

## Öffentliche Bekanntmachung

### Bebauungsplan „Kocherwiesen II, 2. Änderung“ in Künzelsau-Nagelsberg - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Absatz 1 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat am 29. April 2019 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan „Kocherwiesen II, 2. Änderung“ aufzustellen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es wird ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 12. April 2019 der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart.

#### Ziele und Zwecke der Planung

Das Gebiet "Kocherwiesen II" ist im Stadtteil Künzelsau zwischen der Bahnhofstraße und der der Erschließung des Gebiets dienenden Würzburger Straße gelegen. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche dar. Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kocherwiesen II" mit Datum von 02.07.1996, der am 14.10.1996 rechtsverbindlich wurde. Für den nördlichen Teil des Bebauungsplans "Kocherwiesen II" wurde bereits ein Änderungsverfahren durchgeführt. Für den südlichen Teil gilt weiterhin der Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 und setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet "Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und Getränkemarkt" fest. Dieser südliche Teil soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans "Kocherwiesen II" geändert werden.

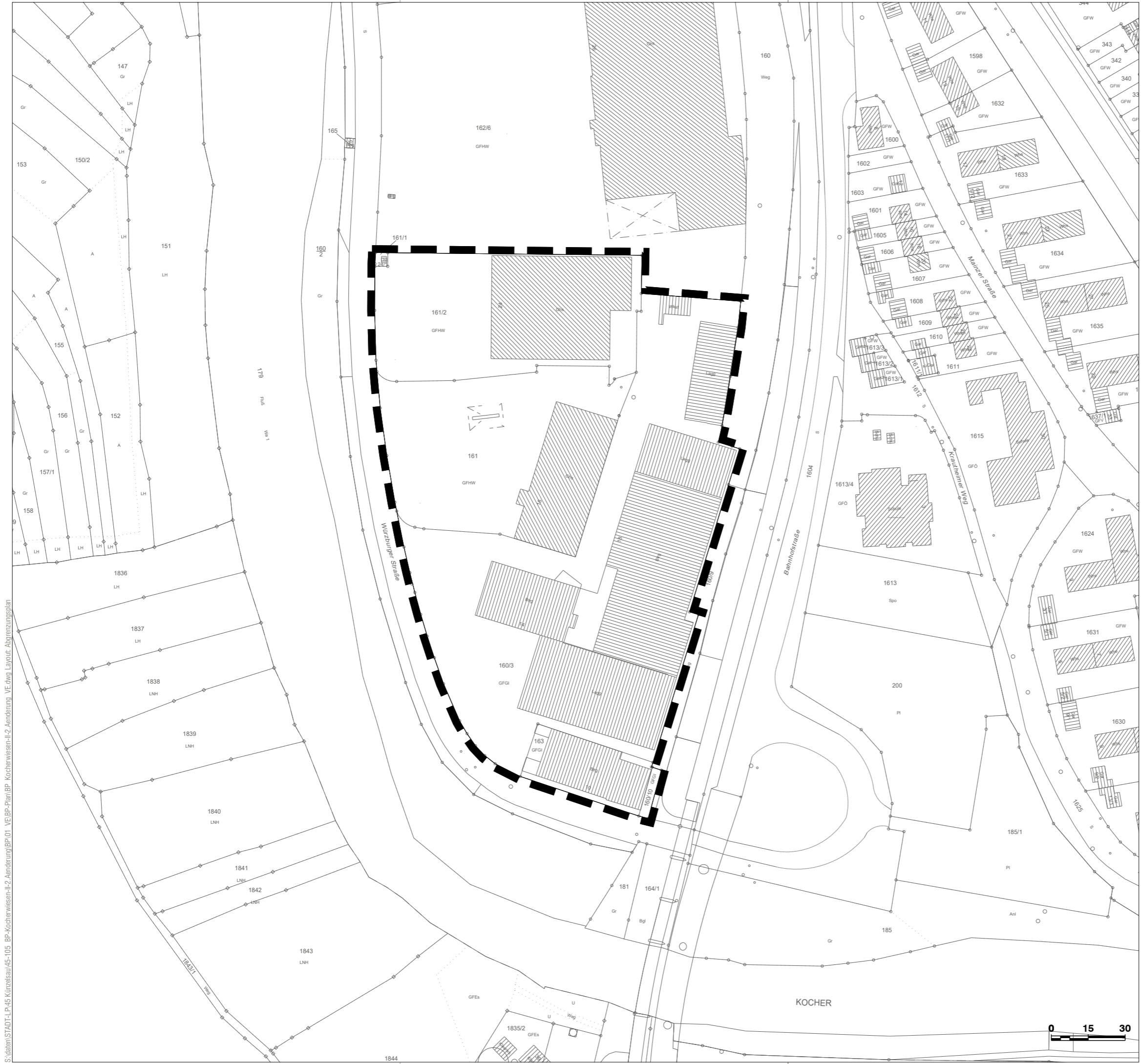
Das Plangebiet der 2. Änderung ist bereits vollständig bebaut. Ein Großteil des Gebiets wird durch ein Unternehmen der Lufttechnik, Regeltechnik und Antriebstechnik genutzt. Das Unternehmen möchte diese Fläche veräußern, so dass die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Dieser Umstand soll genutzt werden, um die Fläche städtebaulich neu zu strukturieren. Des Weiteren sind im Plangebiet ein Lebensmittelmarkt, ein Elektrofachgeschäft, ein Baufachhandel und eine Tankstelle sowie ein Bürogebäude vorhanden.

Der Bedarf nach Wohnraum ist in Künzelsau ungebrochen. Im Stadtzentrum ist aufgrund der beengten Lage im Kochertal die Ausweisung von Neubaugebieten kaum noch möglich. Daher soll Wohnraum durch Innenentwicklung bereitgestellt werden. Die Lage des Plangebiets, westlich der Innenstadt, am Kocher gelegen, mit einer Schule in der Nachbarschaft und lediglich 10 Minuten Fußweg zum Bahnhof, schafft ideale Voraussetzungen für die Schaffung von neuem zentral gelegenem Wohnraum. Gleichzeitig sollen die innerhalb und nördlich des Plangebietes bestehenden Gewerbebetriebe weiterhin Berücksichtigung finden. Ziel der Stadt Künzelsau ist es daher, das Gebiet einer gemischten Nutzung mit einer flächensparenden und dem Stadtzentrum entsprechenden Dichte zuzuführen und somit auch den regionalen Vorgaben von 60 EW/ha gerecht zu werden. Durch die Mischung aus Wohnen, Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen soll eine flexible Grundstücksnutzung erreicht werden und ein attraktives, belebtes Quartier entstehen

Um die Nutzungsmischung innerhalb des Gebiets zu erreichen, soll ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden. Dieses dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen, um das Zentrum mit seinem Ladenbestand zu schützen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele plant die Stadt Künzelsau die Aufstellung des Bebauungsplans "Kocherwiesen II - 2. Änderung". Durch die Neuaufstellung tritt der sich innerhalb des Geltungsbereichs befindende Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans außer Kraft.

Künzelsau, 07.05.2019  
gez. Bürgermeister Stefan Neumann



# LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplans und  
der örtlichen Bauvorschriften  
Fläche ca. 2,6 ha



Maßstab 1: 1.500



## Stadt

## Künzelsau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

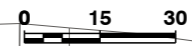
"Kocherwiesen II - 2. Änderung"

Abgrenzungsplan

Stand 12.04.2019

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



S:\daten\STADT-LP-45 Künzelsau\45-105\_BP-Kocherwiesen-II-2\_Aenderung\BP-01\_VE\BP-Plan\BP\_Kocherwiesen-II-2\_Aenderung\_VE.dwg Layout: Abgrenzungsplan