

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Haselhöhe II": 1. Vorstellung des Städtebaulichen Konzeptes; 2. Aufstellungsbeschluss; 3. Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖBs

Zuständig: Roswitha Deptner, Tel. 07940 129 414,

Beratungsfolge			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
öffentlich	26.09.2023	Gemeinderat	Entscheidung

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat billigt das Städtebauliche Konzept vom 29.03.2023 als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Haselhöhe II.
2. Für den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 26.09.2023 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ein Bebauungsplan zusammen mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 LBO (Landesbauordnung) aufgestellt.
3. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanvorentwurf vom 26.09.2023 und den Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 26.09.2023, jeweils mit Begründung vom 26.09.2023 einschließlich den Anlagen zum Bebauungsplan. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften "Haselhöhe II" vom 26.09.2023 durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Städtebauliches Konzept Haselhöhe II

Historie der Entwicklung des Wohngebietes „Haselhöhe“

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 Anliegen, die Pendlerströme nach Gaisbach zu reduzieren, indem in der Nähe der Arbeitsplätze Wohnraum geschaffen wird. Aus diesem Grund wurde 2014 ein städtebauliches Konzept für ein Wohnquartier am nördlichen Ortsrand von Gaisbach vom Büro Baldauf Architekten GmbH entwickelt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Plangebiet auf den ersten Bauabschnitt Haselhöhe I reduziert und nachverdichtet. Das Baugebiet „Haselhöhe I“ befindet sich derzeit in der Realisierung.

Aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage an Wohnraum möchte die Stadt Künzelsau nun den zweiten Bauabschnitt entwickeln. Um den aktuellen Herausforderungen, insbesondere des Klimawandels, zu begegnen und ein zukunftsfähiges Stadtquartier zu

schaffen, wurde beschlossen, das Konzept dahingehend zu überarbeiten. Das Quartier „Haselhöhe II“ soll als Vorzeigeprojekt für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung im ländlichen Raum mit Pilotcharakter realisiert werden. Den Maßstab hierfür bieten die Kriterien der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) für nachhaltige Quartiere mit dem Bestreben einer Zertifizierung.

DGNB Zertifizierung

Die Stadt hat beschlossen das Neubaugebiet Haselhöhe II nach dem Nachhaltigkeitsstandard für Quartiere der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der Auszeichnungsstufe Gold zu zertifizieren. Die Zertifizierung soll die Planung und den Bau lebendiger, attraktiver und gleichzeitig ressourcenschonender Quartiere unterstützen. Langfristiges Ziel ist es, dass sich Quartiernutzende wohlfühlen und hier sowohl klimaneutral wohnen als auch arbeiten können. Den Freiräumen und Aufenthaltsflächen sowie der Infrastruktur kommt bei der Betrachtung eine besondere Bedeutung zu.

Durch den Zertifizierungsprozess findet eine ganzheitliche Bewertung der Entwicklung des Neubaugebiets statt, die eine frühzeitige Implementierung zentraler Themen wie z.B. Mobilität, Energie oder auch Biodiversität anregt. Für uns als Stadt bildet die Zertifizierung somit ein Werkzeug, um kommunale Nachhaltigkeitsziele in der Praxis zu verankern und umzusetzen.

Die Kriterien der DGNB sind im Rahmen einer durchgeführten Voruntersuchung durch Drees & Sommer im vergangenen Jahr bereits umfassend in die Fortschreibung des städtebaulichen Masterplans sowie den Bebauungsplan-Entwurf von Baldauf eingeflossen. Aktuell wird durch Drees & Sommer die Dokumentation des Vor-Zertifikats abgeschlossen. Das Vorzertifikat wird nach Abschluss der Prüfung durch die DGNB voraussichtlich Anfang 2024 vorliegen.

Erläuterung der Konzeptoptimierung

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

Das Plangebiet soll überwiegend der Wohnnutzung dienen. Jedoch werden entlang der Haselallee als Hauptwegeachse Nicht-Wohnnutzungen an städtebaulich prägnanten Punkten sowie in den Erdgeschossen untergebracht, um den öffentlichen Raum in diesem Bereich zu beleben. Gastronomische Angebote sollen die Aufenthaltsqualität sowie die Bedeutung als Treffpunkt im Bereich des Quartiersplatzes stärken. Dieser befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes und liegt damit zentral für das gesamte Wohngebiet Haselhöhe. Das städtebauliche Konzept gliedert das Plangebiet in Bereiche mit stärker verdichteten Wohnformen wie Geschosswohnungsbauten in Blockrandbebauung entlang der Haselallee und in weniger dichte Wohnformen als angemessener Übergang zur Landschaft. Zeilen- und Punkthäuser lockern die Bebauung zu den quartierszugehörigen Parkanlagen auf. Einzel- und Doppelhäuser bilden abschließend den Ortsrand. Somit kann eine Bandbreite an Wohntypologien angeboten werden, welche zukunftsorientiert und zugleich an der Nachfrage ausgerichtet sind.

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

Die Freiraumkonzeption stellt ein prägendes Element des städtebaulichen Konzepts dar. Die Erhöhung des Grünflächenanteils gegenüber zum vorherigen Konzept führen zu

großzügigen, öffentlichen, multifunktional genutzten Grünflächen und stärken das Mikroklima. Der Park an der Haselallee bildet dabei ein zentral freiräumliches Element zu Erholungs- und Freizeitwecken. Ebenso dient er zur Verzahnung mit der bestehenden Wohnbebauung im Süden. Die Grünflächen werden naturnah gestaltet und haben ökologische Funktionen wie der Schutz und Förderung von Biodiversität sowie Regenwasserrückhaltung und -versickerung. Eine Ortsrandeingrünung mit einer Baumreihe und integriertem Retentionsgraben im Norden und Osten des Wohngebietes schaffen einen Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen und dem Landschaftsraum.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Sammelstraße (Haselallee) an die Waldenburger Straße bzw. die Nordanbindung.

Entlang der Haselallee verläuft die geplante Trasse der zukünftigen Regionalstadtbahn, die einen Anschluss an Künzelsau ermöglicht. Im zentralen Bereich der Haselallee wird ein Quartiersplatz sowie eine Promenade ausgebildet. Das Erschließungssystem der nördlichen und südlichen Bereiche wird jeweils durch eine Schlaufe, welche zwei Anknüpfungspunkte an die Haselallee hat, gebildet. Auf diesen Wohnstraßen soll der Verkehr durch eine Platzierung der Tiefgaragenzufahrten möglichst nahe an der Sammelstraße reduziert werden. In Kombination mit Bereichen ohne motorisierten Verkehr innerhalb der Wohnbebauung und Wegen in den Grünräumen entsteht ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz, welches das Plangebiet an das bestehende Stadtgebiet sowie an den Landschaftsraum anknüpft. 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.

Öffentliche Parkplätze werden im Wesentlichen entlang der Sammelstraße (Haselallee) sowie an den Aufweitungen an den Wohnstraßen vorgesehen.

Bis die Anknüpfung der Haselallee an die Kupferzellerstraße erfolgt, ist durch eine bedingte Festsetzung eine Wendemöglichkeit am östlichen Plangebietsrand gesichert.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das Plangebiet stellt eine unbebaute, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die östlich an das bestehende Wohngebiet „Haselhöhe I“ anschließt.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes „Haselhöhe II“ soll dem anhaltenden Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Künzelsau und dem Ortsteil Gaisbach begegnet werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Wohngebietes „Haselhöhe II“ geschaffen.

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, Wohnraum mit hoher ökologischer und gestalterischer Qualität zu erreichen, die Förderung von Lebendigkeit und vitaler Nachbarschaften im Quartier, die Einbindung in den Landschaftsraum sowie in die vorhandene Siedlungsstruktur und die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz.

Vorgesehen ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sowie Urbanen Gebieten nach §6a BauNVO, sowie einer Gemeinbedarfsfläche für ein Mehrgenerationenzentrum. Die weiteren Festsetzungen, u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, orientieren sich am städtebaulichen Konzept. Im Vergleich zum städtebaulichen Strukturkonzept von 2014 und dem ersten Bauabschnitt „Haselhöhe I“ wird für den zweiten Bauabschnitt „Haselhöhe II“ eine Verdichtung vorgenommen.

3. Größe des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,9 ha und wird begrenzt

im Norden: von landwirtschaftlichen Flächen
im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen
im Süden: von Wohnbebauung
im Westen: von der Wohnbebauung des ersten Bauabschnittes „Haselhöhe I“

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 26.09.2023.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

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 (Wasserturm). In diesem Bereich sind 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.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

5. Fachgutachten und weitere Untersuchungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind alle planungsrelevanten fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Lärmschutz, Verkehr, Lufthygiene usw. zu untersuchen und zu bewerten und in die Planung einzustellen.

Die „Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Haselhöhe II“, Stadt Künzelsau, Ludwigsburg, 27.10.2021“ liegt bereits vor. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht einfließen und werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Weitere Vorgehensweise

Der Aufstellungsbeschluss wird durch die Verwaltung ortsüblich bekannt gemacht. Die Verwaltung führt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durch.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Realisierung: 2023/2024

Anlagenverzeichnis:

1. Städtebauliches Konzept „Haselhöhe II“ vom 29.03.2023
2. Bebauungsplan „Haselhöhe II“, Zeichnerischer Teil vom 26.09.2023
3. Bebauungsplan „Haselhöhe II“, Textteil vom 26.09.2023
4. Bebauungsplan „Haselhöhe II“, Begründung vom 26.09.2023
5. Vorläufiger Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan vom 17.08.2023
6. Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Haselhöhe II“, Stadt Künzelsau, Planbar Gütler GmbH, Ludwigsburg, 27.10.2021
7. Präsentation