

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Stadteingang Stuttgart Straße“
in Künzelsau**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 24. November 2022 bis 30. Dezember 2022 durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit allen Anlagen und umweltrelevanten Unterlagen wurde im Rathaus der Stadt Künzelsau ausgelegt. Alle Unterlagen konnten auch online über die Homepage der Stadt Künzelsau abgerufen werden. Es ging eine Stellungnahme ein.

Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem im Rahmen eines Erörterungstermins am 13. Dezember 2022 im Rathaus der Stadt Künzelsau. Es nahmen neun BürgerInnen teil, von denen keine*r Fragen, Hinweise oder Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht haben.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

BürgerInnen / Öffentlichkeit	Abwägung:	Ergebnis/ Berücksichtigung:
<p>(01) Öffentlichkeit (Schreiben vom 30.12.2022)</p> <p>Wir haben uns die Unterlagen zu dem Bebauungsplanentwurf auf Ihrer Homepage angesehen und möchten gerne im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unsere Anregungen einbringen:</p> <p>1. Planzeichnung: In der Zeichenerklärung des Planteils hat sich ein kleiner Fehler eingeschlichen. Dort steht neben dem Kästchen SO₃ „Sonstige Sondergebiete – SO₂ Kaufland“ Dies müsste SO₃ heißen.</p> <p>2. A1. 1 SO₃ Kaufland: Die Benennung eines Sondergebietes nach einem bestimmten Einzelhändler ist gesetzlich nicht vorgesehen. Wir schlagen daher vor, dass das Sondergebiet „SO₃ - großflächiger Einzelhandel“ zu nennen. Der Begriff „Kleinkaufhaus“ ist aus unserer Sicht nicht mehr zeitgemäß. Hier wäre es aus unserer Sicht besser, auf die aktuellen Definitionen zurückzugreifen. Der Kaufland-Markt ist nach der Definition aus den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels Baden-Württemberg</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Wurde korrigiert.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zum SO₃ werden neu formuliert. Diese waren nachrichtlich aus dem Bebauungsplan „Bergstraße“ (1996) übernommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wird gestrichen. Die Nutzung wird als „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>

BürgerInnen / Öffentlichkeit	Abwägung:	Ergebnis/ Berücksichtigung:
<p>2018/2019" als „großer Supermarkt“ einzu- stufen.</p> <p>Die Definition lautet wie folgt: Großer Supermarkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Über 2.500 bis 5.000 m² Verkaufsfläche. - Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, Non-Food: Flächenanteil bis max. 20 %. - Standorte in verkehrsgünstigen Lagen. - Hohe Kompetenz im Frische-Bereich. <p>Dies trifft hier alles auf den Kaufland-Markt in Künzelsau zu.</p> <p>Zudem sind an dem Standort bereits an das Kaufland angegliederte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, wie Bäcker, Metzger, TLZ, sowie ein Textilgeschäft (kleiner 800m² Verkaufsfläche) im Bestand genehmigt und vorhanden. Die Beschränkung auf nur einen Betrieb entspricht daher nicht dem tatsächlichen Bestand. Der vorhandene Bestand sollte sich aber in den Festsetzungen widerspiegeln. Gerne können wir diese gemeinsam abstimmen.</p> <p>3. A2.4 Höhe baulicher Anlagen: Technische Aufbauten haben bei Kaufland in der Regel eine Höhe von 4m, so z.B. zuletzt der neue Verflüssiger samt Stahlbühne, welcher im Jahr 2021 genehmigt wurde. Da aufgrund der Energiekrise auch verstärkt Wärmepumpen an den Kaufland-Märkten immer mehr zum Einsatz kommen oder auch Lüftungsanlagen immer wieder erneuert und dann meistens größer dimensioniert werden, da diese auch leiser sind, ist es wichtig, dass diese Flexibilität erhalten bleibt. Daher würden wir vorschlagen, für das SO₃ eine Überschreitung der maximalen Höhe bis 4m durch technische Aufbauten zu erlauben.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Maximale Verkaufsfläche wird festgesetzt. Die Maximale Verkaufsfläche entspricht einem „großen Supermarkt“ nach der Definition aus den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels Baden-Württemberg 2018/2019“. Die Verkaufsfläche für den großen Supermarkt bleibt bei der bereits genehmigten Größe von hier max. 3.600 m².</p> <p>Zulässig sind zudem angegliederte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, wie Bäcker, Metzger, TLZ, sowie ein Textilgeschäft, die in Summe max. eine Verkaufsfläche von 800 m² belegen, diese sind im Bestand genehmigt und vorhanden. Im SO₃ wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche aller Betriebe eine Fläche von max. 4.750 m² nicht überschreiten darf.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen, Festsetzungen werden überprüft und für das SO₃ entsprechend geändert.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>

BürgerInnen / Öffentlichkeit	Abwägung:	Ergebnis/ Berücksichtigung:
<p>4. A8.2 Stellplatzflächen: In dieser Festsetzung wird geregelt, dass Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Hier wäre es aus unserer Sicht wichtig klarzustellen, dass hiermit nur offene Stellplatzflächen gemeint sind, nicht aber überdachte oder als Parkdeck angelegte Flächen. Zudem sollte auch klargestellt werden, dass dies aufgrund der vorhandenen Bodenqualität möglich sein muss, die Beläge wasserdurchlässig herzustellen. Hier hatten wir bereits an anderen Standorten den Fall, dass dies vorgeschrieben, aber tatsächlich aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich war.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Festsetzung bezieht sich auf Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken, die nicht als Garagen oder Parkhäuser angelegt werden (siehe A 8.2).</p>	<p>ja</p>
<p>5. A10: Bezüglich des Lärmgutachtens ist es uns wichtig, dass dort die Anlieferung, sowie der Kundenverkehr und die technischen Anlagen des Gebäudes berücksichtigt werden. Gerne geben wir Ihnen hierzu Auskünfte, sofern noch weitere Daten benötigt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen Abstimmung im Rahmen der Erstellung des Lärmgutachtens ist erfolgt, Verweis auf die schalltechnische Untersuchung.</p>	<p>ja</p>
<p>6. A11.1: Bei der Dachbegrünung ist geregelt, dass aufgeständerte Solaranlagen nur im Zusammenhang mit einer Dachbegrünung zulässig sind. Diese Festsetzung würde jedoch dazu führen, dass auf Bestandsbauten, d.h. bestehenden Dächern oder über bestehenden Parkflächen, eine Solaranlage nur dann aufgeständert errichtet werden kann, wenn auch ein Gründach hergestellt wird. Dies ist oft aufgrund der Statik im Bestand jedoch gar nicht oder nur sehr aufwändig möglich. Somit würde durch diese Festsetzung die Möglichkeit der Solarnutzung im Bestand auf Dächern erheblich erschwert bzw. unmöglich gemacht werden. Daher würden wir vorschlagen, dass bei Bestandsdächern auf ein Gründach bei aufgeständerten Solaranlagen verzichtet wird.</p>	<p>Die Festsetzungen unter A 8.6 zur Dachbegrünung betreffen <u>Neubauten</u>. Hier ist zwingend eine Kombination von Solaranlagen mit Dachbegrünung vorzusehen. Im Bestand dürfen Dachaufbauten in Form von Solaranlagen unabhängig davon vorgenommen werden.</p>	<p>ja</p>

BürgerInnen / Öffentlichkeit	Abwägung:	Ergebnis/ Berücksichtigung:
<p>7. B2 Werbeanlagen: Die Werbeanlagen werden auf den Erdgeschossbereich und die Größe von max. 0,5m² beschränkt. Beide Vorgaben entsprechen, wie bereits im Termin erläutert, nicht dem genehmigten Bestand. Im Bestand sind Werbeanlagen sowohl bis über die Traufhöhe, als auch mit einer maximalen Größe von 17,5m² vorhanden. Wir bitten daher für das SO₃ gesonderte Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. Gerne können wir uns dazu abstimmen.</p> <p>8. C Hinweise: Bezüglich der Außenbeleuchtung steht in den Hinweisen, dass in Richtung Außenbereich leuchtende Werbeanlagen an Gebäuden nicht zulässig sind. Da an unserem Gebäude an allen Fassaden beleuchtete Werbeschilder hängen, wäre hier die Frage ob bzw. inwiefern das Kauflandgebäude von dieser Regelung betroffen wäre.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen, wie bisher auch, für Gespräche und Abstimmungen jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Für das SO₃ wird eine Ausnahmeregelung für die Werbeanlagen festgesetzt. Dabei werden die bereits genehmigten Flächen übernommen (siehe nachrichtliche Übernahmen im Plan (WBA1-3) und B 2, Werbeanlagen).</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Unter A 8.3 ist unter insektenschonender Außenbeleuchtung der Bezug zum Außenbereich hergestellt. Damit ist eine Außenbeleuchtung gemeint, die nicht in einem bebauten Umfeld hergestellt wird (im Plangebiet z.B. in Richtung des Friedhofs).</p> <p>Die Außenbeleuchtung wird nach den Regeln der „Sternenstadt“ festgesetzt. Diese gelten für alle Nutzungen im Plangebiet und somit auch für die Sondergebiete. Beleuchtende Werbeschilder sind den Bedingungen der „Sternenstadt“ anzupassen. Diese schließt beleuchtete Werbeanlagen nicht aus, knüpft allerdings Bedingungen an Leuchtfarben, Leuchtdichte, Leuchtdauer, etc.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>