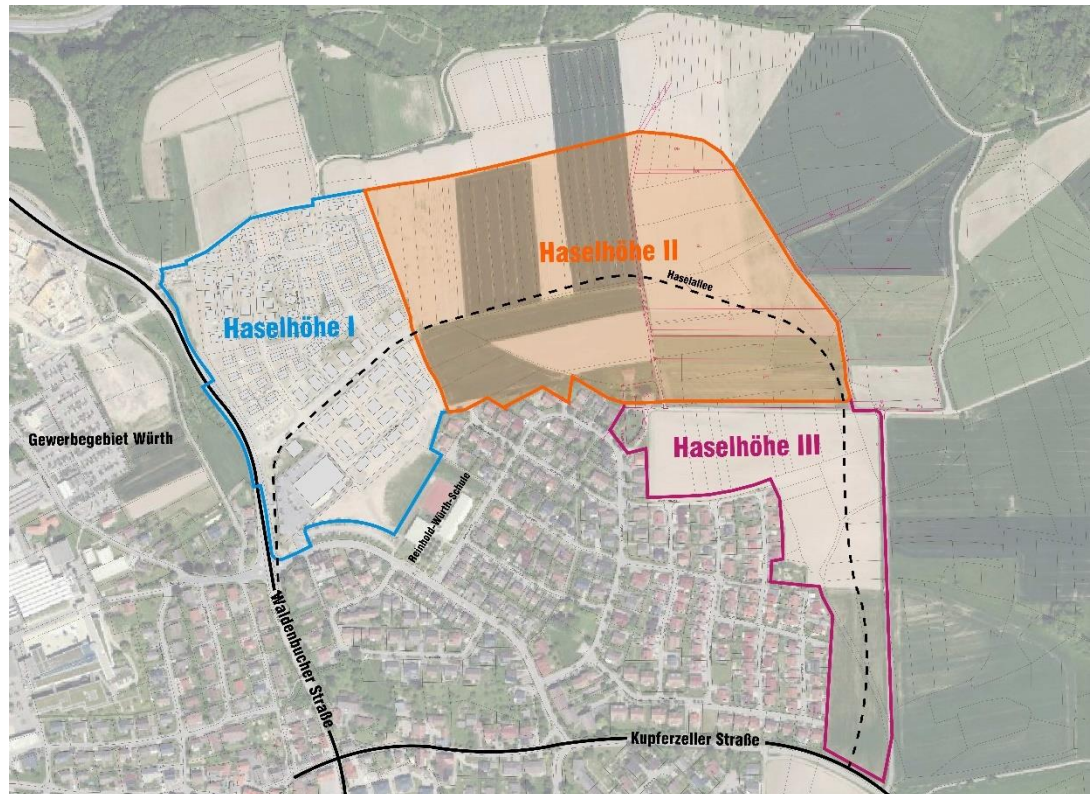


Abbildung 5: Übersicht Bauabschnitte Wohngebiet Haselhöhe, Baldauf Architekten Stadtplaner GmbH, Stand 29.03.2023

Die Wohnbautätigkeit wird in Gaisbach durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Die Wohnbauentwicklung in Gaisbach steht in einem Spannungsfeld zwischen der eher ländlich geprägten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie der regionalplanerischen Zielvorgabe des Siedlungsschwerpunkts und der daran angebundene Vorgabe einer Siedlungsdichte von 60 EW/ha für Mittelzentren.

Im Vergleich zum städtebaulichen Strukturkonzept von 2014 und dem ersten Bauabschnitt „Haselhöhe I“ wurde für den zweiten Bauabschnitt „Haselhöhe II“ eine weitere Verdichtung vorgenommen.

4.2 DGNB - Zertifizierung

Die Stadt Künzelsau hat es sich zum Ziel gemacht das Quartier „Haselhöhe II“ als Vorzeigeprojekt für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung im ländlichen Raum mit Pilotcharakter zu realisieren. Den Maßstab hierfür bieten die Kriterien der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) für nachhaltige Quartiere mit dem Bestreben einer Zertifizierung. Hierbei wird eine ganzheitliche Betrachtung der Quartiersentwicklung bezüglich ökologischer, ökonomischer sowie sozialer Aspekte über den gesamten Lebenszyklus eines Quartiers durchgeführt.

Der Grundgedanke stellt dabei den bewussten Umgang und Einsatz vorhandener Ressourcen, die Minimierung von Energieverbrauch und ein Bewahren der Umwelt dar. Das gängige Dreisäulenmodell aus Ökonomie, Ökologie und Sozialem wird dabei auf den Bau und die Quartiersentwicklung übertragen. Die Ökonomie bezieht sich auf die Wirtschaftlichkeit von Gebäuden und Infrastrukturen über den gesamten Lebenszyklus inklusive der Anpassungsfähigkeit. Die ökologische Qualität wird durch die Wirkungen von Quartieren auf die globale und lokale Umwelt und das Stadtklima als auch die Ressourceninanspruchnahme beurteilt. Ebenso soll die soziokulturelle und funktionale Qualität hinsichtlich der Gesundheit und Nutzerzufriedenheit sowie die soziale und infrastrukturelle Mischung betrachtet werden.

Zusätzlich zu den drei obengenannten Aspekten werden auch die technische Ausführung im Hinblick auf relevante Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere der Mobilität, und die Qualität des Prozesses (Planung, Planungsbeteiligung, Bauausführung, Betrieb des Quartieres) beurteilt.

Das städtebauliche Konzept des Bauabschnitts „Haselhöhe II“ wurde dahingehend überarbeitet und mit den Fachplanern für Artenschutz, Entwässerung, etc präzisiert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren sollen die Nachhaltigkeitskriterien einfließen und berücksichtigt werden.

Da die Maßgaben der DGNB teilweise über das Bebauungsplanverfahren inhaltlich und qualitativ hinausgehen, werden viele Aspekte erst in der weiteren Quartiersentwicklung (Ausführung) betrachtet.

4.3 Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet soll überwiegend der Wohnnutzung zugeführt werden.

Das städtebauliche Konzept gliedert das Plangebiet in Bereiche mit stärker verdichteten Wohnformen wie Geschosswohnungsbauten in Blockrandbebauung (rot dargestellt, siehe Abb.6) entlang der Haselallee und in weniger dichte Wohnformen als angemessener Übergang zur Landschaft. Zeilen- und Punkthäuser lockern die Bebauung zu den quartierszugehörigen Parkanlagen hin auf. Einzel- und Doppelhäuser bilden den Ortsrand abschließend aus. Somit wird versucht, eine Bandbreite an Wohntypologien anbieten zu können, welche zukunftsorientiert und zugleich an der Nachfrage ausgerichtet sind.

Entlang der Promenade an der Haselallee (Hauptwegeachse) sollen Nicht-Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen eine höhere Frequentierung des öffentlichen Raumes und somit zu einer Belebung führen. Gastronomische Angebote sollen die Aufenthaltsqualität sowie die Bedeutung als Treffpunkt im Bereich des Quartiersplatzes stärken.

Die Ausbildung funktionaler Strukturen wird durch den Fokus auf Nutzungsmischung unterstützt. Die Bedürfnisse nach Versorgung, Erholung, Bildung etc. sollen im Umfeldes erreichbar sein, getreu dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Dies unterstützt ebenfalls das Ziel eines verkehrsreduzierten Quartiers.

Das östliche Baufeld ist als Experimentierfeld für eine Tiny House Siedlung geplant. Es fügt sich durch einen niedrigen Versiegelungsgrad und einen hohen Begrünungsanteil in den Grünzug ein und unterstützt die klimatischen und sonstigen ökologischen Funktionen des angrenzenden öffentlichen Grünraumes.

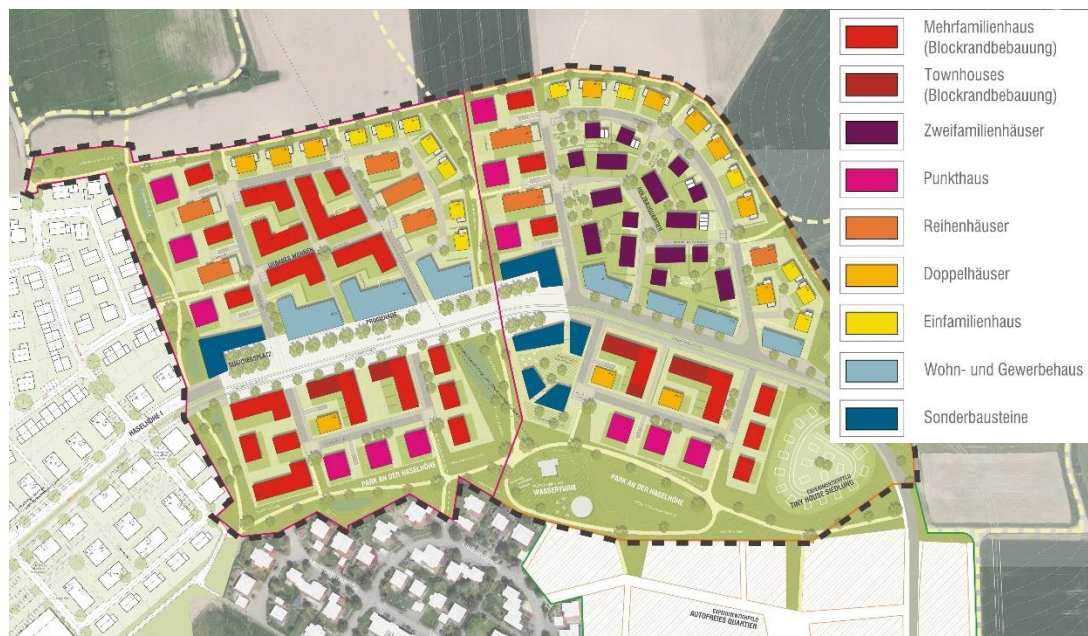


Abbildung 6: Städtebauliches Konzept - Typologien, Baldauf Architekten Stadtplaner GmbH, Stand 29.03.2023

4.4 Nachbarschaftliches Wohnen

Die Bildung von Wohnhöfen in unterschiedlichen Ausprägungen bringen insbesondere für die jungen und älteren Bewohner eine hohe Wohnqualität. Neben der Erschließungsfunktion haben die Spiel- und Begegnungsflächen eine hohe Aufenthaltsqualität durch angemessene Begrünung und reduzierten Verkehr. Die Wohnhoftypologien tragen zur Ausbildung überschaubarer Nachbarschaften bei und stärken die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier.

4.5 Grünkonzep

Neben der Vielfalt an Wohntypologien stellt die Freiraumkonzeption ein prägendes Element des städtebaulichen Konzeptes dar. Die großzügigen, öffentlichen, multifunktional genutzten Grünflächen, welche die Wohngebiete gliedern, aber auch privaten Flächen sorgen für einen hohen Grünflächenanteil. Die Stärkung des Mikroklimas im Quartiers nimmt eine wichtige Rolle für die Klimaanpassung ein.

Der Park an der Haselhöhe bildet ein zentral freiräumliches Element zu Erholungs- und Freizeit Zwecken und dient als Verzahnung der neuen Wohnquartiere mit den bestehenden Bestandsbebauungen im Süden. Der Wasserturm mit identitätsprägendem Charakter markiert den zentralen Treff- und Kommunikationsort im Park. Hier knüpfen großzügige Spiel-, Sport- und Liegeflächen sowie eine Sportrundstrecke an.

Nach Norden hin trennen Grünfugen die Baufelder und führen den Grünraum in das Gebiet hinein. Diese dienen darüber hinaus als Kaltluftschneisen und übernehmen die Funktion der Regenwasserrückhaltung auch im Fall von extremen Wetterereignissen.

Die innerhalb der Grünflächen verlaufenden Wege vernetzen das Plangebiet mit der freien Landschaft sowie mit der Ortsmitte und tragen zur Erreichbarkeit aller Freizeitziele bei.

Die Grünflächen werden naturnah gestaltet und haben ökologische Funktionen wie der Schutz und Förderung von Biodiversität sowie Regenwasserrückhaltung und -versickerung. Insbesondere die nördlichen Grünfugen sollen als Flächen zum Schutz und Förderung der Biodiversität (Blühwiesen etc.) genutzt werden. Des Weiteren dienen die Grünflächen als Aufenthaltsort zur Erhöhung der Lebensqualität durch das zur Verfügung gestellte Naturerlebnis. Insbesondere für Kinder und Senioren sind wohnortnahe Freiräume besonders wichtig.

Eine Ortsrandeingrünung mit einer Baumreihe und integriertem Retentionsgraben im Norden und Osten des Wohngebietes schaffen einen Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen und dem Landschaftsraum.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept - Lageplan, Baldauf Architekten Stadtplaner GmbH, Stand 29.03.2023

4.6 Zielgruppe

Das Wohnungsangebot im Plangebiet soll vordergründig die aus Zuzügen nach Künzelsau bzw. nach Gaisbach entstehende Nachfrage decken. Durch die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen „Gewerbegebiet Gaisbach Nord“, „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ und „Gewerbegebiet Hofklinge“ ist eine Zunahme an Arbeitsplätzen in den nächsten Jahren zu erwarten. Dies macht Gaisbach u.a. für junge Haushalte in der Familiengründungsphase zu einem attraktiven Wohnstandort. Doch auch für ältere Menschen, welche aus veränderten Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld passenden Wohnraum suchen, bietet das Plangebiet Möglichkeiten. Die durch Busverkehr gewährte gute ÖPNV-Anbindung, die sich durch den Bau der Regionalstadtbahn noch um ein Vielfaches erhöhen wird, die attraktive Lage sowie das breitgefächerte Wohnungsangebot machen das Plangebiet für unterschiedliche Haushaltsgrößen und -formen interessant. Unterschiedliche Gebäudetypologien schaffen ein vielfältiges Wohnangebot zur Deckung verschiedener Wohnbedürfnisse. Durch den zentralen Bereich an der Promenade mit Mischnutzungen soll ein lebendiges Gebiet entstehen, welches aus gewerbliche Nutzer anspricht. Ziel ist es allen Menschen im Quartier eine Teilhabe am gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Leben zu ermöglichen.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Durch den großen Einfluss des Verkehrssektors auf die notwendige Reduktion der CO²-Emissionen soll im Wohnquartier Haselhöhe II zukunftsweisend eine umwelt- und verantwortungsbewusste Mobilität unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum umgesetzt werden. Dabei können für das Mikroklima wertvolle Freiflächen den Menschen zugutekommen und die Klimaanpassung unterstützen.

Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Waldenburger Straße bzw. die Nordanbindung an die eine Sammelstraße (Haselallee) das im Plangebiet anbindet.

Langfristig ist eine Fortführung der Sammelstraße (Haselallee) mit Anschluss an die Straße Kupferzeller Straße (K 2374) im Süden geplant. Bis zur Fertigstellung ist daher eine temporäre Wendeanlage im östlichen Bereich des Plangebietes in der Verkehrsfläche geplant.

Eine untergeordnete Verknüpfung an den Bestand erfolgt über einen Fuß- und Radweg und einer Notfallerschließung an die Nelkenstraße.

ÖPNV- Regionalstadtbahn

Im Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen befindet sich die stillgelegte Schienenverbindung der Kochertalbahn, die von Forchtenberg über Ingelfingen, Künzelsau und Kupferzell nach Waldenburg führte. In der Vergangenheit wurde in mehreren Machbarkeitsstudien untersucht, Künzelsau an die Regionalstadtbahn Heilbronn-Waldenburg anzubinden. Es ist vorgesehen, einen Teil der vorhandenen Schienen zu reaktivieren sowie durch neue Trassen u.a. den Ortsteil Gaisbach anzubinden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Trassenführung G2 mit zwei geringfügig unterschiedlichen innerörtlichen Führungsvarianten dargestellt. Diese Trasse führt durch das Plangebiet (vgl. FNP, 27.03.2006: 120, 123).

In Zusammenarbeit mit der TransportTechnologie-Consult Karlsruhe GmbH (TTK) wurde bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts „Haselhöhe“ eine Freihaltetrasse für eine Regionalstadtbahntrasse nach BOStrab berücksichtigt. Die aktuelle Planung sieht die Führung der Freihaltetrasse auf der Haselallee Nord mit zwei möglichen Haltepunkten vor. Haltepunkte sind auf Höhe der Reinhold-Würth-Schule sowie in Bauabschnitt Haselhöhe II geplant. Die Planung der Regionalstadtbahntrasse wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konkretisiert, um die verbindlichen Straßenbegrenzungslinien, Verkehrsflächen und die dafür herzustellenden Böschungen im Bebauungsplan festsetzen zu können.

Da die Seitenlage der Bahntrasse im Vergleich zu der Mittellage zwischen den Fahrspuren einen geringeren Flächenverbrauch, höhere Verkehrssicherheit, einfachere Zugänglichkeit der Haltestellen sowie geringerer Signalisierungsaufwand durch weniger Querung der Bahn in Kreuzungsbereichen und bei privaten Ein- und Ausfahrten aufweist, wurde diese Ausführung bereits im ersten Bauabschnitt vorbereitet und im vorliegenden Verfahren weitergeführt.

Bis zum Bau der Regionalstadtbahn sollte die Trasse temporär begrünt werden. Um den Straßenraum von Beginn der Aufsiedlung an – auch wenn die neu gepflanzten Straßenbäume noch nicht voll städtebaulich wirksam sind – fassen zu können, ist hier eine zusätzliche Baumreihe geplant.

Die Realisierung der Regionalstadtbahn hat für das Plangebiet große Bedeutung. Es ist möglich, den Modal-Split der künftigen Bewohner (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel) zugunsten des ÖPNV zu verschieben, was neben ökologischen auch wirtschaftliche Vorteile mit sich bringt.

Innere Erschließung

Es sind vielfältige Straßenquerschnittsbreiten vorgesehen, zudem sind aufgeweitete Bereiche mit doppelter Nutzung wie Aufenthalt und Parken geplant. Das Rückgrat des inneren Erschließungssystems ist die Sammelstraße (Haselallee), welche an die Waldenburger Straße und in den folgenden Bauabschnitten an die Kupferzeller Straße anknüpft. Ausgehend von diesem Ring erfolgt die Erschließung durch zwei unterschiedliche Prinzipien.

Das Erschließungssystem der nördlichen und südlichen Bereiche wird jeweils durch eine Schlaufe, welche zwei Anknüpfungspunkte an die Haselallee hat, gebildet. Ausgehend von diesen Wohnstraßen werden die Grundstücke ggfs. durch weitere Wohnwege und Wohnhöfe erschlossen. Die verschwenkte Straßenführung führt zur Drosselung der Verkehrsgeschwindigkeit und mindert die Attraktivität als Durchfahrt. Aufweitungen in den nördlichen Wohngebieten bilden zwei Quartiersmitten, die als Treffpunkt und Aufenthaltsmöglichkeit für die Anwohner dienen als auch Teil der Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier in Ost-West Richtung ist.

Im Quartier südlich der Haselallee ist die Erschließung über Wohnstraßen vorgesehen, die als Schlaufen an die Haselallee anbindet. An den Aufweitungen führen Geh- und Radwege in den angrenzenden Park.

Die städtebauliche Idee sieht ein verdichtetes Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen in Verbindung mit einem hohen Durchgrünungsanteil, welcher der Stärkung des Mikroklimas im Quartier und damit insbesondere der Klimaanpassung dient, vor. Dadurch sind nur wenige klassische Wohnformen mit einer Parkierung auf dem eigenen Grundstück im Konzept vorgesehen. Die Parkierung soll überwiegend in Sammel- und Gemeinschaftsanlagen in Form von Tiefgaragen oder oberirdischen Parklets (offene versickerungsfähige Stellplätze mit Bäumen) untergebracht werden. Neben dem ökologischen Nutzen wird damit auch die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Besucher aller Generationen innerhalb der Quartiere gestärkt.

Zudem soll das Gebiet als zukunftsweisendes Wohnquartier die Mobilitätswende unterstützen. Der Anschluss an den ÖPNV durch eine Buslinie sowie der zukünftigen Stadtbahn (siehe oben) stellen ein gutes alternatives Angebot zur Individualfortbewegung dar. Im Rahmen der DGNB-Zertifizierung werden auch weitere alternative Mobilitätsangebote und -konzepte zu erstellen sein. Die Reduzierung der Stellplatzflächen pro Wohneinheit und die somit verbundene Flächeneinsparung kann zum Beispiel durch Sharing-Angeboten für Fahrräder und PKWs, sowie ein Angebot an E-Bikes, Lastenräder etc. unterstützt werden. Durch das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ sorgt die Nutzungsmischung im Quartier und die damit einhergehende fußläufige Erreichbarkeit verschiedener Angebote (Kinderbetreuung, Schulen, Nahversorgung, Dienstleistungen etc.) langfristig zu einer

Reduktion des Kfz-Verkehrs. Ziel ist es, den Stellplatzschlüssel der Landesbauordnung – abweichend von der bisherigen Praxis in Künzelsau – nicht zu erhöhen. Die Konzeption wurde auf einen Stellplatz pro Wohneinheit ausgelegt.

Öffentliche Parkplätze werden lediglich entlang der Sammelstraße (Haselallee) sowie an den Aufweitungen an den Wohnstraßen vorgesehen. Die öffentlichen Parkierungsflächen sollen Besuchern sowie Anwohnern dienen. Dadurch werden die Wohnstraßen und Wohnwege nicht durch parkende Fahrzeuge zugestellt, was die Verkehrssicherheit sowie die Straßenraumqualität steigert.

Fußläufige Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht sowohl eine fußläufige Vernetzung innerhalb des Plangebiets als auch eine Verbindung zur freien Landschaft, in die Parkanlagen sowie ein fußläufiger Anschluss an die Ortsmitte von Gaisbach vor. Beidseitige Gehwege sind entlang der Sammelstraße (Haselallee) geplant. Das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ wird durch die Nutzungsmischung im Gebiet unterstützt. Alle Nahversorgungs-, Bildungs-, Betreuungs-, Naherholungs-, Sport- und Freizeitziele im Wohnquartier sind auf sicheren und komfortablen Wegen gut erreichbar.

Der Park an der Haselhöhe stellt dabei die wichtigen Fuß- und Radverknüpfungen zur Bestandsbebauung dar.

Wichtige überörtliche Fuß- und Radweganbindungen stellen die Verbindungen zum ehemaligen Kirchweg (nach Nordwesten) und zum Radweg Künzelsau-Kupferzell (nach Osten) dar. Innerhalb der großzügigen Freibereich (grüne Naht) sind mehrere Fußwege geplant. Des Weiteren ist ein Ortsrandweg im Norden und Osten vorgesehen, welcher im Zusammenhang mit einer Ortsrandbegrünung einen qualitätsvollen Übergang zur Landschaft bildet und eine wesentliche Freiraumqualität darstellt.

Das Regenwasser wird über Dachbegrünung, Zisternen zur Brauchwassernutzung und Retentionsbereiche rückgehalten und mit Überlauf in oberirdische Versickerungsgräben geleitet. Zudem haben die Maßnahmen auch klimatologische und ökologische Aspekte. Durch die Retentionsmulden und die Bewässerung der Gärten mit Hilfe von Brauchwasserzisternen kommt es zu Verdunstungseffekten und Versickerungen, die das Wasser dem Kreislauf wieder zurückführen. Die Einsatteltiefe der Entwässerungsbecken und -gräben ist aufgrund von Ertrinkungsgefahr auf 30 cm limitiert, sodass keine Einzäunung der Bauwerke notwendig ist.

Die zulässigen Drosselwasserabflussmengen und das zugehörige Rückhaltevolumen werden im weiteren Verfahren mit dem Landratsamt Hohenlohe abgestimmt.

Das Plangebiet wird mittig durch eine Wasserleitung gequert, welche am bestehenden Wasserturm im Süden des Plangebietes anschließt. Die Wasserleitung wird im Konzept berücksichtigt und liegt überwiegend in den zukünftig öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Artenschutz

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Haselhöhe II“, Stadt Künzelsau, Ludwigsburg, 27.10.2021 wurden die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie die von ihnen genutzten Lebensräume und Habitatstrukturen im Gelände erfasst. Dabei wurden auch ggfs. vorhandene Lebensräume und Habitatstrukturen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten erhoben. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht einfließen und werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Untersuchung in der Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Weiteres folgt im weiteren Verfahren.

6.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Haselhöhe II“ wird eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher durchgeführt.

Folgt im weiteren Verfahren.

6.3 Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Haselhöhe II“ wird verkehrsplanerische Untersuchung von Karajan Ingenieure Beraten + Planen Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt.

Folgt im weiteren Verfahren.

6.4 Lufthygienisches Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Haselhöhe II“ wird ein lufthygienisches Gutachten vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschler durchgeführt.

Folgt im weiteren Verfahren.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der vorläufige Zwischenstandsbericht des Umweltberichts mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichbilanz und Grünordnungsplan vom 17.08.2023 des Büros „Planbar Gütthler GmbH“ aus Ludwigsburg ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt. Die im Umweltbericht erarbeiteten Minimierungs-, vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Folgt im weiteren Verfahren

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung leiten sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, überwiegend Wohnraum zu schaffen und Nutzungsmischung zu realisieren.

A1.1 WR – Reines Wohngebiet

Reine Wohngebiete dienen gem. §3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen. Die Gebietsart wurde für die östliche Fläche gewählt und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer Tiny House Siedlung. Sie dient hauptsächlich der Schaffung von Wohnraum (kleinteilige Wohneinheiten).

A1.2 WA – Allgemeines Wohngebiet

Wie bereits einleitend erwähnt, soll durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Voraussetzungen geschaffen werden, Wohnbauflächen zu realisieren. Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen orientiert sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne.

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen Wohnbebauung. Derartige Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Umfelds und der freien Landschaft befürchtet. Diese Nutzung ist für die Lage nicht geeignet und entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

A1.3 MU1 – Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Die Gebietsart wurde für die zentralen Flächen innerhalb des Plangebiets gewählt, aufgrund der Nähe zur Haltestelle der zukünftigen Stadtbahn. Zudem entspricht es der städtebaulichen Konzeption an diesen Stellen im Gebiet ein kompaktes Quartier mit kurzen Wegen und einer urbanen Nutzungsmischung zu entwickeln.

Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes** wurde getroffen, um die diese Nutzungen mit ihrer hohen Nutzerfrequenz für den Bereich entlang der Promenade vorzuhalten.

Vergnügungsstätten sind entsprechend den Vorgaben der BauNVO ausgeschlossen. Sie stehen durch die von ihnen regelmäßig ausgehenden Beeinträchtigungen den angestrebten Entwicklungszielen für das Gebiet entgegen. An anderen Stellen des Stadtgebietes sind diese zulässig.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Umfelds und der freien Landschaft befürchtet. Diese Nutzung ist für die Lage nicht geeignet und entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

Der Gebrauch der Gliederungsmöglichkeiten des Urbanen Gebietes gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO, wonach im MU oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig ist, erfolgte zur Sicherung der ausreichenden Bereitstellung von Wohnraum.

A1.4 MU2 – Urbanes Gebiet

Die Gebietsart wurde für die zentralen Flächen innerhalb des Plangebiets gewählt, aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Haltestelle der zukünftigen Stadtbahn. Zudem entspricht es der städtebaulichen Konzeption an diesen Stellen im Gebiet ein kompaktes Quartier mit kurzen Wegen und einer urbanen Nutzungsmischung zu entwickeln.

Begründung zum Ausschluss von **Vergnügungsstätten** und **Tankstellen** siehe Kapitel A1. 3 MU1.

Der Gebrauch der Gliederungsmöglichkeiten des Urbanen Gebietes gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO, wonach im MU im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnungen unzulässig ist, wurde getroffen, da hier eine entsprechende Nutzung städtebaulich nicht gewünscht ist. Das Erdgeschoss entlang der Promenade soll den Nutzungen mit hohen Nutzerfrequenz vorgehalten werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten maximalen **Grundflächenzahlen** dient dazu die gewünschte räumliche und städtebauliche Struktur realisieren zu können und gleichzeitig so wenig Fläche, wie möglich zu versiegeln. Dadurch können die natürlichen Bodenfunktionen erhalten und ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden.

Die Reduzierung der Grundflächenzahl des Reinen Wohngebietes erfolgt zur Umsetzung einer Tiny House Siedlung mit einem hohen Begrünungsanteil und geringem Versiegelungsgrad.

Die Grundflächenzahl der Allgemeinen Wohngebiete entspricht den Orientierungswerten gemäß der BauNVO.

Die Reduzierung der Grundflächenzahl der Urbanen Gebiete (MU1 + MU2) erfolgt zur Sicherstellung eines hohen Begrünungsanteils und hinsichtlich einer angemessenen Dichte für das ländlich gelegene Stadtgebiet.

Die Grundflächenzahl der Fläche für den Gemeinbedarf entspricht den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete gemäß der BauNVO.

A2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl der äußeren zum Landschaftsraum orientierten Allgemeinen Wohngebiete entspricht den Orientierungswerten gemäß der BauNVO.

Durch die geplanten Gebäudehöhen und die Verdichtung in den inneren Baufeldern werden die für Allgemeine Wohngebiete festgelegte Orientierungswerte der Geschossflächenzahlen gem. § 17 BauNVO mit einer GFZ von 1,65 überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte für die GFZ wird durch die Schaffung von Wohnraum sowie dem Schutz des Außenbereiches vor weiterer Inanspruchnahme gerechtfertigt. Die Festsetzungen zu den Gebäudestrukturen und der Gliederung der Art der baulichen Nutzung (s.o.) trägt den Anforderungen an eine entsprechende Belichtung, Besonnung und Belüftung Rechnung, sodass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die für Urbane Gebiete festgelegte Orientierungswerte der Geschossflächenzahlen gem. § 17 BauNVO mit einer GFZ von 2,2 und 2,25 unterschritten. Dies wird zur Wahrung einer angemessenen Dichte für das ländlich gelegene Stadtgebiet getroffen.

Die Geschossflächenzahl für die Fläche des Gemeinbedarfes entspricht den Orientierungswerten des Allgemeinen Wohngebietes gemäß der BauNVO. Diese Festsetzung wurde getroffen, um das Einfügen in die angrenzenden Wohngebiete zu wahren und lässt ausreichend Gestaltungsspielraum für die Entwicklung eines Mehrgenerationenzentrums.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Entlang der Haupteinfahrtsstraße (Haselallee) sowie den inneren Baufeldern wird für die Zahl der Vollgeschosse ein Mindest- und ein Höchstmaß festgesetzt, da so sichergestellt werden soll, die gewünschte Dichte sowie eine Mischung aus Gebäudetypologien zu erreichen. Zur Landschaft hin nach Norden wird die Gebäudehöhe wieder verringert, um einen qualitätsvollen Übergang zur Landschaft zu schaffen.

A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird durch Festsetzung der Trauf- First- und Gebäudehöhen geregelt.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen einen notwendigen Spielraum, dennoch wird gewährleistet, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt und die Baukörper nicht zu massiv erscheinen. Entlang der Haselhöhe sowie den inneren Baufeldern sind höhere Gebäude vorgesehen. Die Höhenentwicklung reduziert sich zu den Rändern im Osten und Norden. Die Gebäudehöhen ermöglichen Staffelgeschosse zur Akzentuierung und Gliederung im gesamten Gebiet.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten ist getroffen, da diese Anlagen sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

A2.5 Baumasse

Die festgesetzte begrenzte Baumasse je Baukörper im reinen Wohngebiet ist in der Zielsetzung begründet, in diesem Bereich Gebäude mit einer kleinen Wohnfläche („Tiny Häuser“) zu errichten. Dadurch können (in Verbindung mit der festgesetzten maximal zulässigen Höhe) Gebäude mit einer Grundfläche von 15m² (zweigeschossig) bis zu 30m² (eingeschossig) realisiert werden.

A3 Bauweise

Es sind prinzipiell offene Bauweisen festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Wohngebieten, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die besondere städtebauliche Situation.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als relativ enge „Einzelbaufenster“ wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der „Baufenster“ lässt dennoch einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

Im Bereich des Reinen Wohngebietes sowie der Gemeinbedarfsfläche sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

Tiefgaragen sind in den gesamten Baugebieten zulässig, um die ausreichende Versorgung mit Stellplätzen zu gewährleisten.

A5 Offene Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück in ausreichender Form gewährleisten, auch für Besucher des Gebietes. Aufgrund des Anspruchs einen möglichst großen Teil der Fläche des Grundstücks zu begrünen, um dazu beizutragen ein klimaneutrales Wohnquartier zu realisieren, sind Garagen sowie überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Um die Straßenraumgestaltung flexibel und offen zu halten, sind Garagen um mindestens 5 m von straßenseitigen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen, außer in den Bereichen, in denen aus städtebaulicher Sicht die Anordnung von Garagen durch entsprechenden Planeinschrieb vorgegeben wurde. Die Festsetzung dient des Weiteren der Verkehrssicherheit, da der PKW beim Öffnen der Garage nicht die Verkehrsfläche blockiert.

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich.

A6 Nebenanlagen

Um die Versiegelung auch durch Nebenanlagen nicht übermäßig zu erhöhen, wurde die Anzahl und Größe der möglichen Nebenanlagen beschränkt. Dies hat aber nicht nur ökologische Gründe, auch gestalterisch soll ein Übermaß an Bebauung auf dem Grundstück verhindert werden, um räumliche Enge auf den eher kleinen Grundstücken zu vermeiden.

Ausgenommen werden Müllstandorte und Fahrradabstellplätze, um deren Herstellung und Nutzung zu unterstützen und zu vereinfachen.

A7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung am Ortsrand und berücksichtigt die Hanglage sowie die Einsehbarkeit des Plangebiets.

A8 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsfläche, die sozialen Zwecken dient, bietet der Stadt Entwicklungsspielraum für die Unterbringung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie ein Kindergarten, Anlagen für Betreutes Wohnen etc.

A9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A9.1 Straßenverkehrsfläche

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A9.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Promenade

Entlang der Haselallee soll eine belebte, attraktive Promenade mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Sie dient als Aufenthalts- und Kommunikationsort sowie der Verbindung der Quartiere untereinander. In diesem Bereich findet sich auch eine Haltestelle der zukünftigen Stadtbahn.

A9.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gemeinschaftstreff

Die gekennzeichneten Flächen stellen einen verkehrsberuhigten Aufenthalts- und Durchgangsraum für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete dar. Da es sich um öffentliche Flächen handelt, sind Leitungsführungen, das Befahren zu Rettungs- und Wartungszwecken sowie Möblierungen ebenfalls zulässig.

A9.4 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche

Die Aufweitungen im Straßenraum ermöglichen eine angemessene Anzahl an Parkierung im öffentlichen Raum.

A9.5 Fuß- und Radweg

Das Ziel der Stadt Künzelsau ist es, durchgehend attraktiv und hochwertig gestaltete Wegeverbindungen zu schaffen.

A9.6 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. Um den Verkehr im Quartier zu reduzieren sollen Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen in kurzer Entfernung zur Sammelstraße (Haselallee) liegen.

A10 Flächen für die Versorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ermöglicht die gezielte Festsetzung von Flächen für Anlagen und Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder der Telekommunikation dienen. Die Festsetzung von Versorgungsflächen kommt nur für selbstständige Versorgungsanlagen und -einrichtungen in Betracht.

Die festgesetzte Versorgungsfläche der Zweckbestimmung „Wasser“ dient dem Erhalt der bestehenden baulichen Anlagen zur Trinkwasserbereitstellung. Es sind somit im Plangebiet ausschließlich solche Anlagen zulässig, die als Haupt- oder zugehörige Nebenanlagen unter die jeweilige Begrifflichkeit subsumiert werden können.

A11 Öffentliche Grünflächen

Diese Festsetzung dient der Sicherung von großflächigen, vernetzten Grünflächen. So soll die Verzahnung der Neubebauung mit der Bestandsbebauung im Süden gewährleisten und einer zu starken Verdichtung entgegenwirken. Sie nimmt eine übergeordnete Bedeutung im Konzept ein, da die Grünflächen ökologische Funktionen wie die Unterstützung des Mikroklimas, dem Erhalt der Artenvielfalt, der Filterung und Speicherung von Wasser, etc erfüllt.

Die Festsetzung Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll unterschiedliche Nutzungen ermöglichen. Im Vordergrund steht die

Aufenthaltsmöglichkeit der Bewohner des neu entstehenden Baugebiets, wobei alle Altersgruppen berücksichtigt werden sollen.

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ermöglicht einen Bolzplatz östlich der Wohnbebauung. Es muss innerhalb der Fläche mit entsprechenden „Lärmimmissionen“ gerechnet werden.

Es müssen naturnahe Mulden angelegt werden, um die Retention von Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen/ Parkplatz sowie der Dachflächenwasser zu bewältigen. Diese Nutzungen sollen in eine naturnahe gestaltete Parkanlage mit ökologischer Ausgleichsfunktion integriert werden. Zudem dienen die Grünflächen mit den möglichen Fußwegen der Vernetzung mit den bestehenden Fuß- und Radwegen, die Anbindung an den Ort sowie in den Freiraum.

A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A12.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Da eine Versickerung im vorliegenden Fall aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich ist, wird um der gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das Niederschlagswasser der privaten Hof- und Dachflächen in den Regenwasserkanal sowie Entwässerungsgräben abzuleiten ist. Eine Drosselung geschieht zum einen durch die Dachbegrünung bei Flach- und Satteldächern und zum anderen in Sammelregentrückhaltebecken im öffentlichen Grünraum. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

A12.2 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Des Weiteren dienen die Festsetzungen einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild.

A12.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäude und Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A12.4 FNL 1 – Erhalt des Reptilienlebensraums

Mit der Festsetzung wird der bestehende nachgewiesene Reptilienlebensraum gesichert. Sie dient der Vermeidung baubedingter Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen.

Der Reptilienzaun vermeidet die Tötung durch das Baugeschehen sowie die Wiederbesiedlung bzw. Einwanderung von Zauneidechsen in den überplanten Geltungsbereich während der Bauphase.

Es wird auf die Ausführungen der Faunistischer Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung „Bericht Bebauungsplan Haselhöhe II, Stadt Künzelsau, Planbar GÜthler GmbH, Ludwigsburg, 27.10.2021“ verwiesen.

Weiteres folgt bis zur Offenlage

A12.5 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A12.6 Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag

Die Maßnahmen vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Sie ist zudem Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

A12.7 Sonstige Maßnahmen zum Schutz von Tierlebensräumen und Biotopstrukturen

Die Maßnahmen vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Sie ist zudem Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Es wird auf die Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung – Bericht Bebauungsplan „Haselhöhe II“ vom 27.10.2021 verwiesen.

A13 Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Gehrechte wurden als Festsetzung in den Plan übernommen, um für die Allgemeinheit die fußläufigen Wegebeziehungen verkürzen und somit die Durchlässigkeit des Gebietes erhöhen.

Die Leitungsrechte wurden aufgenommen, um die Ver- und Entsorgung sicher zu stellen.

A14 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

In den entsprechenden Wohngebieten sollen Gebäude entstehen, die nur eine geringe Grundstücksfläche besitzen. Aufgrund der landesrechtlichen Vorschriften müssen notwendige Stellplätze nachgewiesen werden. Da diese auf den betreffenden Grundstücken selbst nicht errichtet werden können, werden Flächen festgesetzt, die zu diesem Zweck herangezogen werden können.

A15 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A15.1 Pflanzbindung und Pflanzzwang

Der Erhalt von bestehender Bepflanzung sowie Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und dem Erscheinungsbild des Gebietes.

Pflanzbindung

Folgt im weiteren Verfahren

Pflanzzwang

Pflanzzwang 1 (pz1) – Begrünung privater Grünflächen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Weiteres folgt im weiteren Verfahren

A16 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen Bedingte Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Folgt im weiteren Verfahren

A17 Bedingte Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Die Festsetzung sichert die Nutzung der Freihaltefläche für die Regionalstadtbahn bis zu deren Bau als Verkehrsgrünfläche mit Bäumen.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung berücksichtigen die Lage des geplanten Wohngebietes am Ortsrand. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und die visuelle Fernwirkung sollen durch eine Satteldachgestaltung am Ortsrand reduziert werden.

B2 Werbeanlagen

Folgt im weiteren Verfahren

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Gelände- veränderungen von der vorhandenen Morphologie und aus gestalterischen Aspekten im Umgang mit Höhenversprüngen.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung dient dem inneren und äußeren Erscheinungsbild des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Des Weiteren soll hierdurch eine stärkere Durchgrünung gegenüber den versiegelten Flächen gewährleistet werden. Ebenso soll sichergestellt werden, dass Einfriedungen für Kleintiere durchlässig gestaltet werden.

Es ist davon auszugehen, dass Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche lediglich nur von 1 Person bewohnt werden und somit auch nur ein Stellplatz für diese Wohnung benötigt wird, dies wurde bei der Festsetzung berücksichtigt.

B4 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung wurde zur Durchführung der Vorschriften getroffen.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 14,9 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettowohngebietsfläche	ca. 83.720 qm
davon	
Reines Wohngebiet	ca. 6.280 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 61.330 qm
Urbanes Gebiet	ca. 16.110 qm
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 3.700 qm
Verkehrsfläche	ca. 30.120 qm
davon	
Verkehrsflächen	ca. 22.830 qm
VZB: Promenade	ca. 3.370 qm
VBZ: Gemeinschaftstreff	ca. 1.520 qm
Fuß- und Radwege	ca. 2.400 qm
Grünfläche:	ca. 28.590qm
Flächen für die Versorgung: Wasser:	ca. 2.840 qm

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt.

Wird im weiteren Verfahren geklärt.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt. Das Plangebiet „Haselhöhe II“ stellt für die Stadt Künzelsau die einzige großflächige zusammenhängende Erweiterungsmöglichkeit für Wohnbauflächen dar. Die Planung sichert den Wohnstandort Künzelsau und schafft vielfältige Wohnmöglichkeiten. Zudem kann die Stadt so ihrer regionalen Aufgabe als Wohnungsbauschwerpunkt gerecht werden und zu einer tragfähigen regionalen Siedlungsstruktur beitragen.

Künzelsau, den

.....

Stefan Neumann

Bürgermeister