



die kreisstadt des hohenlohekreises

künzelsau

STADT : KÜNZELSAU
GEMARKUNG : KÜNZELSAU
FLUR : 0 (KÜNZELSAU)
KREIS : HOHENLOHEKREIS

ANLAGE 1



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„MUSTANG-AREAL“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT: STADT KÜNZELSAU, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 17.03.2020

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de
Proj. Nr.: 18MO062
Kennung: 252e

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	8
5.1	ALLGEMEINES	8
5.2	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	8
5.3	FESTSETZUNGEN	9
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	15
6.1	BELANGE DER UMWELT	15
6.2	SONSTIGE BELANGE	18
6.3	MAßNAHMEN	22
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	22
8.0	KOSTEN	23

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Künzelsau hat mit ihren 11 Stadtteilen ca. 15.500 Einwohner und liegt landschaftlich schön gelegen im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs am unteren Kocher, circa 40 km östlich von Heilbronn.

Die Stadt ist im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken als Mittelzentrum ausgewiesen und ist die Kreisstadt des Hohenlohekreises. Darüber hinaus verfügt die Stadt über eine reichhaltige Ausstattung an Infrastruktur- und Kultureinrichtungen. Durch die ortsansässigen Weltmarktfirmen ist die Stadt auch ein wichtiger Wirtschaftsstandort.

Die wichtigste Verkehrsanbindung in der Stadt ist die Bundesstraße 19, welche vom nördlich gelegenen Bad Mergentheim nach Süden in Richtung Schwäbisch Hall und Gaildorf führt und Künzelsau durchquert. Durch die Bundesstraße B 19 ist zudem ein Anschluss an die Bundesautobahn A 6 gewährleistet.



Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Kernstadt, nordwestlich der Altstadt und südlich des Kochers, ca. 350 m Luftlinie vom Rathaus entfernt auf ca. 215 m ü. NN.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Die Landschaft ist im Planungsbereich von dem Kochertal geprägt. Das Plangebiet selbst ist nahezu eben und fällt leicht von Süden nach Norden mit einem Gefälle von 0,5% bis 2 % ab.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der Geologische Untergrund wird von den Gesteinsschichten des unteren Muschelkalkes geprägt, der an den steil ansteigenden Talflanken aufgeschlossen ist. In der Talau und im Planungsraum wird der Muschelkalk durch quartäre Sedimente, die durch den Kocher abgelagert worden sind, überlagert. Die quartären Sedimente werden durch Kocherkiese bzw. Kochersande, die von Auelehm überlagert werden, aufgebaut. Im Gebiet ist weiter auch mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen.

Der Boden wird im Plangebiet von wechselnd tonig-sandigem Schluff geprägt, welcher lokal schwach kalkhaltig ist. Der Auelehm bildet eine Deckschicht, die in der Regel sehr dicht ist und Wasser stauend wirkt.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 1780, 1799/4 und 1801 sowie Teilflächen des Flurstücks 208 (Lindenstraße).

Siehe dazu den Übersichtplan auf Seite 3.

Die Flächen des Plangebiets sind in Privateigentum.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	0,93 ha
Bestand		
Bestehender Siedlungsbereich	ca.	0,83 ha
Hausgärten	ca.	0,10 ha
Bestand Planung (BPL „Hindenburgstraße – Lindenstraße“)		
Mischgebiet	ca.	0,82 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,11 ha
Planung		
Kerngebietsfläche, geplant	ca.	0,83 ha
Wohngebietsfläche, geplant	ca.	0,10 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Künzelsau hat aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage in Verbindung mit den sehr guten wirtschaftlichen Voraussetzungen aufgrund der ortsansässigen Unternehmen grundsätzlich eine sehr gute Standortqualität für Wohn- und Gewerbeansiedlungen.

Aufgrund der Standortaufgabe der Firma Mustang und des zwischenzeitlich erfolgten Verkaufs des Mustang-Areals werden Gebäude und Flächen in der Innenstadtlage frei. Um die Entstehung einer Gewerbebrache zu verhindern, ist eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs erforderlich. Hierbei steht die Realisierung von neuen Gebäuden für innenstadttypische bzw. ergänzende Nutzungen im Fokus.

Die Konzeption für die Nachnutzung sieht verschiedene Bausteine für das Areal vor.

Angedacht sind ein Lebensmittelmarkt sowie ein Fachmarkt, welche die Versorgungs- und Einkaufssituation in der Innenstadt verbessern sollen. Ergänzend zu den Einzelhandelsnutzungen sollen Mikroapartments (Wohnheim) entstehen. Nutzer der Mikroapartments sind Personen, welche sich in Aus-, Weiterbildung (z.B. Studium etc.) und in abhängiger Beschäftigung (z.B. Berufspendler) befinden und bezahlbaren Wohnraum suchen. Zusätzlich soll ein Hotel mit Serviced Apartments entstehen und in Kombination mit dem Einzelhandel und den Mikroapartments ein ganz neues Quartier in der Stadt bilden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Schaffung von Baumöglichkeiten durch eine Veränderung des bestehenden Baufensters auf Flurstück Nr. 1801. Dadurch wird durch die vorbereitete Möglichkeit zur Nachverdichtung ebenfalls den Zielen des flächensparenden Bauens Rechnung getragen. Die nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechenden Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Hindenburgstraße-Lindenstraße“ sollen in diesem Zuge angepasst werden. Insbesondere die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Fortführung der „Hindenburgstraße“ mit Anschluss an die „Lindenstraße“ wurde nie hergestellt und ist auch zukünftig nicht mehr erforderlich bzw. gewünscht. Siehe dazu den Planausschnitt (Bild 4) des Bebauungsplans unter Kapitel 3.3.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der heutigen Anforderungen geschaffen werden. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet kann der Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn – Franken, genehmigt am 27.06.2006, ist die Stadt Künzelsau als Mittelzentrum im ländlichen Raum definiert. Die Stadt liegt an einer regionalen Entwicklungsachse, welche als Landesentwicklungsachse vorgeschlagen ist.

Das Plangebiet ist als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Zudem ist der Bereich als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. In der Umgebung des Plangebiets bestehen Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiet sowie für Industrie und Gewerbe und weitere Flächen für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Das Plangebiet befindet sich außerdem an einer Straße für den überregionalen Verkehr. Sonstige regionalplanerische Ziele werden von der Planung nicht berührt. Siehe dazu Bild 2 unten.

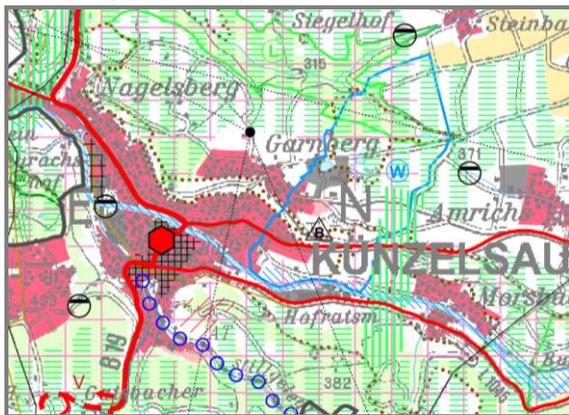


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

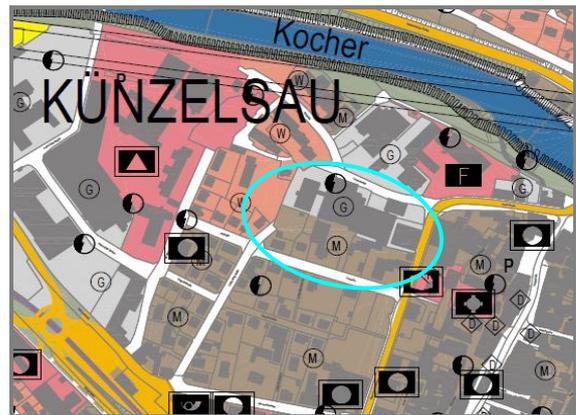


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Stadt Künzelsau gilt die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft „Künzelsau / Ingelfingen“, verbindlich seit 16.12.2016.

Dieser Flächennutzungsplan enthält für die Flächen des Plangebiets die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) und gemischte Baufläche (M).

Im Umfeld des Plangebiets bestehen nördlich angrenzend gewerbliche Bauflächen, östlich und südlich angrenzend gemischte Bauflächen sowie westlich angrenzend Wohnbauflächen (W). Siehe dazu Bild 3 oben.

Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung

Der geplante Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Statt der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche soll eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Da sich die Fläche zwischen den umgebenden Siedlungsbereichen befindet, ist die städtebaulich geordnete Entwicklung des Stadtgebietes dadurch nicht beeinträchtigt.

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich wäre.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Geltungsbereich besteht der seit 16.03.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hindenburgstraße – Lindenstraße“. Dieser setzt für den nördlichen Bereich des Plangebiets ein Mischgebiet mit einer 4-geschossigen Bebauung mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,1 fest. Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Im östlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets ist ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 1,0 definiert. Als Dachform sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig. Am westlichen Rand des Plangebietes ist zudem eine öffentliche Verkehrsfläche (Hindenburgstraße) festgesetzt.

Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind hier drei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 sowie eine offene Bauweise. Als Dachform sind Satteldächer und in einem Teilbereich auch Walmdächer zulässig.

Nördlich grenzt eine öffentliche Verkehrsfläche (Lindenstraße) an das Plangebiet an. Im Anschluss an die Verkehrsfläche ist ein Gewerbegebiet mit einer offenen Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im Gewerbegebiet drei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 2,0. Als Dachform sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Siehe dazu auch Bild 4.

Für den gesamten Innenstadtbereich besteht zudem der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten, Innenstadt Künzelsau“, rechtskräftig seit 15.02.1992, welcher die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in diesem Bereich regelt. Allgemein unzulässig sind dabei Automatenhallen und Spielhallen mit Gewinnmöglichkeiten sowie Schank- und Speisewirtschaften, mit mehr als fünf Spielgeräten.

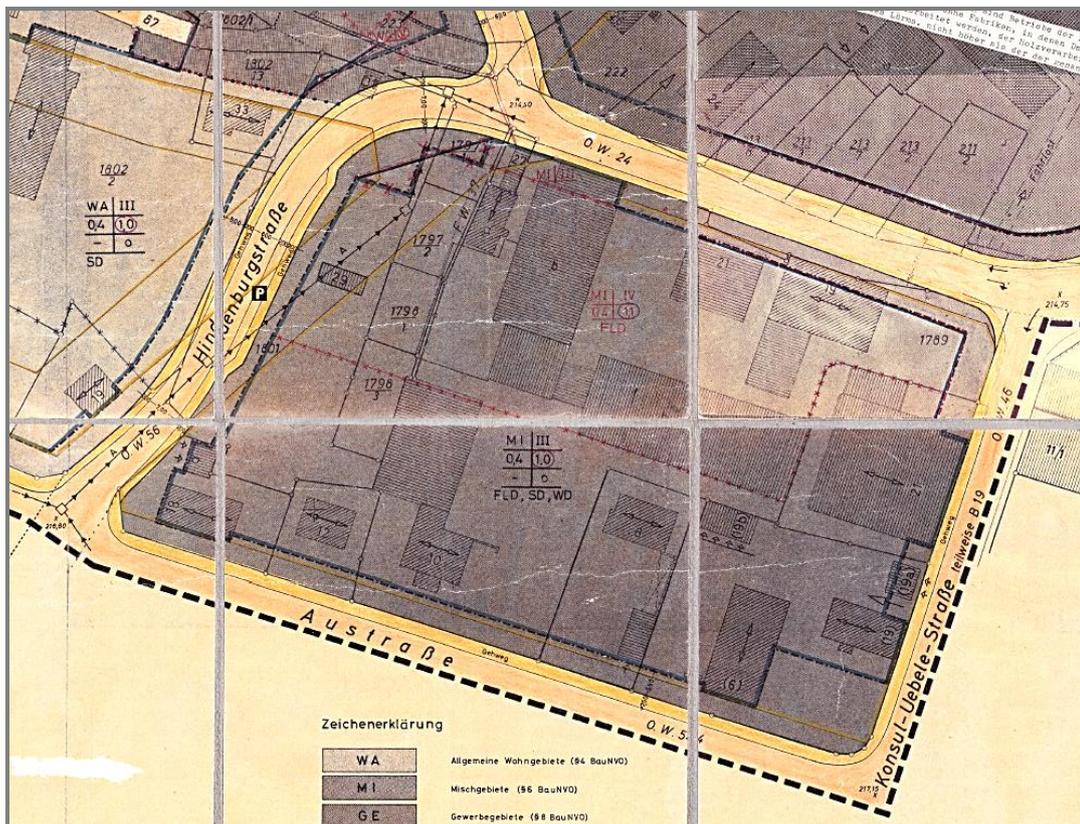


Bild 4: Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Hindenburgstraße – Lindenstraße“

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Talbereich des Kochers und befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg im Bereich des Extrem-Hochwassers (HQ_{EXTREM}). Durch entsprechende Schutzeinrichtungen entlang des Kochers liegt das Plangebiet jedoch nicht im Bereich des 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) und kann daher ohne Auflagen (Retentions-

raumausgleich etc.) bebaut werden.

Östlich grenzt die „Konsul-Uebele-Straße“ an den Geltungsbereich an, welche als Bundesstraße B 19 klassifiziert ist. Weiter besteht auf einer Teilfläche des Plangebiets eine Altlast, der „Altstandort AS Homberg“ (Nr. 000418).

Sonstige Fachplanungen sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist durch die Nutzung als Fabrikgelände nahezu vollständig durch Gewerbebauten, Parkplätze und Hofflächen versiegelt. Lediglich am westlichen Rand besteht ein schmaler Gehölzstreifen auf Flst. Nr. 1797/1. In diesem Bereich besteht zudem ein Gartenhaus samt Garage, welche sich jedoch nur etwa zur Hälfte auf dem Grundstück des Mustang-Areals befindet. Der überwiegende Bereich des Geltungsbereichs wird von der Bebauung der Firma Mustang, insbesondere durch eine 3-4-geschossige Produktionshalle, dominiert. Daran angegliedert bestehen noch Verwaltungsbauten sowie eine Leichtbau-Lagerhalle auf dem Areal, welche als eine Art Hangar ausgeführt ist. Die Produktionshalle der Firma Mustang grenzt dabei im Osten und Südosten direkt ohne Abstand an die Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 1779 und 1780 an. Im östlichen Bereich des Plangebietes besteht in Zuordnung zur „Konsul-Uebele-Straße“ eine ehemalige Mosterei, welche derzeit als Geschäftshaus genutzt wird. Das ehemalige Mostereigebäude überbaut im Bereich der „Konsul-Uebele-Straße“ den dort verlaufenden Gehweg, welcher sich auf einem Privatgrundstück befindet, mit einer eingeschossigen Arkade im Erdgeschoss. Über der Arkade im Erdgeschoss springt das Gebäude dann mit seinem Ober- und Dachgeschoss bis auf die Grenze der „Konsul-Uebele-Straße“ vor. In Zuordnung zur „Lindenstraße“ besteht zudem ein weiteres Geschäftshaus und Hofflächen, welche als Stellplätze genutzt werden. An der Nordfassade des Fabrikgebäudes der Firma Mustang befindet sich zudem eine hauseigene Trafostation, welche in das Gebäude integriert ist. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich Teilflächen der „Lindenstraße“ innerhalb des Geltungsbereichs.

Hinsichtlich der Nutzung und des Versiegelungsgrades bildet das Flst. Nr. 1801, welches sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet und als Garten genutzt wird, eine Ausnahme innerhalb des Geltungsbereichs. Abgesehen von einer kleinen Gartenhütte bestehen hier ausschließlich Rasen, Bäume und Gehölze.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Nördlich grenzt die „Lindenstraße“ an das Plangebiet an. Direkt vis-a-vis bestehen gewerbliche Nutzungen mit einem Reisebusunternehmen samt Reisebüro und einem Postamt der Deutschen Post AG. Weiter bestehen nordöstlich des Geltungsbereichs noch die Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr und nordwestlich teilweise etwas ältere aber auch neu errichtete Geschosswohnungsbauten mit bis zu sechs Geschossen. Nördlich des Plangebietes, in ca. 130 m Luftlinie entfernt, verläuft der Kocher. Östlich grenzt die „Konsul-Uebele-Straße“ an den Geltungsbereich an, welche als Bundesstraße (B19) klassifiziert ist. Im Übergangsbereich zwischen der „Konsul-Uebele-Straße“ und der „Lindenstraße“ entsteht derzeit ein neues Wohnquartier, welches eine geschlossene, blockrandartige Bebauung mit 4 Geschossen entlang der „Konsul-Uebele-Straße“ und der „Lindenstraße“ vorsieht. Südlich an das neue Wohnquartier schließt direkt eine Kfz-Werkstatt an. Weiter östlich besteht, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, die Altstadt der Stadt Künzelsau. Südlich grenzen Einrichtungen der Evangelische Kirchengemeinde Künzelsau (Konsul-Uebele-Straße 19 / Austraße 6) sowie eine Einfamilienhausbebauung mit Garten (Austraße 8) an den Geltungsbereich an. Südlich bzw. südwestlich besteht die Agentur für Arbeit (Austraße 10/1) sowie das Museum der Firma Mustang (Austraße 10). Weiter südlich besteht überwiegend Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Grundstücke weisen dabei insgesamt eine überwiegend gute Durchgrünung mit Hausgärten auf. Im südlichen Bereich verläuft zudem die Austraße zwischen der im Osten verlaufenden „Konsul-Uebele-Straße“ und der im Südwesten verlaufenden „Hindenburgstraße“. Im Westen bestehen ebenfalls Wohnnutzungen und Hausgärten sowie verschiedene öffentliche Einrichtungen wie die Stadthalle, die „Georg-Wagner-Schule“, die „Brüder-Grimm-Schule“ und das Hallenbad „TollKün“. Zudem besteht in diesem Bereich die Firma Ziehl-Abegg.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der dringend erforderlichen Bauflächen in der Innenstadt von Künzelsau für eine sinnvolle Nachnutzung der Flächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, soll innerhalb der bestehenden innerörtlichen Entwicklungsfläche im Innenstadtbereich das geplante Wohn- und Kerngebiet entwickelt werden. Dazu wurde auf Grundlage des Bestandes und der ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen ein Nutzungskonzept entwickelt. Die Ergebnisse dieser städtebaulichen Vorüberlegungen sind nach Diskussion von Investoren, Planern, Verwaltung und Gemeinderat in die weiteren Planungen eingeflossen. Die Planung dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung einer abgehenden Gewerbefläche am Rand der Innenstadt von Künzelsau. Mit der Neubebauung werden kerngebiets-typische Nutzungen vorgesehen, die im Erdgeschoss nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Lebensmittel, Fachmarkt) vorsehen und in den Obergeschossen Wohnen für verschiedene Personengruppen. Damit entsteht eine interessante Funktionsmischung, die Leben ins Quartier bringt und die Nachfrage nach Wohnraum für Studenten und Pendler usw. bedienen kann. Unter Berücksichtigung des hohen Einpendlerüberschusses von ca. 6.800 Mitarbeitern (Stand 2018), den großen wirtschaftlich starken Firmen am Standort sowie der Hochschule besteht insbesondere für Studenten und Berufspendler eine sehr hohe Nachfrage, insbesondere nach kleinen Wohnungen. Dies zeigt sich auch zunehmend in den sehr hohen Mietpreisen in Künzelsau und Umgebung.

Daher sind die wichtigsten Aspekte der Planung:

- Verhinderung städtebaulicher Missstände durch die fast vollständige Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Quartier,
- Schaffung angemessener, moderner Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Belange,
- Schaffung einer interessanten Funktionsmischung von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in Kombination mit Wohnen,
- Sicherung der Nahversorgung im Stadtinnenbereich,
- Erreichung einer angemessenen städtebaulichen Dichte,
- Anschluss an die Verkehrserschließung über die „Lindenstraße“, die „Konsul-Uebele-Straße“, die „Austraße“ und die „Hindenburgstraße“,
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange,
- sinnvolles Regenwassermanagement,
- Gebäude mit Nutzung regenerativer Energien.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung vor dem Hintergrund einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Kerngebietes erfolgt von den bestehenden Straßen „Lindenstraße“ im Norden und „Konsul-Uebele-Straße“ im Osten aus. Die „Lindenstraße“ schließt östlich an die „Konsul-Uebele-Straße“ an, welche als Bundesstraße (B 19) klassifiziert ist. Über die B 19 ist das Plangebiet damit auch an den überregionalen Verkehr angebunden. Da durch die intensive Nutzung des Quartiers mit Einzelhandel und Wohnen gegenüber der bisherigen Nutzung ein größeres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, wurde zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung vom Büro BS-Ingenieure, Ludwigsburg mit Datum vom Juni 2019 ein Gutachten ausgearbeitet, das dem Bebauungsplan als Anlage 4 beigelegt ist. Die Untersuchungen kamen dabei zu den im Prognose-Planfall 2035 erreichbaren Verkehrsqualitäten zu dem Ergebnis, dass die von der Planung belasteten Knotenpunkte auch nach Realisierung der geplanten Nutzungen, ein-

schließlich dem projektierten Mehrverkehr, in ihrem heute bestehenden Ausbauzustand leistungsfähig betrieben werden können. Die Knotenpunkte Konsul-Uebele-Straße/ Lindenstraße sowie Konsul-Uebele-Straße/ Austraße weisen weiterhin zufriedenstellende bis gute Verkehrsqualitäten auf. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Knotenpunkte können auch zukünftig im freien Verkehrsablauf, d.h. ohne Lichtzeichenanlagen betrieben werden.

Das geplante Wohngebiet wird über die südlich und südwestlich bestehenden Straßen „Hindenburgstraße“ und „Austraße“ erschlossen. Damit bestehen für das Plangebiet mehrere Anbindungen an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz.

Im Bereich der „Konsul-Uebele-Straße“ und der „Lindenstraße“ ist ein Ausbau des bestehenden Gehwegs auf eine Breite von ca. 2,0 m vorgesehen, um die fußläufige Anbindung des Quartiers an die Innenstadt zu verbessern und aufzuwerten. In diesem Zuge soll auch der auf Flst. Nr. 1780 entlang der „Konsul-Uebele-Straße“ verlaufende Gehweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dadurch zukünftig gesichert werden. Momentan verläuft dieser Gehweg über ein Privatgrundstück. Das Gebäude „Konsul-Uebele-Straße Nr. 21“ überbaut den Gehweg derzeit mit einer Arkade.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der geplanten Nutzungsdichte benötigt die Planung keine zusätzlichen Erschließungsstraßen. Die Innere Erschließung erfolgt auf den Privatgrundstücken. Das Flurstück 1780 (Konsul-Uebele-Straße 21), das im Bebauungsplan mit MK3 festgesetzt ist, ist im derzeitigen Bestand nur über die Konsul-Uebele-Straße erschlossen. Daher ist bei den derzeitigen Grundstücksverhältnissen dort ein Zu- und Abfahrtsverbot nicht möglich, welches zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Konsul-Uebele-Straße förderlich wäre. Derzeit besteht dort eine Umfahrt um das bestehende Gebäude mit entsprechender Ein- und Ausfahrt nördlich und südlich des Gebäudes. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch das südlich angrenzende Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Künzelsau (Konsul-Uebele-Straße 19) eine Zu- und Abfahrt über die Konsul-Uebele-Straße hat. Die bei einer Veränderung der derzeitigen Situation muss daher die Erschließungssituation später im Detail mit den Fachbehörden abgestimmt werden.

Grundsätzlich sind, auch wenn dies im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden Straßen in erster Linie nicht erforderlich ist, notwendige Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche auch ohne Einzeichnung im Lageplan zulässig, um die Herstellung der Straßen gewährleisten zu können.

Südlich des Plangebietes, etwa 50-100 m Luftlinie entfernt, besteht in der „Austraße“ die Bushaltestelle „Evangelisches Gemeindehaus“. Die Haltestelle wird von den Stadtbuslinien 21, 24, 26 und 30 angeeignet. Durch die Buslinien ist das Plangebiet sowohl an die städtischen Gebiete wie auch an die Bahnhöfe der Städte Schwäbisch Hall und Waldenburg angebunden. Somit wird eine regionale und überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet.

5.3 FESTSETZUNGEN

5.3.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Baugebiet ist gemäß den planerischen Zielen in einem kleineren Bereich im Südwesten als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie im überwiegenden Bereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Das Kerngebiet ist zudem aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen und städtebaulichen Ziele in verschiedene Nutzungsbereiche (NB1, NB2 und NB3) unterteilt. Dies unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Strukturen, der vorgesehenen Nutzungen, der Lage zur angrenzenden Wohnbebauung und den örtlichen Gegebenheiten.

Das allgemeine Wohngebiet soll schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele (siehe Kap. 5.1) gem. § 4 (3) BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nur ausnahmsweise zugelassen. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO sind unter Berücksichtigung der Flächenbeanspruchung sowie deren negativen Auswirkungen und Konfliktpotentiale hier im Zusammenhang mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung nicht zulässig. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets sind im WA jedoch die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig.

Im Kerngebiet sind die nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ und „Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“ sowie die nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Tankstellen“ aufgrund deren Flächenbeanspruchung und Konfliktpotentiale nicht zulässig. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten entspricht dabei auch dem Bebauungsplan „Vergnügungsstätten, Innenstadt Künzelsau“ (Vergnü-

gungsstättensatzung), dessen Festsetzungen nachrichtlich im Bebauungsplan „Mustang-Areal“ übernommen werden (siehe Ziffer 3.1 des Textteiles). Einzelhandelsbetriebe sind unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Ziele der Stadtentwicklung im Kerngebiet allgemein zulässig. Aufgrund der Aussagen des derzeit in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes des Büros Dr. Donato Accocella (Entwurf) sowie insbesondere hinsichtlich der gewünschten Nutzungsmischung mit Kleinwohnungen und Appartements für Studenten, Arbeitnehmer usw. sind Einzelhandelsbetriebe aus städtebaulichen Gründen nur im Erdgeschoss zugelassen. Dadurch ist der Ausschluss von Einzelhandel in den oberen Geschossen erforderlich und ebenfalls städtebaulich begründbar. Dies entspricht auch der Typik des Kerngebiets. Auf eine unter rechtlichen Aspekten kritisch zu sehende Verkaufsflächenbegrenzung wird in Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden nicht festgesetzt. Durch die vorgesehene Begrenzung der Zulässigkeit sind die raumordnerischen Belange nicht beeinträchtigt. Siehe zum Thema „Einzelhandel“ auch die weiteren Ausführungen in Kap. 6.2.1 der Begründung.

Hinsichtlich der oben beschriebenen unterschiedlichen Anforderungen und städtebaulichen Zielen ist das Kerngebiet in Nutzungsbereiche aufgeteilt, welche die jeweils zulässigen Nutzungen gem. § 7 BauNVO regeln. Innerhalb des Nutzungsbereichs 1 (NB1) soll aufgrund der angrenzenden Nutzungen und städtebaulichen Ziele eine intensivere Wohnnutzung ermöglicht werden. Daher sind im NB1 Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 i.V.m. § 7 (4) Nr. 1 BauNVO zulässig, jedoch nur oberhalb der Erdgeschosszone, um hier eine Durchmischung mit den anderen Nutzungen des Kerngebiets zu erzielen. Hinsichtlich der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sind im Nutzungsbereich 2 (NB2) Wohnungen gem. § 7 (2) Nr.7 und (3) Nr. 2 nicht zulässig. Im Nutzungsbereich NB3 sind hinsichtlich der verkehrlichen Aspekte nur ausnahmsweise Wohnungen gem. § 7 (3) Nr. 2 oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Damit erfolgt innerhalb des Kerngebietes eine Gliederung der möglichen Wohnnutzung, welche der Umgebungsbebauung und den Zielen der Durchmischung des Plangebiets als Kerngebiet Rechnung trägt.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ziele sind im WA aufgrund der vorgesehenen Baumöglichkeiten für Mehrfamilienhäuser maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Im MK1 und MK2 sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig, wodurch eine städtebaulich angemessene Ausnutzung erreicht wird, die sich auch in die bestehende Umgebungsbebauung bzw. die umgebenden Nutzungen einfügt. Auf die ursprünglich vorgesehene städtebauliche Dominante im östlichen Bereich an der Konsul-Uebele-Straße (MK3) wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Innenstadt verzichtet. Dabei soll eine Konkurrenz zur südöstlich gelegenen Johanneskirche vermieden werden. Der geplante Kopfbau als Ersatz für das bestehende Gebäude Konsul-Uebele-Straße 21 soll sich an der Höhenentwicklung auf dem Mustang-Areal orientieren. Dazu sind dort maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt, die mit einem zusätzlich zulässigen zurückgesetzten Staffeldachgeschoss bis zur maximal festgesetzten Gebäudehöhe (HB1) auf dem Mustang-Areal ergänzt werden darf. Hinsichtlich der großen städtebaulichen Bedeutung des Standortes, muss ein dort mögliches neues Gebäude auf die exponierte und gleichzeitig sensible städtebauliche Situation im Spannungsfeld am Rand der Innenstadt eingehen. Daher ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation mit Lage an der Hauptverkehrsachse Konrad-Uebele-Straße und angrenzend an die Innenstadt für den geplanten Baukörper eine ansprechende Gestaltung zwingend erforderlich. Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens sollte daher der Gestaltungsbeirat der Stadt Künzelsau die architektonische und städtebauliche Einordnung des Bauvorhabens eingehend begleiten.

Für die verschiedenen Bereiche des Plangebiets sind hinsichtlich der gewünschten Nutzung und Dichte unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt. Im WA ist in Verbindung mit der gewünschten verdichteten Bauweise die GRZ mit 0,4 und somit die Obergrenze der BauNVO festgesetzt, um diesem Ziel auch planungsrechtlich zu entsprechen. Im MK1 und MK3 ist die GRZ hinsichtlich der gewünschten Dichte und Nutzungsmischung im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße und der Bebaubarkeit mit 0,8 bzw. 0,9 festgesetzt. Durch den Rücksprung der Baugrenze im Zusammenhang mit der städtebaulich gewünschten Auflockerung entlang der „Lindenstraße“ wurde die GRZ im MK2 in Verbindung mit der Grundstücksgröße mit 0,5 festgesetzt. Hinsichtlich der im Kerngebiet zu erwartenden bzw. zulässigen Nutzungen kann im MK die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 erhöht werden, um auch die entsprechenden Erschließungs- und Parkieranlagen herstellen zu können. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen kann insgesamt eine hohe Dichte im Plangebiet erreicht werden, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden

erfüllt. Hinsichtlich der zwingenden Begrünung von Flachdächern, der Erdüberdeckung der Tiefgaragen von mind. 30 cm mit intensiver Begrünung und der erforderlichen wasserdurchlässigen Beläge für Stellplätze sind dadurch, auch im Vergleich zum Bestand, nur geringfügig größere Auswirkungen auf die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Im WA ist eine offene Bauweise festgesetzt, um hier die gewünschte verdichtete Bebauung uneingeschränkt zu ermöglichen. Im MK1 ist ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch als abweichende Bauweise (a1) mit einer zulässigen Gebäudelänge über 50 m, um hinsichtlich der gewünschten Verdichtung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl und der Grundstücksgröße den größtmöglichen Gestaltungsspielraum und gleichzeitig die optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Dabei ist zum MK2 hin auch eine geschlossene Bauweise zulässig, die ggf. auch die Lärmauswirkungen von Norden gegenüber den südlich angrenzenden Nutzungen reduziert. Im MK 2 ist in Anlehnung an das derzeit bestehende Gebäude eine abweichende Bauweise (a2) als teilweise geschlossene Bauweise festgesetzt. Dabei sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Allerdings darf dort zum MK1 und MK3 hin (westlich und östlich) maximal bis zur Höhenbeschränkung HB1 sowie zur südlichen Grundstücksgrenze nur bis zur Höhenbeschränkung HB2 auf die Grenze gebaut werden. Im MK3 ist ebenfalls eine abweichende Bauweise (a3) festgesetzt, welche je nach Gestaltungswunsch eine teilweise geschlossene Bauweise an der westlichen Grenze zum MK2 oder eine offene Bauweise ermöglicht. Damit wird unter Berücksichtigung der in Kap. 5.1 genannten Gesichtspunkte den städtebaulichen Zielen Rechnung getragen. Siehe dazu auch die Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften unter Kapitel 5.3.2 der Begründung und Ziffer 2.2 im Textteil zum Bebauungsplan.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen, sodass den Bauherren ein großer Gestaltungsspielraum für eine individuelle Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird. Zudem sind diese so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können – insbesondere durch den Rücksprung im östlichen Bereich entlang der „Lindenstraße“, um hier eine Auflockerung zu erreichen und die Sichtachse aus östlicher Richtung auf das neue Quartier freizuhalten. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zudem die der Nutzung zugeordneten Nebenanlagen wie überdachte Fahrradstellplätze, Einkaufswagenboxen, usw. zulässig. Hinsichtlich der geplanten Nutzungsart und -dichte können die festgesetzten Baugrenzen mit Treppenhäuser (zweiter Fluchtweg etc.) bis 6,5 m Breite überschritten werden, jedoch ist ein Abstand zur Nachbargrenze mit mindestens 1,5 m einzuhalten, um den Belangen des Nachbarschutzes entsprechend Rechnung zu tragen.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind entsprechend flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Dabei sind Garagen im Hinblick auf die Nutzungsart und -dichte in Verbindung mit den Gestaltungszielen nur im WA zulässig. Stellplätze sind allgemein zulässig, um auch dem ruhenden Verkehr in Verbindung mit der zulässigen Nutzungs- und Baudichte entsprechend Rechnung zu tragen. Aufgrund der unterschiedlich festgesetzten Bereiche hinsichtlich der Wohnnutzung ist aus städtebaulichen Gründen bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen mindestens die Hälfte der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen. Daher sind Tiefgaragen im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird sowohl den gestalterischen Aspekten im Sinne der Wohnumfeldqualität als auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Um zukünftigen Entwicklungen bezüglich des Themas Elektromobilität usw. Rechnung zu tragen, dürfen Stellplatzflächen bis zu einer maximalen Höhe von 6 m mit Photovoltaikanlagen überstellt werden.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik.

Weiter sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese berücksichtigen insbesondere die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, die in den Anlagen 2.1 bis 2.3 dem Bebauungsplan beigefügt sind. Die Maßnahmen betreffen entsprechende Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich der vorhandenen Fledermauspopulationen und den Brutstätten des Haussperlings, die beim Abriss der Gebäude bzw. bei der Rodung von Gehölzstrukturen zu beachten sind. Siehe dazu die weiteren Ausführungen in Kap. 6.1.

Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Verkehrsstraßen und gewerblichen Nutzungen wurden mögliche negative Lärmauswirkungen, insbesondere auf die im Plangebiet möglichen Wohnnutzungen [im Kern- und Allgemeinen Wohngebiet](#) geprüft. [Hinsichtlich der Straßenverkehrsimmissionen wurden Überschreitungen der gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt. Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wur-](#)

den erforderliche Schallschutzmaßnahmen geprüft und entsprechend festgesetzt. Dabei wurden zwar durch den Verkehrslärm auf der Consul-Uebele-Straße Überschreitungen, insbesondere für geplante Wohnnutzungen festgestellt, die jedoch durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden können. Weitere Maßnahmen berücksichtigen die gewerblichen Lärmbelastungen im Plangebiet selbst. Siehe dazu die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.9 sowie die Schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 8.8.2019, die dem Bebauungsplan als Anlage 5 beigefügt ist. Weiter wird auf die Ausführungen in Kap. 6.2.3 verwiesen.

Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen sind individuell auf die geplanten Straßenhöhen bzw. auf die jeweilige Höhenlage der Baugrundstücke abgestimmte Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhen festgesetzt, welche die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigen. Diese sind hinsichtlich der individuellen Planung auf den einzelnen Grundstücken als Obergrenze festgesetzt. Damit kann auch eine städtebauliche Zuordnung der einzelnen Gebäude untereinander gewährleistet werden. Ggf. mögliche negative Auswirkungen bei extremen Hochwasserereignissen sind bei der Festsetzung der individuellen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen zu berücksichtigen. Dazu wird auch auf die textliche Festsetzung unter Nr. 1.14 hingewiesen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden kann, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Eindringen von Hochwasser zu treffen. Dies sollte insbesondere bei Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächten usw. berücksichtigt werden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur eingeschränkt zulässig. Dabei sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Ansonsten sind diese auch in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 40 m³ umbauter Raum zulässig. Die Abstandsflächen im Sinne des § 6 LBO Bad. – Württbg. sind einzuhalten.

Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen, wie die Anpflanzung von Bäumen und zur Durchgrünung usw., sind in der Planung integriert. Siehe dazu die Erläuterungen in Kap. 5.3.3.

5.3.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, von Fassaden, Dächern, Gebäudehöhen, Stellplätzen, den unbebauten Flächen der Grundstücke, von Werbeanlagen sowie zur Regenrückhaltung getroffen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets in Verbindung mit der gewünschten verdichteten Bebauung ist im WA, wie auch im MK3 bei einer 4-geschossigen Bebauung das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffeldachgeschoss auszubilden. Der Rücksprung ist auf einer Längsseite des Gebäudes mit mindestens 30% auszuführen, damit lediglich ein nicht als Vollgeschoss anrechenbares Staffeldachgeschoss entstehen kann. Damit kann insgesamt eine ordentliche Dichte erreicht werden und gleichzeitig das Bauvolumen der Umgebungsbebauung angepasst werden. Gebäude mit geneigten Dächern sind hiervon ausgenommen, da diese Dachneigungen in Verbindung mit dem Staffeldachgeschoss weder städtebaulich attraktiv wären, noch den nötigen Wohnwert hinsichtlich der Nutzbarkeit der Räume bieten würden.

Vor dem Hintergrund des gestalterischen Anspruchs an die zukünftige Bebauung werden auch einige Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Dabei sind die im WA und MK3 zulässigen Staffeldachgeschosse von dem darunterliegenden Baukörper farblich und / oder im Material abzusetzen, so dass die etwas höhere Wandhöhe gegenüber den umgebenden Wohngebäuden abgemildert werden kann und sich die Gebäude gut in die Umgebung einfügen. Zudem sind reflektierende und glänzende Materialien mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Damit kann insgesamt eine gute Wohnumfeldqualität sowie ein qualitativvoller öffentlicher Raum geschaffen werden, wodurch auch dem öffentlichen Interesse hinsichtlich der Gestaltqualität ausreichend Rechnung getragen wird.

Weitere wichtige Gestaltungselemente der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind die Dächer und die Gebäudehöhen. Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude unterschiedliche Gestaltungen möglich, die sich auch in die angrenzenden Strukturen einfügen und auch im Bestand wiederfinden. Für das geplante Baugebiet sind daher Flachdächer, Satteldächer mit 25 – 40° Dachneigung sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit 15 – 40° Dachneigung zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachneigung, -

form und -deckung einheitlich zu gestalten. Damit wird insgesamt den Anforderungen an eine individuelle Gestaltung der im Gebiet geplanten Bauvorhaben Rechnung getragen. Hinsichtlich der verschiedenen Möglichkeiten bezüglich der Dachformen und -neigungen ist die Festsetzung von angemessenen Höhenbegrenzungen durch maximale Gebäudehöhen für die einzelnen Haustypen erforderlich bzw. wichtig. Siehe dazu unten.

Bei der Farbgebung der Dächer sind aus landschaftsgestalterischen Gründen nur rote, graue und braune Farbtöne zulässig. Weiter sind zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Ortsbild glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung müssen mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen. Dachflächen die als Terrassen ausgebildet werden sowie solarthermisch genutzte Dachflächen sind von der Festsetzung zur Dachbegrünung ausgenommen, da dies hinsichtlich der Nutzung und des Pflegeaufwandes nachteilig wäre. Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei) bei flächigen Dachdeckungen, bei Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren nicht zulässig. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachwasser. Alternativ können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffe eingesetzt werden.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt, die sich auf die verschiedenen Dachformen beziehen. Dabei sind bei geneigten Dächern über 15° Dachneigung keine aufgeständerten Anlagen zulässig. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° sind neben einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche auch entsprechende Abstände zum Dachrand einzuhalten. Für solarthermische Anlagen können ausnahmsweise Abweichungen von dieser Vorschrift zugelassen werden, da bei diesen Anlagen der Winkel der Sonneneinstrahlung für deren Wirkungsgrad eine entscheidende Rolle spielt. Dabei dürfen die solarthermischen Anlagen maximal 15% der Dachfläche und eine Höhe von 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in den einzelnen Bereichen aufgrund der städtebaulichen Ziele unterschiedlich festgelegt und orientiert sich dabei am bestehenden Gelände, den planerischen Zielen und der Umgebungsbebauung, um eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Im Kerngebiet sind hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen unterschiedliche Höhenbereiche (HB) festgelegt. Für das allgemeine Wohngebiet sind je nach Dachform unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) festgesetzt.

Im WA, welches insbesondere auch für die verdichtete Wohnbebauung vorgesehen ist, sind Flachdächer mit einer maximalen GH von 12,50 m, geneigte Dächer bis 25° Dachneigung (DN) mit einer maximalen TH von 8,75 m und einer maximalen FH von 10,50 m sowie geneigte Dächer mit einer DN von 25 – 40° und einer maximalen TH von 7,50 m sowie einer maximalen FH von 11,50 m zulässig.

Im HB1 darf die maximale FH/GH 16,00 m betragen. Damit wird im mittleren und westlichen Teil (MK1 und MK2) der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit dem größeren Raumhöhenbedarf von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen Rechnung getragen. Daran anknüpfend ist im MK3 dieselbe Gebäudehöhe zulässig, jedoch nur mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffeldachgeschoss. Im Bereich HB 2 beträgt die zulässige maximale FH/GH 7,00 m, um die südlich angrenzenden Nutzungen, u. a. Wohnnutzung, hinsichtlich der Wandhöhe zu berücksichtigen – insbesondere in Verbindung mit der festgesetzten geschlossenen Bauweise in diesem Bereich. Diese nachbarschützende Reduzierung der Gebäudehöhe besteht auf einer Tiefe von mindestens 3,50 m entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Hinsichtlich der festgesetzten Höhenentwicklung der Gebäude wird auch auf die Ausführungen in Kap. 5.3.1 verwiesen.

Hinsichtlich der notwendigen technischen Aufbauten bei einer mehrgeschossigen Bebauung ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen für Aufzüge, Treppenhäuser, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird insgesamt sowohl auf den Bestand reagiert als auch eine für die Umgebung angemessene Höhenentwicklung erreicht. Weiter kann damit den städtebaulichen Be-

langen ausreichend Rechnung getragen werden. Den jeweiligen Maßbezugspunkt für die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen stellt die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) dar.

Weiter sind Festsetzungen zu der Gestaltung von Werbeanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll ein gewisser Standard gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Baugebiet beiträgt.

Dabei sind Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Sichtbarkeit von amtlichen Verkehrszeichen nicht einschränken. Auch in das Lichtraumprofil der öffentlichen Straßen dürfen Werbeanlagen nicht hineinragen. Werbeanlagen auf bzw. innerhalb von Dachflächen, welche die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Um auch den zulässigen Nutzungen im Mischgebiet hinsichtlich der Werbung Rechnung zu tragen, ist in Zuordnung zur Lindenstraße ein freistehender Werbepylon mit einer max. Höhe von 12 m zulässig.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und Tiefgaragen steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen Stellplätze zur Reduzierung der Versiegelung wasserdurchlässig hergestellt werden. Tiefgaragen, deren Decke nicht befahrbar ist, sind zudem mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Dicke intensiv zu begrünen. Darüber hinaus sind Stellplatzanlagen zu durchgrünen. Siehe dazu die Festsetzung im Textteil unter Ziffer 1.9.2 sowie in Kap. 5.3.3 der Begründung.

Für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind weitere Festsetzungen getroffen. Die unbebauten Flächenanteile der Grundstücke sind zwingend zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung nicht. Aus kleinklimatischen und ökologischen Gründen sollen diese Gestaltungsmöglichkeiten nicht zugelassen werden. Aufgrund des relativ flachen Geländes in Verbindung mit den flächenintensiven Nutzungen werden die Festsetzungen zu den Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet relativ offengehalten. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.

Mit diesen Festsetzungen sollen unter Berücksichtigung einer individuellen Bebauung der Grundstücke extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden. Stützmauern und Einfriedungen sind entsprechend der geplanten Nutzungen, des Umfeld-Charakters sowie den topografischen Aspekten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriedungen sind dabei als Hecke, Holzzaun, Stabgitterzaun oder Mauer zulässig. Dabei muss aus verkehrlichen Gründen bei Stützmauern, ebenso wie bei Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Randstein-Hinterkante bzw. Grundstücksgrenze eingehalten werden. Damit sind unter anderem auch die Aspekte der ausreichenden Sicht bei den Grundstücksausfahrten berücksichtigt. Um die Durchlässigkeit für Tiere (z. B. Igel) zu gewährleisten, ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 10 cm zum Boden einzuhalten – Mauern sind hiervon ausgenommen.

Um dem öffentlichen Interesse an die gestalterische Qualität des öffentlichen Raums ausreichend Rechnung zu tragen, sind die Mülltonnen-Standplätze so zu gestalten, dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Um der verdichteten Bauweise Rechnung zu tragen, sind geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des § 5 LBO hinsichtlich der Abstandsflächen zulässig. Siehe dazu die Ausführungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in Kap. 5.3.1 der Begründung.

5.3.3 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des neuen Quartiers in den Bestand.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute Einbindung des geplanten Baugebiets in den Bestand,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung usw.,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Folgende grünordnerischen Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Pflanzgebot (PFG 1) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 3 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume muss in 1 m Höhe über Gelände bei Laubbäumen mindestens 16-18 cm, bei Obstbäumen mindestens 10-12 cm betragen (Textteil Ziff. 1.10.1).
- Pflanzgebot (PFG 2) für Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen. Im Kerngebiet (MK) ist pro 10 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen davon mindestens 4 Bäume entlang der Lindenstraße. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 cm betragen (Textteil Ziff. 1.10.2).
- Unzulässigkeit von nicht heimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.10.3).
- Gestaltungsvorschriften für Dächer (mind. extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung) (Textteil Ziff. 2.1.2).
- Private Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden. Tiefgaragen sind mit einer Substratstärke von mindestens 30 cm intensiv zu begrünen (Textteil Ziff. 2.4).
- Keine Schottergärten zulässig (Textteil Ziff. 2.5.1).

Das geplante Baugebiet wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen entlang der Straßen sowie zur Durchgrünung gut in die Umgebung eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil und auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer 6.1 hingewiesen.

5.3.4 FLÄCHENBILANZ

Im Plangebiet entstehen nach den derzeitigen Planungen im Kerngebiet (MK1 und MK2) 109 Mikroapartments und 39 Serviced Apartments sowie im Wohngebiet (WA) sind bei einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus weiter ca. 10 stadtnahe Wohnungen möglich, was unter Berücksichtigung der geplanten Wohnungstypen insgesamt ca. 160 Wohneinheiten mit ca. 180 Einwohnern ergibt. Dies ergibt dann ohne die später geplante Neubebauung im MK3 eine Bruttowohndichte im Plangebiet von ca. 190 EW/ha und überschreitet damit die Mindestbruttowohndichte deutlich und dokumentiert damit, dass die Ziele der Raumordnung und des sehr sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier erfüllt wird.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind die folgenden Prüfkriterien zu erfüllen. Das sind:

- keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG,
- keine Umweltprüfung nach Landesrecht,
- keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung,
- Arrondierung des Siedlungskörpers,
- Größe der geplanten Grundfläche.

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² neu auszuweisender Grundfläche uneingeschränkt möglich. Die aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen sich ergebende zulässige Grundfläche beträgt hier ca. 6.000 m². Da alle weiteren Kriterien / Voraussetzungen erfüllt sind, können für das geplante

Baugebiet die planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB geschaffen werden.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nach dem Verfahren gemäß § 13 a BauGB – „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, aufgestellt werden.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Insgesamt gehört der Bereich in der naturräumlichen Gliederung zu den Kocher-Jagst-Ebenen. Die Großlandschaft ist den Neckar- und Tauber-Gäuplatten zuzuordnen. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald mit flussbegleitenden Auenwäldern zugeordnet werden. Eine natürliche Vegetation tritt im Bereich des Plangebietes jedoch nicht auf, da sich dieses inmitten des Siedlungsbereichs befindet.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und gewerblich genutzt. Im Plangebiet bestehen überwiegend Gebäude, Hofflächen und Stellplätze. Das südwestliche Gartengrundstück bildet hier die einzige Ausnahme. Hinsichtlich der näheren Beschreibung der Bestandssituation wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 verwiesen.

Zu den einzelnen Schutzgütern kann Folgendes ausgeführt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Bei der Planung sind Eingriffe in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten möglich. Daher sind im Zuge der Bauleitplanung hier ggf. bestehende Verbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen.

Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage im Siedlungsbereich und die bisherige, überwiegend gewerbliche Nutzung im Hinblick auf die Artenvielfalt als größtenteils sehr verarmt anzunehmen.

Die bereits vorab in Auftrag gegebene Relevanzprüfung des Büros GEKOPLAN vom 16.11.2018 zum Umfang der erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Anlage 2.1) kam jedoch zu dem Ergebnis, dass es aufgrund der bestehenden Nutzungen und Strukturen die Tierarten Zauneidechse und gebäudebewohnende Fledermäuse weiter zu untersuchen gilt. Weitere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten konnten anhand der Relevanzprüfung zunächst ausgeschlossen werden. Im Verfahren wurde dann vom privaten Naturschutz noch die Forderung erhoben, die Gebäude auch auf Brutplätze von Mauerseglern und Haussperlingen zu untersuchen. Mit Ausnahme der Untersuchung zu den Fledermäusen (siehe Anlage 2.3) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Tierarten Zauneidechse, Mauersegler, Haussperling und Höhlenbrütende Vögel, ebenfalls vom Büro GEKOPLAN, durchgeführt, die mit Datum vom 15.08.2019 dem Bebauungsplan in Anlage 2.2 beigelegt ist. Diese ergab keine Nachweise von Zauneidechsen, Höhlenbrütenden Vögeln und Mauerseglern. Allerdings befinden sich im Plangebiet 4 Brutpaare des Haussperlings. Diese Brutplätze gehen beim Abriss verloren.

Für die Fledermausthematik wurde eine eigene Untersuchung durch Dr. Alfred Nagel, Ulm durchgeführt. Um mögliche Fledermaushabitate auszuschließen, wurden umfangreiche Begehungen und Ausflugsbeobachtungen durchgeführt. Nach Aussagen des Gutachters kann ausgeschlossen werden, dass sich an den bestehenden Gebäuden Wochenstuben befinden. Bei den Ausflugsbeobachtungen an den umfangreichen Flachdachverwahrungsblechen der Gebäude sind jedoch Ausflüge beobachtet worden. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage 2.3 beigelegt.

Sonstige Schutzgüter

Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Auf die Ausführungen in Kap. 1.2.3 wird hingewiesen. Bodenfunktionswerte sind hinsichtlich der Lage im Innenbereich nicht vorhanden.

Ein Altstandort ist im Plangebiet vorhanden, der „Altstandort Homberg / Metallverarbeitung, Maschinenfabrik“ (Flächen Nr. 00418-000). Dieser betrifft im Wesentlichen das gesamte Mustang-Areal (Flurstück 1799) und ist mit dem Handlungsbedarf „B = Anhaltspunkte vorhanden“ eingestuft. Im Rahmen des durchgeführten Baugrundgutachtens des Büros Geotechnik Aalen vom 28.01.2019, welches dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigelegt ist, wurden jedoch keine Auffäl-

lichkeiten beobachtet. Allerdings kann aufgrund der Nutzungsgeschichte nicht ausgeschlossen werden, dass lokale Bodenbelastungen auftreten können, die die zulässigen einschlägigen Grenzwerte überschreiten.

Für das Schutzgut Wasser sind Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet, das in der Kocheraue liegt, kann jedoch bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden. Siehe dazu die entsprechende Eintragung im Lageplan. Durch Hochwasserschutz-einrichtungen ist das Gebiet bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen (HQ 100) hochwasserfrei. Da das Gelände mit maximal ca. 2 % nach Norden abfällt, ist bei Extrem-Wetterlagen ein entsprechender Anfall von Oberflächenwasser zu erwarten.

Beim Schutzgut Klima / Luft kann darauf hingewiesen werden, dass sich das Plangebiet im Innenbereich der Kernstadt von Künzelsau befindet und allseitig vom Siedlungsbereich umgeben ist. Hinsichtlich der Lage sowie seiner Größe ist das Plangebiet für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie für Kaltluftabflussbahnen nicht wesentlich von Bedeutung.

Bezüglich der Belange des Landschaftsbildes und der Erholung ist zu erläutern, dass sich das Plangebiet inmitten des Siedlungsbereichs befindet und daher nicht von erheblicher Bedeutung für das Schutzgut ist.

Bezüglich dem Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit wird auf die Ausführungen zur Lärmthematik im Kap. 6.2.3 verwiesen. Sonstige Schutzgüter bzw. schutzbedürftige Bereiche werden nicht tangiert.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Es gilt grundsätzlich aufzuführen, dass es unter den Gesichtspunkten des flächensparenden Bauens und der grundsätzlichen Ziele des § 1a Abs. 2 BauGB sinnvoll ist, solche vorhandenen innerörtlichen Potenziale einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung. Zudem handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um bereits überplante und überwiegend bebaute Bereiche, die lediglich planungsrechtlich an die neuen Anforderungen angepasst werden. Gegenüber dem aktuellen Bestand ergeben sich durch die Planung insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen auf die Belange der Umwelt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Ein dauerhaftes Vorkommen von nach FFH-Richtlinien streng oder besonders geschützten Pflanzenarten liegt nicht vor. Für Tiere konnte im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen (Anlagen 2.1 bis 2.3) eine Betroffenheit nur bei den Arten Haussperling und Fledermäuse ermittelt werden. Zauneidechsen und Mauersegler sind von der Planung nicht betroffen. Siehe dazu die Ausführungen in Kap. 6.1.2.

Da der Haussperling ein sehr häufiger Brutvogel im Raum darstellt und in der Umgebung genügend geeignete Brutplätze vorhanden sind, sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind die Gebäude und Gehölze im Plangebiet außerhalb der Brutzeit, die vom 01.03. bis 30.9. dauert, abzubrechen bzw. zu beseitigen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt unter den Ziffern 1.8.1 bzw. 1.8.2 des Textteiles. Weiter sind an den neuen Gebäuden als Ersatz vier Nistkästen für den Haussperling anzubringen. Siehe dazu Textteil Ziffer 1.8.3. Für Fledermäuse wurde eine detaillierte Untersuchung durchgeführt (Anlage 2.3). Als Maßnahme sind zum Ausgleich möglicher Eingriffe im Plangebiet bzw. in der Umgebung 6 Fledermausquartiere herzustellen. Siehe dazu Textteil Ziffer 1.8.4. Auch innerhalb des nur kurzen Zeitfensters für den Abriss der Gebäude zwischen Dezember und Februar ist eine ökologische/artenschutzrechtliche Baubegleitung beim Abbruch der Gebäude erforderlich. Ggf. sind diese Maßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen der Flächen und dem hohen Versiegelungsgrad sind hinsichtlich der Biotopstruktur nur geringfügige Verluste durch den Entfall weniger Gehölz- und Grünstrukturen zu erwarten. Dies insbesondere auf Flurstück 1801. Dort wurden keine Spuren ermittelt, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten.

Durch den Bebauungsplan sind daher unter Berücksichtigung der vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz zu erwarten.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden im Bebauungsplan zudem Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet geschaffen. Dazu sind entsprechende Anpflanzungen entlang der Straßen sowie eine Durchgrünung auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Sonstige Schutzgüter

Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Diese sind unter Ziff. 5.4 (Bodenschutz) und Ziffer 5.6 (Grundwasserschutz) eingearbeitet. Ziel ist es dabei gemäß den Zielen des Bodenschutzgesetzes Baden-Württemberg die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Dies insbesondere im Zusammenhang mit Baumaßnahmen. Bodenbelastungen sind auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken, den Gesichtspunkten des flächensparenden Bauens sowie den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Weiter wird im Textteil unter Ziffer 5.6 auf den Altstandort „AS Homberg“ (00418) sowie den Umgang mit möglichen Bodenverunreinigungen hingewiesen. Im Rahmen des Baugrundgutachtens, das in Anlage 3 dem Bebauungsplan beigelegt ist, konnten keine Verunreinigungen festgestellt werden. Die Belange des Grundwasserschutzes sind im Textteil unter Ziffer 5.6 aufgeführt. Darin werden die Grundsätze genannt, die bei Eingriffen in den Untergrund zu beachten sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt der Schachtbrunnen Mustang. Der Schachtbrunnen wird von der LUBW Karlsruhe als Grundwasserbeschaffenheitsmessstelle für das Verdichtungsmessnetz Industrie beprobt. Bei Erhaltung des Brunnens ist dieser in Abstimmung mit dem Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz vor Baubeginn sowie auch im späteren Betrieb fachgerecht zu sichern. Alternativ ist der Schachtbrunnen in Abstimmung mit dem Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz und der LUBW Karlsruhe vor Baubeginn fachgerecht zu verschließen. Auch dazu ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Stellplätze sind entsprechend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wodurch der Versiegelungsgrad im Gebiet reduziert wird. Der Oberflächenwasserabfluss wird unter Berücksichtigung der Reduzierung des Versiegelungsgrades und die herzustellenden Pufferbehälter zur Regenrückhaltung reduziert. Zudem sind Flach- und flachgeneigte Dächer zu begrünen. Weiter dürfen mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink und Blei) verwendet werden. Siehe dazu im Textteil unter Ziff. 2.1.2.

Das Schutzgut Klima und Luft wird hinsichtlich der Lage des Plangebiets inmitten des Siedlungsbereichs nicht entscheidend beeinträchtigt. Für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie für Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet nicht wesentlich von Bedeutung. Mit einer Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschprozesse ist nicht zu rechnen. Die festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern wirkt sich zudem positiv auf das Mikroklima aus.

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung wird das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung aufgrund der Lage des Plangebiets im innerstädtischen Siedlungsbereich nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten. Damit kann insgesamt von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 EINZELHANDEL

Auf die Ausführungen in Kap. 5.1 und 5.3.1 wird hingewiesen.

Die vorliegende Planung dient der nachhaltigen Weiterentwicklung der Innenstadt von Künzelsau. Mit der Neubebauung sind unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungen kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen, die im Erdgeschoss nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Lebensmittel, Fachmarkt) vorsehen. Durch die in den oberen Geschossen vorgesehenen Wohnungen usw. entsteht die gewünschte interessante Funktionsmischung des unmittelbar am nordwestlich des Randes der Innenstadt gelegenen Quartiers. Der Entwurf des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Künzelsau, das vom Büro Dr. Donato Accocella derzeit bearbeitet wird und sich in Abstimmung mit Stadt und Gemeinderat befindet, sieht das Mustang-Areal zwar nur als Potenzialfläche für den Einzelhandel, die Priorität wird dort auf anderen Potenzialflächen gesehen. Hinsichtlich der Aussagen, dass im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente bis zum Jahr 2030 jedoch ein Entwicklungsspielraum besteht und Nahrungs-/ Genussmittel derzeit insbesondere außerhalb der Innenstadt angeboten werden, ist die Möglichkeit hier solche Sortimente in innenstadtnaher Lage anzusiedeln, grundsätzlich nicht negativ zu sehen. Unter diesem Gesichtspunkt sind Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss allgemein zulässig. Möglicherweise erforderliche Einschränkungen des Betriebstyps oder des Sortiments sind im Kerngebiet

aus rechtlichen Gründen schwierig zu begründen. Die detaillierte Ausgestaltung der Festsetzungen zum Einzelhandel wurde mit den Raumordnungsbehörden abgestimmt. Daher entspricht die Planung auch den Zielen der Raumordnung und zumindest im Grundsatz auch dem Entwurf des Einzelhandelskonzepts. Insbesondere die geplanten Einzelhandelsbetriebe im MK1 und MK 2 entsprechen weitestgehend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts.

Das Kongruenzgebot ist durch die Einstufung der Stadt Künzelsau als Mittelzentrum grundsätzlich berücksichtigt. Aufgrund des bestehenden Angebots für die Lebensmittelversorgung im Planungsraum kann davon ausgegangen werden, dass nicht mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden. Das hier geplante Nahversorgungsangebot dient der Innenstadt und den umliegenden Siedlungsgebieten. Auch das Beeinträchtigungsverbot, das die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns und das städtebauliche Gefüge sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf, wird gestützt durch die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens zu keinen wesentlichen Konflikten führen.

Das Plangebiet mit seinen geplanten Einzelhandelsnutzungen ist im Regionalplan als Vorranggebiet (VRG) für einen Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Der Standort liegt in Zuordnung zur Innenstadt von Künzelsau und damit auch im zentralen Versorgungsbereich. Daher dürften die Ziele der Raumordnung im Bebauungsplan „Mustang-Areal“ eingehalten sein, da die Agglomerationsregel innerhalb von Vorranggebieten nicht anzuwenden ist. Vorranggebiete dienen der Unterbringung von Einzelhandelsgroßprojekten, Agglomerationen sind die zwingende Folge dieser Festlegung und darin raumordnerisch erwünscht. Folglich werden auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung durch die Agglomeration keine negativen Auswirkungen erwartet.

Sollte die Agglomerationsregel jedoch anzuwenden sein, bedeutet dies nicht, dass der Bebauungsplan zielwidrig wäre, sondern nur, dass die darin vorgesehenen Nutzungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein müssen. Daher sollen hier nochmals zusammenfassend die Ziele der Raumordnung genannt werden:

1. Konzentrationsgebot: Künzelsau ist Mittelzentrum. Das Konzentrationsgebot ist erfüllt.
2. Integrationsgebot: ist erfüllt. Die Vorhaben sind in der Innenstadt projektiert, für welche eine regionalplanerische Vorranggebietsausweisung vorgenommen wurde.
3. Beeinträchtigungsverbot: In Betracht kommen Beeinträchtigungen von Einzelhandelslagen im Sortimentsbereich Lebensmittel. Das Mustang-Areal wäre der einzige Standort im Sortimentsbereich Lebensmittel, der sich innerhalb des Vorranggebiets befindet. Eventuelle Beeinträchtigungen anderer, außerhalb des Vorranggebiets liegender Einzelhandelsstandorte sind mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar.
4. Kongruenzgebot: Das Plangebiet mit seiner Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieb befindet sich in der Stadtmitte, verdichtete Wohnbebauung ist in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Die möglichen Verkaufsflächen haben eine für die Versorgung eines Mittelzentrums übliche Dimensionierung. Es ist plausibel, dass die Kunden der projektierten Märkte die Wohnbevölkerung einerseits und die Innenstadtbesucher der Stadt Künzelsau andererseits sind. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Märkte nicht geeignet sind, über den Verflechtungsbereich, der dem Einzugsgebiet der Stadt entsprechen soll, hinaus zu wirken. Dass das Marktgebiet der Betriebe den Verflechtungsbereich um 30 % überschreitet, kann ausgeschlossen werden. Ein Marktgutachten ist daher nicht erforderlich.

Damit wären ebenfalls keine Beeinträchtigungen der raumordnerischen Ziele zu erwarten.

6.2.2 VERKEHR

Auf die Ausführungen in Kap. 5.2 wird hingewiesen.

Die verkehrlichen Belange werden durch die Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann an die bestehenden Straßen „Lindenstraße“, „Konsul-Uebele-Straße“ (B19), „Austraße“ und „Hindenburgstraße“ angeschlossen werden. Eine Neuerschließung ist nicht erforderlich. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, kann durch das bestehende Verkehrsnetz in Künzelsau aufgenommen werden. Siehe dazu die in Anlage 4 beigefügte Verkehrsuntersuchung, die zum Ergebnis kommt, dass das Straßennetz durch die vorliegende Planung im heute bestehenden Ausbauzustand weiterhin leistungsfähig betrieben werden kann.

Durch die geplante Verbreiterung des Gehwegs im Bereich der „Lindenstraße“ und „Konsul-Uebele-Straße“ auf mindestens 2 m Breite wird auch die fußläufige Anbindung des gesamten Quartiers an die Innenstadt zumindest teilweise verbessert. Grundsätzlich sollte zukünftig jedoch eine Verbesserung der Anbindung des Plangebiets an die Stadtmitte angestrebt werden. Dazu wäre es beispielsweise möglich, über das östlich der Konsul-Uebele-Straße gelegene Flurstück 169/2 eine weitere fußläufige Verbindung zur Innenstadt zu schaffen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) des Plangebiets erfolgt mit verschiedenen Stadtbuslinien, welche die in ca. 50-100 m Luftlinie in südlicher Richtung bestehende Haltestelle „Ev. Gemeindehaus“ in der „Austraße“ bedienen. Dadurch wird sowohl eine regionale als auch eine überregionale Verkehrsanbindung (Stadt Schwäbisch Hall und Waldenburg – Bahnhof) gewährleistet.

6.2.3 LÄRM

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der „Konsul-Uebele-Straße“, des festgesetzten Gewerbegebiets nördlich der Lindenstraße sowie der im Plangebiet geplanten Nutzungen können Lärmemissionen entstehen, welche insbesondere für die geplanten Wohnnutzungen im geplanten Kerngebiet eine gewisse Belastung darstellen könnten. Daher wurde vom Büro BS-Ingenieure, Ludwigsburg mit Datum vom 08.08.2019 eine Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Gewerbelärms auf dem Mustang-Areal ausgearbeitet, das dem Bebauungsplan als Anlage 5 beigefügt ist. Grundsätzlich werden im Plangebiet für den Verkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nur im östlichen Plangebiet für das MK 3 sowie für das WA in einem kleinen Teilbereich nachts geringfügig überschritten.

In der vorliegenden städtebaulichen Situation, in der das betreffende Gebiet des MK3 und dessen bebaubare Fläche unmittelbar an die schalltechnisch maßgebende Konsul-Uebele-Straße (B19) grenzt, können erforderliche bauliche Abstände zu einer aktiven Lärmschutteinrichtung nur erschwert oder gar nicht eingehalten werden. Zudem müsste eine solche aktive Lärmschutteinrichtung eine Höhe auf dem Niveau des obersten Geschosses aufweisen (zulässige Vollgeschosse: III) um eine relevante Lärminderung zu erwirken. Im WA werden die maßgeblichen nächtlichen Immissionen insbesondere von der nördlich verlaufenden Lindenstraße verursacht. Im Bereich zwischen dem südwestlich geplanten WA und der Lindenstraße soll in absehbarer Zeit die gemäß den Festsetzungen des MK1 und MK2 geplante Bebauung entstehen, wodurch eine deutliche Minderung der Straßenimmissionen im geplanten WA bewirkt wird. Zudem hat eine Prüfung ergeben, dass dort Pegel im ungünstigsten Fall größer 45 dB(A) nachts nur ab einer Höhe auf dem Niveau eines 2. OG und höher vorliegen. Eine aktive Lärmschutteinrichtung, die vorrangig eine Pegelminderung auf Höhe des 2. OG bewirken soll, müsste eine entsprechende Höhe auf diesem Geschossniveau aufweisen. Dies wäre unter Berücksichtigung der geringen Überschreitungen des Orientierungswertes nicht angemessen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der genannten Situation nicht bzw. nur schwer umzusetzen sind, können nur passive Schallschutzmaßnahmen den erforderlichen Schutz bieten. Eine Verhältnismäßigkeit zwischen dem erforderlichen Aufwand zur Realisierung eines aktiven Schallschutzes und einer daraus resultierenden relevanten Minderungswirkung ist nicht gegeben.

Hinsichtlich geplanter Wohn- und sonstiger ruhebedürftiger Räume im MK werden jedoch gemäß VDI 2719 bei Außengeräuschpegeln über 50 dB(A) nachts schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes wird die DIN 4109 herangezogen, die die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile für unterschiedliche Raumnutzungen festlegt. Im Bebauungsplan wurden daher auf Grundlage der durchgeführten Berechnungen entsprechend der DIN 4109 die Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V ermittelt bzw. ausgewiesen. Diese wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Siehe dazu die Festsetzung Nr. 1.9 im Textteil sowie die Darstellung im Lageplan. Bei Wohnräumen ist ab LPB III im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß der Fassade durch die vorgesehene Konstruktion eingehalten werden. Dies gilt für alle Bereiche des Kerngebiets (MK1 bis MK3), wobei im Gutachten (Anlage 5) unter Berücksichtigung der vorliegenden konkreten Planungen im MK1 und MK2 bereits detaillierte Untersuchungen und Maßnahmen definiert sind. Für das WA und MK3 sind solche erst im Rahmen einer späteren Überplanung dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Insgesamt sind für alle geplanten Gebäude, insbesondere bei geplanter Wohnnutzung, passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, wodurch mit wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu rechnen ist.

In derselben schalltechnischen Untersuchung wurde auch der Gewerbelärm untersucht. Die Be-

rechnungsergebnisse für die Auswirkungen durch das benachbarte Gewerbegebiet nördlich der Lindenstraße zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden. Weiter wurden auch die geplanten gewerblichen Immissionen im Plangebiet beurteilt. Maßgebliche Schallquellen sind dabei die letzten PKW-Abfahrten auf dem Parkplatz nach 22h sowie die haustechnischen Anlagen. Um das Irrelevanz-Kriterium einzuhalten sind bauliche und betriebliche Maßnahmen (Gestaltung der Balkonbrüstungen und Beschränkung der Schalleistung der haustechnischen Anlagen im MK1) erforderlich, die im Gutachten dargestellt sind. Die Nachweise sind jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Damit sind die Belange des Lärmschutzes und damit auch das Schutzgut Mensch in der Planung berücksichtigt.

6.2.4 STÄDTEBAU

Die städtebaulichen Gesichtspunkte sind in der Planung soweit berücksichtigt. Insbesondere auf die Ausführungen dazu in den Kap. 2.0, 5.1 und 5.3.1 wird verwiesen. Durch die geplante Nachnutzung wird die Entstehung städtebaulicher Missstände vermieden. Die Gefahr einer minderwertigen gewerblichen Nachnutzung bzw. die Entstehung einer Gewerbebrache wird durch die Planung mit Einstufung als Kerngebiet und der interessanten Funktionsmischung unterbunden. Das Quartier wird belebt und die bereits in den letzten Jahren entstandenen Wohnnutzungen insbesondere im Westen werden dadurch weiter gestärkt. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass hier nahversorgungsrelevanter Einzelhandel entsteht und damit die Versorgung mit dem täglichen Bedarf im Quartier decken kann. Dadurch erhält der nordwestlich der Innenstadt liegende Bereich auch eine neue Qualität, die sich auch in Zukunft positiv auf die weitere Quartiersentwicklung auswirken wird. Daher können auch die Bedenken, die zum Mustang-Areal im Entwurf des Einzelhandelskonzepts genannt werden, nicht nachvollzogen werden. Die städtebauliche Qualität der Quartiersentwicklung wird einerseits durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als auch durch eine eingehende Begleitung durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Künzelsau gewährleistet. Dieser ist im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren für die architektonische und städtebauliche Einordnung der einzelnen Bauvorhaben von großer Bedeutung. Damit sind die städtebaulichen Belange in der Planung berücksichtigt.

6.2.5 HOCHWASSER

Die Belange des Hochwassers bzw. des Hochwasserschutzes sind in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet liegt aufgrund der Lage in der Talau sowie der Nähe zum Kocher im Überflutungsbereich bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{EXTREM}). Siehe die Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan. Durch bestehende Hochwasserschutz-Einrichtungen ist das Plangebiet bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen (HQ₁₀₀) nicht betroffen. Nach der neuen Rechtslage ist für alle baulichen Anlagen eine hochwasserangepasste Bauweise nicht nur eine Empfehlung, sondern muss gewährleistet sein. Auf die Ziffern 1.14 und 5.7 des Textteiles wird verwiesen. Entsprechende Maßnahmen sind bei der Planung und Realisierung der Bauvorhaben vorzusehen. Damit sind die Belange des Hochwasserschutzes in der Planung berücksichtigt.

6.2.6 SONSTIGES

Im Plangebiet besteht der Altstandort „AS Homberg“ (00418). Auf die Ausführungen in Kap. 6.1.3 sowie auf die Anlage 3 wird verwiesen.

Durch die Planung gehen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren. Aufgrund des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind auch keine externen Ausgleichsflächen für die Planung notwendig, wodurch ebenfalls keine außerhalb liegenden landwirtschaftlichen Flächen tangiert werden. Unter diesen Aspekten sind die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Damit sind die Belange des Denkmalschutzes in der Planung berücksichtigt.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Passive Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnungen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie. z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote,
- Berücksichtigung des Artenschutzes,
- Berücksichtigung der Auswirkungen bei extremen Hochwasserereignissen.

Es erfolgen keine nachteiligen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung. Die Kriterien des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind erfüllt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Entwässerung des Plangebiets kann an das bestehende Kanalsystem in der „Lindenstraße“, der „Konsul-Uebele-Straße“ und der „Austraße“ angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Aufgrund der Tiefenlage der maßgeblichen Kanäle sind bei Untergeschossnutzungen wie z.B. Tiefgaragen ggf. Hebeanlagen erforderlich.

Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.4) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Auf den Baugrundstücken ist für nicht begrünte Dächer eine private Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Wasserversorgung kann über das umliegende Wasserleitungsnetz erfolgen.

Die Versorgung mit Strom und Gas sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen ist durch Anschluss an das angrenzende Leitungsnetz möglich.

Innerhalb des überplanten Bereiches, im Bereich der Lindenstraße verläuft ein 20KV-Erdkabel der NetzeBW GmbH, dessen Bestand weiterhin gesichert sein muss. Zudem befindet sich in einem Gebäude des Plangebiets (Mustang-Areal) eine bestehende Kundeneigene Umspannstation über die das Areal mit Strom versorgt wird. Ob diese weiterhin benötigt wird oder die Versorgung des Plangebiets neu überplant werden muss ist im Rahmen der Planungen zu klären. Der Rückbau der bestehenden Umspannstation ist durch den Projektträger möglich, da diese Umspannstation nur das Mustang Areal versorgt. Eine Abstimmung mit der Netze BW GmbH ist mindestens 2 Monate vor Abbruch durchzuführen. Der Leistungsbedarf für das geplante Areal ist ebenfalls mit der Netze BW GmbH möglichst frühzeitig abzustimmen.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen Gasleitungen der Netze BW GmbH. Diese dürfen weder überpflanzt noch von Gebäuden oder sonstigen Einrichtungen wie Baustellencontainern überbaut werden. Der Zugang für Betriebsarbeiten muss jederzeit unbehindert und ohne zeitliche Verzögerung möglich sein. Auf die Einhaltung des Mindestabstandes von 2,5 m zwischen Bäumen und Gasleitung wird verwiesen. Grabarbeiten in der Nähe von Gasleitungen sind von

Hand auszuführen. Der Beginn der Arbeiten ist uns rechtzeitig anzuzeigen. Freigelegte Gasleitungen sind zur Überprüfung und eventuellen Sicherung zu melden.

Die bestehenden Telekommunikationslinien sind zu erhalten. Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Mögliche Trassen sind mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern zu klären. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt und abgestimmt wird. Damit sind die Belange der Ver- und Entsorgung in der Planung soweit als möglich berücksichtigt.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist aus stadtgestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Standortqualität, sinnvoll.

8.0 KOSTEN

Der Gehwegausbau soll im Rahmen der Neuordnung des Mustang-Areals vom jeweiligen Projektträger erfolgen. Daher fallen für die Stadt Künzelsau keine wesentlichen Erschließungskosten an.