

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan "Wohnen am Wartberg" in Künzelsau

- Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften "Wohnen am Wartberg" in Künzelsau

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat am 16.12.2025 die erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Wartberg“ mit örtlichen Bauvorschriften in Künzelsau auf den Flurstücken 1229/1, 1229/2, 1269 und 1265, jeweils Gemarkung Künzelsau, gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Auf dieser Grundlage wurde auch die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB auf Basis des vorliegenden Vorentwurfs beschlossen.

Grundlage dieser frühzeitigen Beteiligung sind die folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil zum Vorentwurf vom 10.11.2025, Büro ORplan
- Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf vom 10.11.2025, Büro ORplan
- Begründung zum Vorentwurf vom 10.11.2025, Büro ORplan
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung mit Karten, Büro Planbar GÜTHLER GmbH, vom 24.10.2025

Abgrenzung

Der Geltungsbereich (ca. 0,84 ha) ist im Zeichnerischen Teil zum Vorentwurf vom 10.11.2025 der ORplan dargestellt und beinhaltet folgende Flurstücke auf Gemarkung Künzelsau mit den Flurstücksnummern: 1229/1 und 1229/2 (in Teilen, zur Herstellung der Erschließung), 1269 (Baugrundstück) und 1265 (in Teilen, für vorgezogene CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse). Die Flurstücke liegen nördlich der Komburgstraße am Wartberg.

- Abgrenzung siehe Abbildung 1 mit Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet stellt eine unbebaute, bisher als Wiese genutzte Fläche im Außenbereich dar. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen. Zentral wird daher im Quartier das Wohnen im Grünen mit Talblick sein. Auch die innenstadtnahe Lage steigert die Qualität des Quartiers und die Attraktivität der Stadt Künzelsau als Wohnort. Zur Sicherung der Erreichbarkeit des neuen Quartiers sind Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Das Vorhaben soll durch einen Bauträger, die Baugruppe Stauch aus Kupferzell, realisiert werden.

Zur Regelung der Herstellung und des späteren Übergangs der neuen Erschließungsstraße ins Eigentum und die Trägerschaft der Stadt Künzelsau wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags auf Basis des nun vorliegenden städtebaulichen Konzepts notwendig.

Vorgesehen ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO. Die weiteren Festsetzungen, u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, den Verkehrsflächen und den Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft orientieren sich am städtebaulichen Konzept.

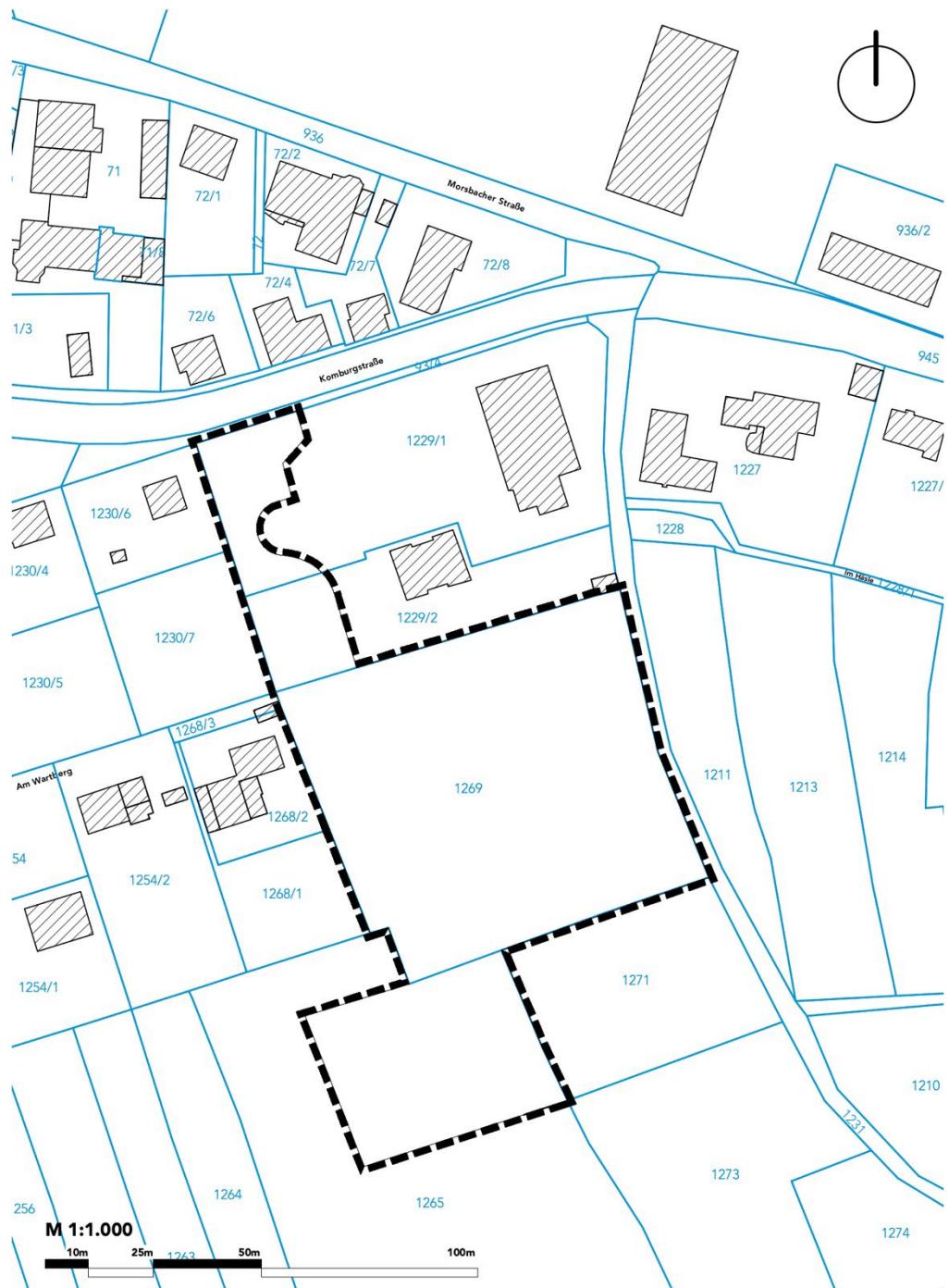


Abb. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (HOKIS) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) im Zeitraum

vom 06.02.2026 bis 06.03.2026 (je einschließlich)

im Internet unter www.kuenzelsau.de/bekanntmachungen, Rubrik „Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren“, abgerufen werden.

Zusätzlich können die Unterlagen im genannten Zeitraum im Rathaus Künzelsau, Bürgerbüro, Stuttgarter Straße 7, 74653 Künzelsau während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Diese lauten wie folgt:

Montag bis Freitag	09:00 bis 18:00 Uhr
Samstag	09:00 bis 12:00 Uhr

Abgabe von Stellungnahmen

Im oben genannten Zeitraum können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen primär elektronisch an bauleitplanung@kuenzelsau.de oder bauleitplanung@orplan.de gerichtet werden. Bei Bedarf können diese aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, insbesondere kann dies schriftlich oder zur Niederschrift im Stadtbauamt, Stuttgarter Straße 7, 74653 Künzelsau erfolgen.

Dort kann bei Bedarf und auf Anfrage auch über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden. Hierbei besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Sofern Bedarf besteht, sollte ein Gesprächstermin im Stadtbauamt (Tel. 07940 129-612) vereinbart werden.

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

Künzelsau, 02. Februar 2025

Stefan Neumann, Bürgermeister

Tag der Veröffentlichung: 05. Februar 2025