



Stadt Künzelsau

Wohnquartier „Haselhöhe II“

GR-Sitzung 26.09.2023 - Städtebaulichen Konzept + Bebauungsplan

Inhalt

- **Historie / Vorüberlegungen seit 2014**
- **DGNB und Nachhaltigkeitskriterien**
- **Optimierung des Städtebaulichen Konzeptes**
- **BP Vorentwurf vom 26.09.2023**

HISTORIE



Plangebiet Optimierung
ca. 15,4 ha

Konzept 2014 Gesamtkonzept für Haselhöhe I, II und III



Bebauungsplan „Haselhöhe I“

Abstimmung Zukunftsszenarien 11.05.2022 für Haselhöhe II und III



DGNB PreCheck (19.05.2022) durch Drees & Sommer
Optimierung SK durch Büro Baldauf

Abstimmung Überarbeitung SK 15.12.2022 für Haselhöhe II



Optimierung SK durch Büro Baldauf in Abstimmung mit Planbar Güthler (Grünthemen), SAG (Retention)
Fortschreibung DGNB PreCheck (10.03.2023) durch Drees & Sommer

Abstimmung Überarbeitung SK 29.03.2023 für Haselhöhe II



Beauftragung Verkehrsplaner, Mikroklimasimulation
Erarbeitung des BP Vorentwurfes durch Büro Baldauf in Abstimmung mit Fachplanern

Vorstellung im Gemeinderat 26.09.2023

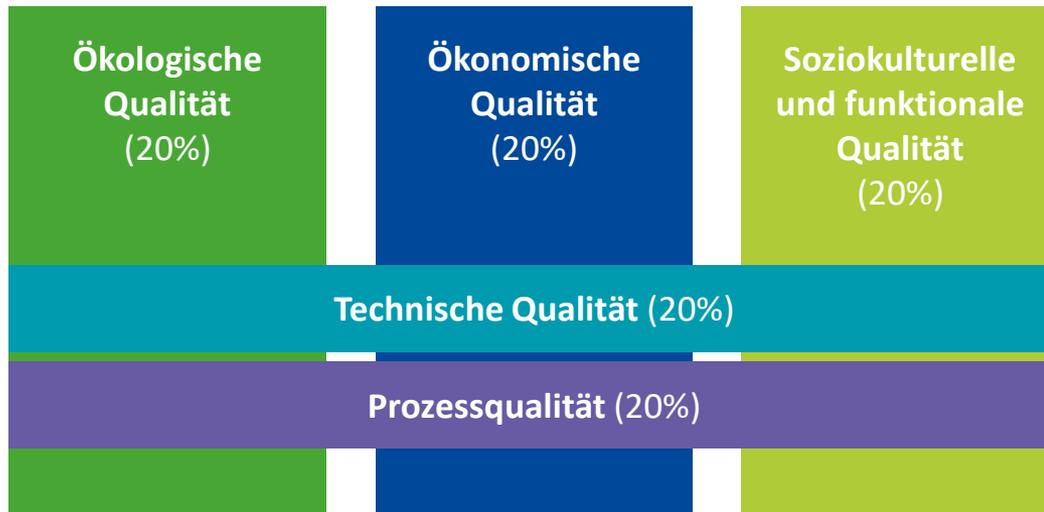


Start Bebauungsplanverfahren

....

DGNB

DGNB Zertifizierung - Bewertungsschema



Silber:
ab 50 %



Gold:
ab 65 %



Platin:
ab 80 %

DGNB Zertifizierung – Inhalte Stadtquartier

ENV1.1	Ökobilanz
ENV1.5	Stadtklima
ENV2.2	Wasserkreislaufsysteme
ENV2.3	Flächeninanspruchnahme
ENV2.4	Biodiversität

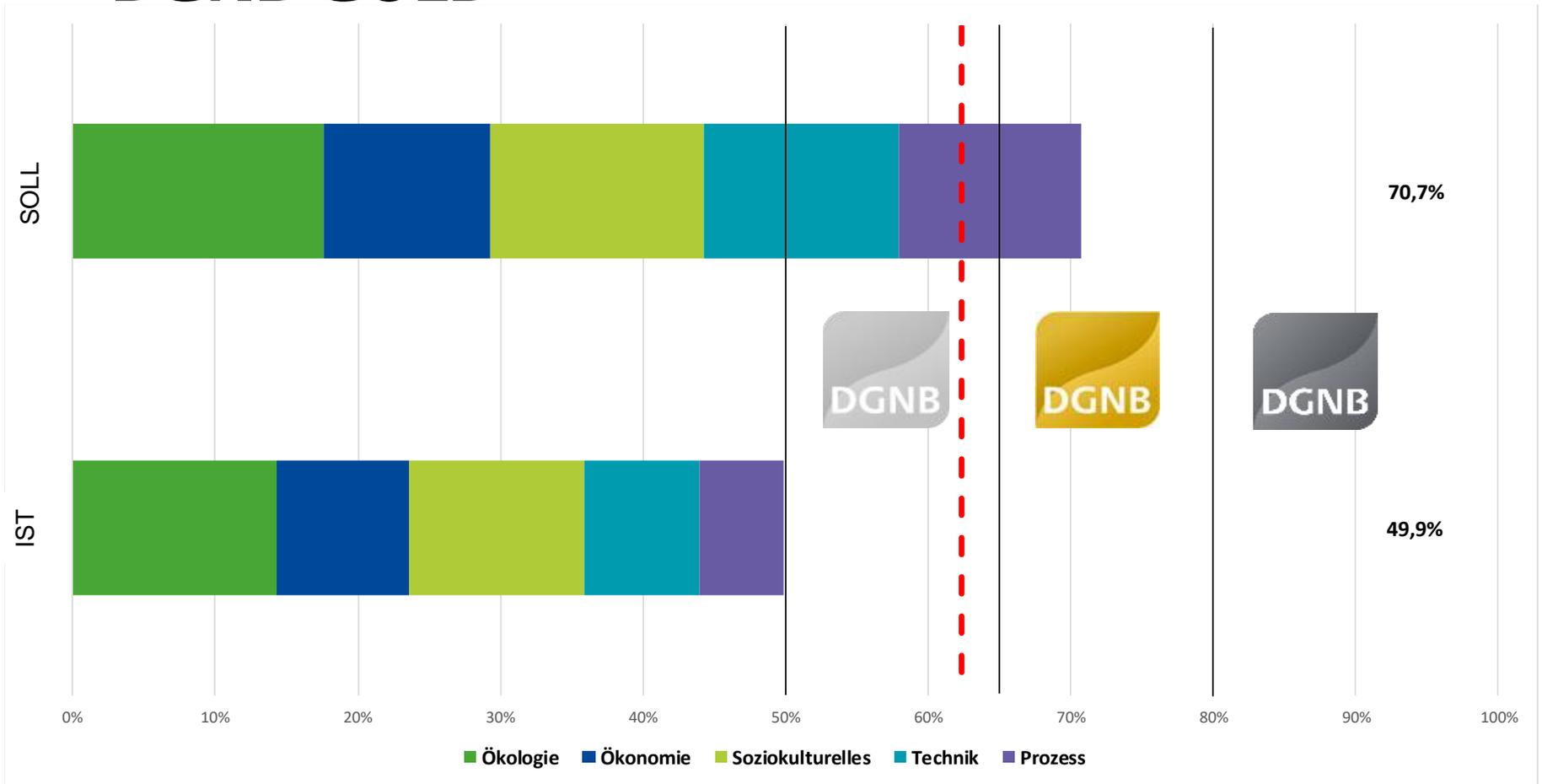
ECO1.1	Lebenszykluskosten
ECO2.1	Resilienz und Wandlungsfähigkeit
ECO2.3	Flächeneffizienz (Anpassung Benchmarks)
ECO2.4	Wertstabilität
ECO2.5	Umweltrisiken

SOC1.1	Komfort in öffentlichen Räumen
SOC1.6	Freiraum
SOC1.9	Emissionen / Immissionen
SOC2.1	Barrierefreiheit
SOC3.1	Städtebau
SOC3.2	Soziale und funktionale Mischung
SOC3.3	Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur

TEC2.1	Energieinfrastruktur
TEC2.2	Wertstoffmanagement
TEC2.4	Smart Infrastructure
TEC3.1	Mobilitätsinfrastruktur - Motorisierter Verkehr
TEC3.2	Mobilitätsinfrastruktur - Nichtmotorisierter Verkehr

PRO1.2	Integrale Planung
PRO1.7	Partizipation
PRO1.8	Projektmanagement
PRO1.9	Governance
PRO2.1	Baustelle / Bauprozess
PRO3.5	Monitoring

Aktueller Stand Projektbewertung – Ziel: DGNB GOLD



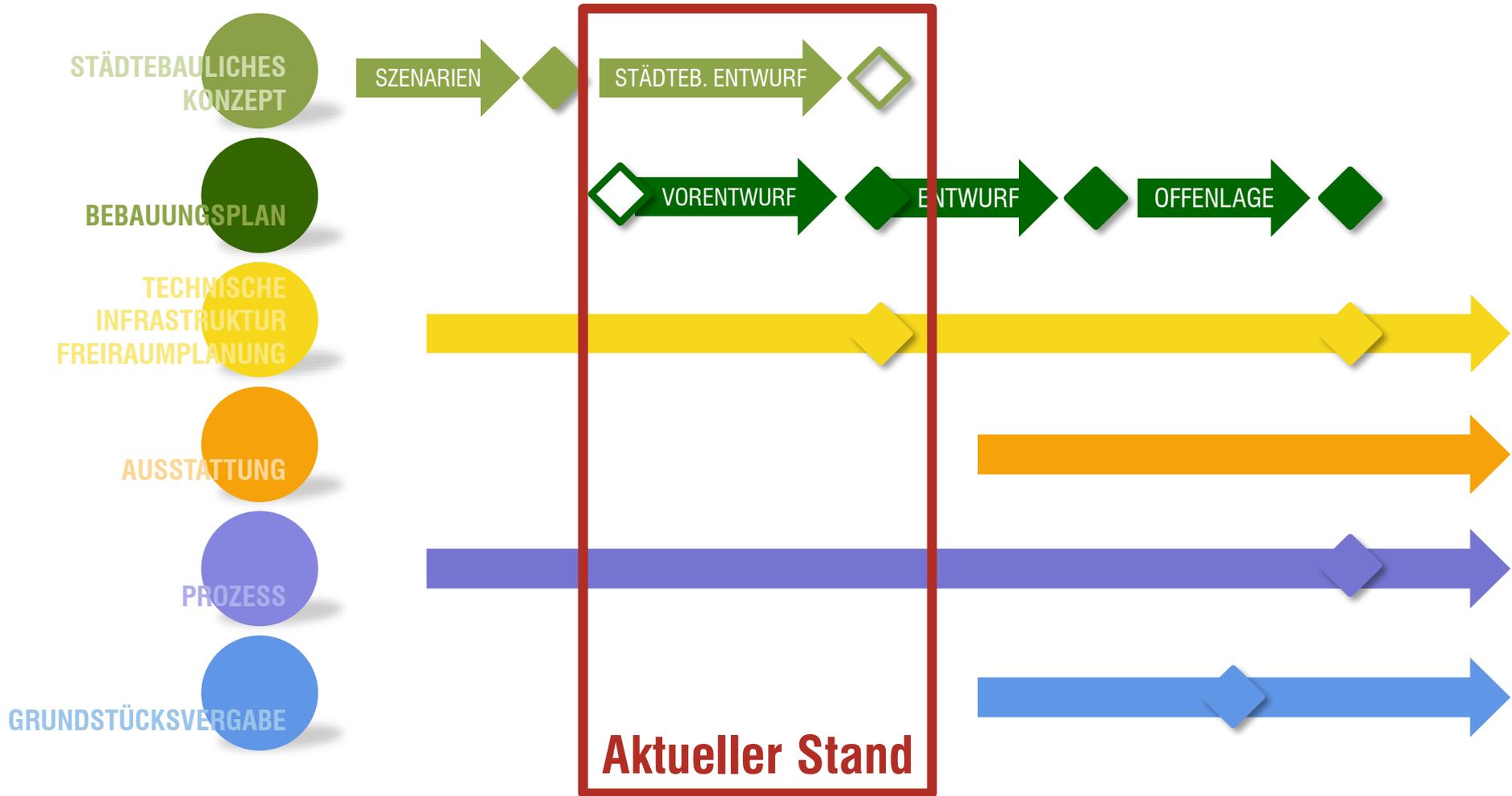
Aktueller Stand Projektbewertung – Ziel: DGNB GOLD

1. Die Dokumentation zum Vorzertifikat befindet sich aktuell im Abschluss, das Ziel ist eine Auszeichnung in GOLD
2. Die Besonderheiten des „ländlichen Raums“ werden berücksichtigt und mit der DGNB bewertet; Ziel ist es hier projektspezifische Anpassungen des Zertifizierungssystems vorzunehmen
3. Auf Grund der frühen Einbindung der Zertifizierung (Vorentwurf B-Plan) werden einige Konzepte und Planungsprämissen nur als „Absichtserklärung“ mit in der Dokumentation aufgeführt
4. Die weitere Ausarbeitung der beabsichtigten Konzepte und Themen wird bereits parallel im Planungsteam vorangetrieben

KONZEPT

Städtebauliches Konzept / Einarbeitung der Nachhaltigkeitsaspekte

In welcher Projektphase kann die Umsetzung dieser Kriterien gesteuert werden ?



UMWELTSCHUTZ

- Belüftung
- Regenwassermanagement
- Vernetzung der Biotoptypen
- Versiegelungsgrad
- Gezielte Maßnahmen zur aktiven Ansiedlung neuer und heimischer Tierarten
- Gestalterische Integration der Wasserinfrastruktur in das Freiraumkonzept

ÖKONOMIE

- Flexibilität und Ausbaureserven
- Klimaanpassung
- Erschließungseffizienz
- Redundanz der Verkehrssysteme
- Baudichte
- Gemischtes Nutzungsgefüge

SOZIALES

- Besonnung und Schatten
- Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte
- Qualifizierung der Freiräume
- Freiraumangebote
- Erreichbarkeiten der Infrastruktur
- Einbindung in Stadtstruktur und Erschließungsnetz
- Demografische Mischung
- Grundstücksangebote
- Differenzierte Bautypen
- Soziale Infrastruktur
- Verkehrslärm
- Einfügen in städtebaulichen Kontext
- Erwerbswirtschaftliche Infrastruktur
- Belebte Erdgeschosszonen
- Gewerbelärm
- Windkomfort
- Nahrungsmittelanbauflächen

PROZESS

- Kommunale Projekte
- Gestalterische Vorgaben
- Planungsvarianten

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Angebote für die Verkehrsmittel des Umweltverbunds
- Zugang zum nächstgelegenen Bahnhof
- Mobilitätsinfrastruktur für Rad
- Fußwegenetz

Steuerung außerhalb des SK und BP



- Quartierswasserbilanz
- Biodiversitätsstrategie
- Vermeidung invasiver Pflanzenarten
- **Energieinfrastruktur**
- Gestaltqualität der Freiräume
- Barrierefreiheit
- ÖV-Angebote
- Infrastruktur für alternative Antriebstechnologien

- Maßnahmen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung
- Blindenleitsysteme
- Visuelle Infos im Öffentlichen Raum
- **TK-Infrastruktur**
- Öffentliches WLAN
- Intermodale Plattform
- Mobilitätselemente für Rad und Fußgänger
- Wegweisungen

- Ökobilanz
- Vermarktung
- Konzepte für Wertstoffnutzung und Abfallvermeidung
- Takt des ÖV
- Quartiersbezogene Digitale Angebote
- Datenauswertung
- Partizipation in Planung
- Partizipation in Nutzung
- Projektmanagement
- Governance
- Baustellenprozesse
- Monitoring / Qualitätssicherung

- Konzepte zur Reduzierung des Trinkwassers
- Lebenszykluskosten
- **Architektur- und Gestaltqualität**
- Eigentumsformen
- Wohnformen
- soziale Mischung
- Konkrete Dienstleister und Versorgernutzungen
- Integrale Energiekonzepte
- Konzepte für Wertstoffnutzung und Abfallvermeidung
- Wertstoffrecycling

LEGENDE

- Umweltschutz
- Soziales
- Ökonomie
- Technische Infrastruktur
- Prozess

Höhere Dichte und Vielfalt an Typologien

Vielfalt an Nutzungen

Verschiedene Freiräume für Menschen

Klimaangepasstes Quartier

Hohe Anforderungen an Artenschutz / Biodiversität

Erlebbar Retentionsräume

Zukunftsorientierte Mobilität

Höhere Dichte und Vielfalt an Typologien

Mehrfamilienhaus
Townhaus
Punkthaus
Reihenhaus
Doppelhaus
frei. EFH
Zweifamilienhaus
Wohn-/Gewerbehaus
Sonderbausteine
Tiny House Siedlung

- Schaffung eines diversifizierten Wohnangebots für verschiedene Alters- und Nutzergruppen
- Angemessene hohe Dichte
- Unterschiedliche Grundstücke für diverse Vergabemodelle

Vielfalt an Nutzungen



- Schaffung eines Wohngebietes mit zentralen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten
- Generationsspezifische Angebote / Soziale Einrichtungen
- Belebung der öffentlichen Räume

Verschiedene Freiräume für Menschen



- Schaffung vielseitiger Aufenthalts- und Begegnungsräume (Urbane Räume / Landschaftsräume)
- Bildung überschaubarer Nachbarschaften durch Wohnhöfe
- Aufenthaltsqualität durch Begrünung und reduzierten Verkehr

Klimaangepasstes Quartier



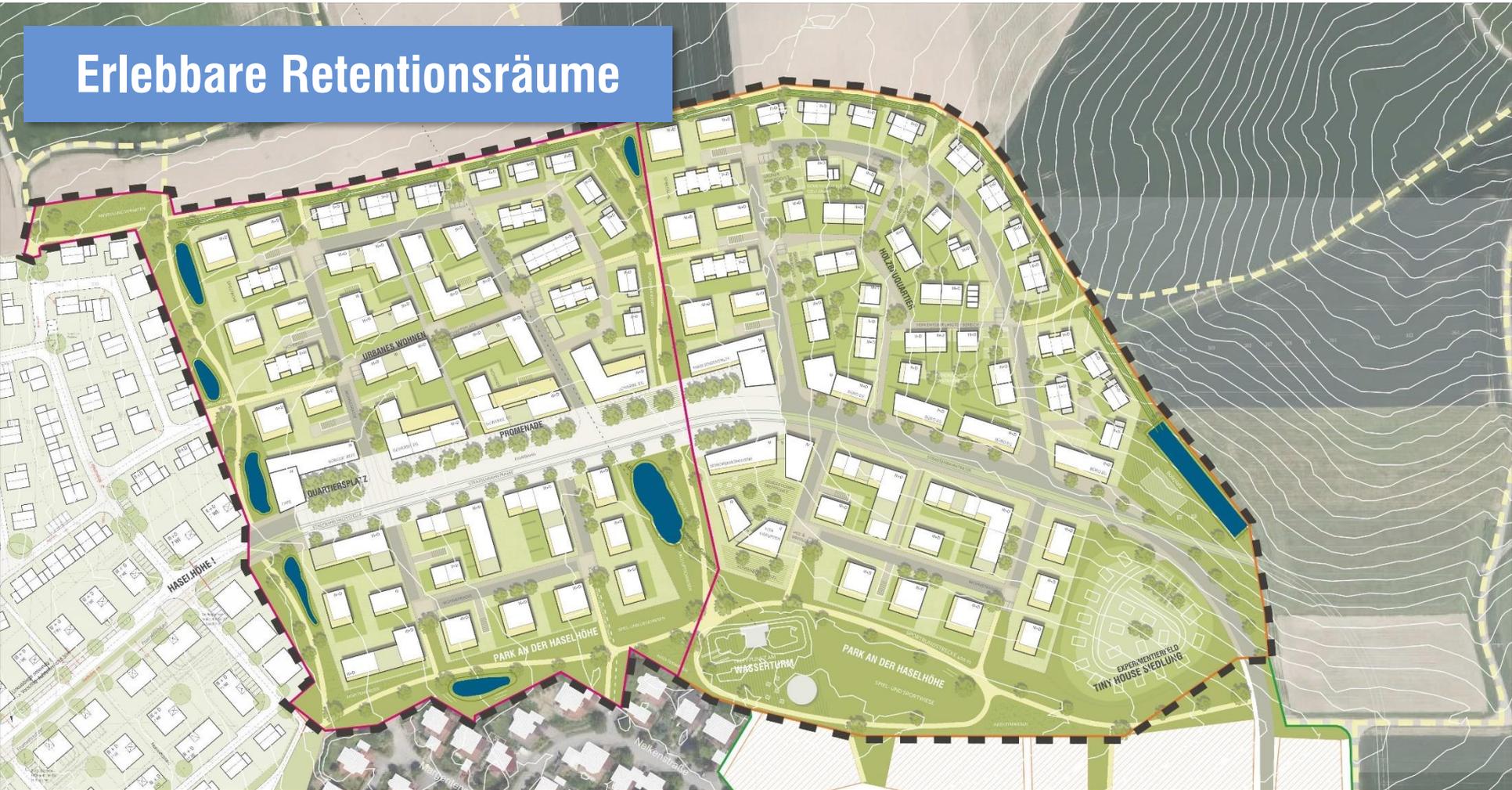
- Hoher Grünflächenanteil durch großzügige, öffentliche, multifunktional genutzte Grünflächen
- Grünfugen als Kaltluftschneisen
- Stärkung des Mikroklimas durch u.a. Dachbegrünung / Straßenbäume / naturnah gestaltete Gärten

Hohe Anforderungen an Artenschutz / Biodiversität



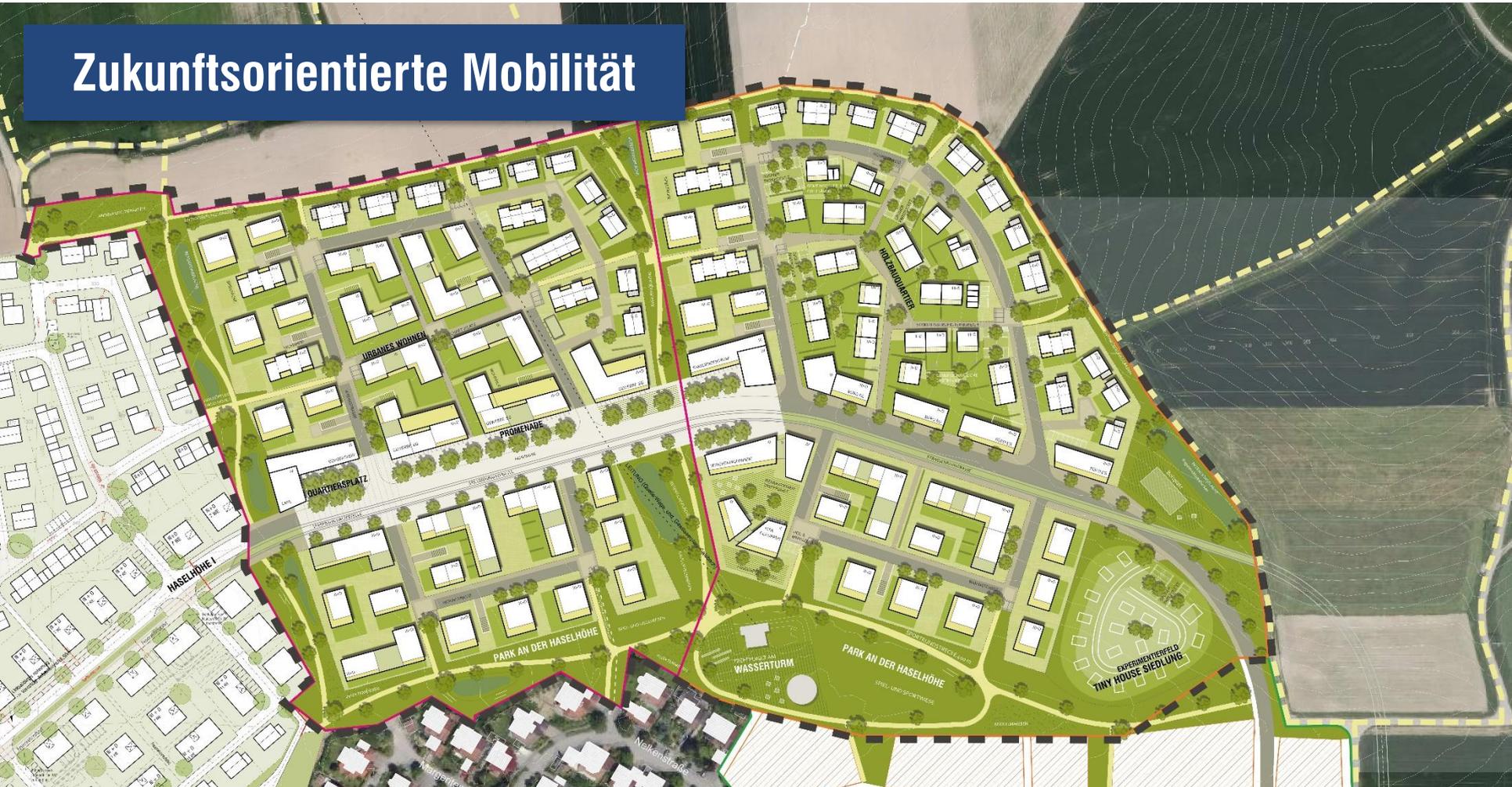
- Biotopvernetzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Schaffung von Trittsteinen)
- Schutz und Förderung der Biodiversität durch Blühwiesen etc.
- Übergang in den Landschaftsraum durch Ortsrandeingrünung

Erlebbare Retentionsräume



- **Naturnahgestaltete Retentionsmulden in den öffentlichen Grünräumen**
- **Integration der Regenwasserinfrastruktur mit Freiraumgestaltung**
- **Entwässerungsgraben am Quartiersrand**

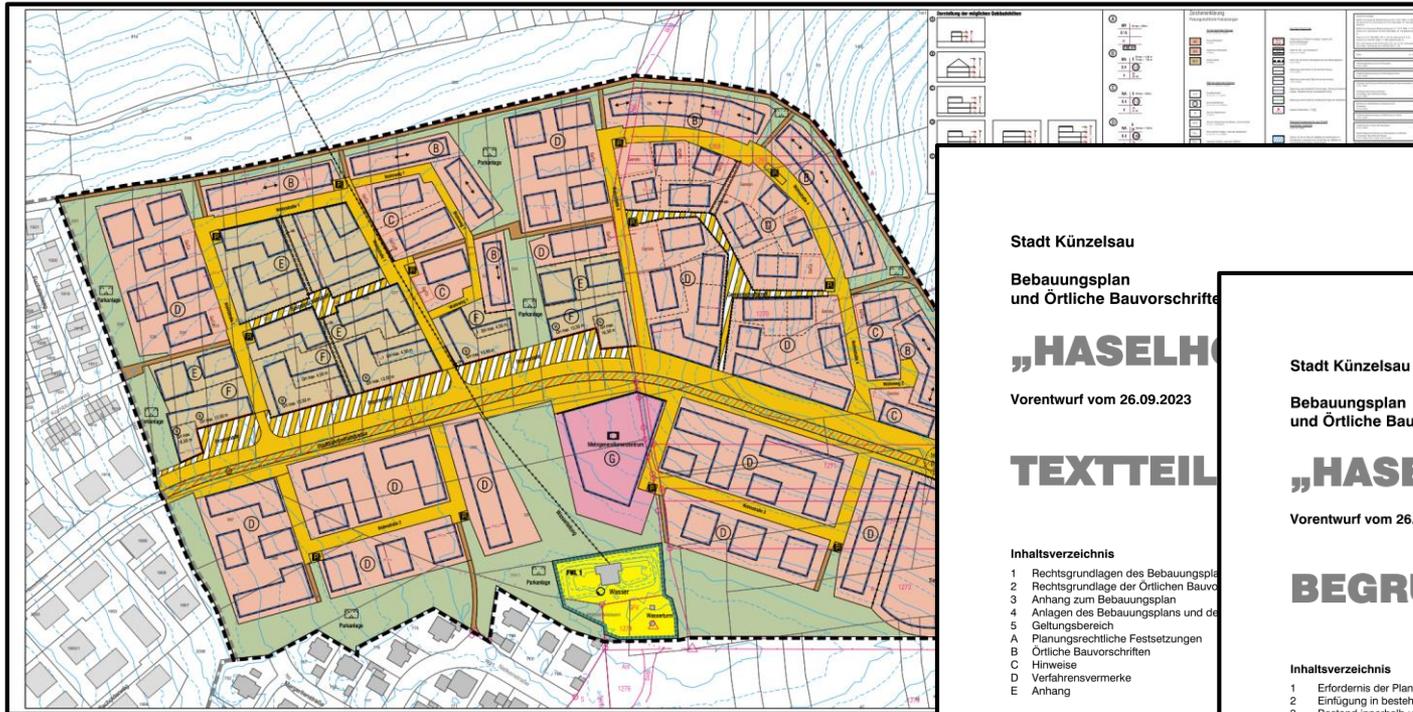
Zukunftsorientierte Mobilität



- Engmaschiges Fuß- und Radwegenetz / „Stadt der kurzen Wege“ in Kombination mit Nutzungsmischung
- Anschluss an ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahntrasse und Buslinie
- Autoarmes Quartier durch ein effizientes Erschließungssystem / Sammelparkierung (je nach Typologie)



BEBAUUNGSPLAN



Stadt Künzelsau
Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

Vorentwurf vom 26.09.2023
„HASELHÖHE II“
TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und des Bebauungsplans
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

baldauf
ARCHITECTEN
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Stadt Künzelsau
Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

Vorentwurf vom 26.09.2023
„HASELHÖHE II“

Vorentwurf vom 26.09.2023

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf
ARCHITECTEN
STADTPLÄNER

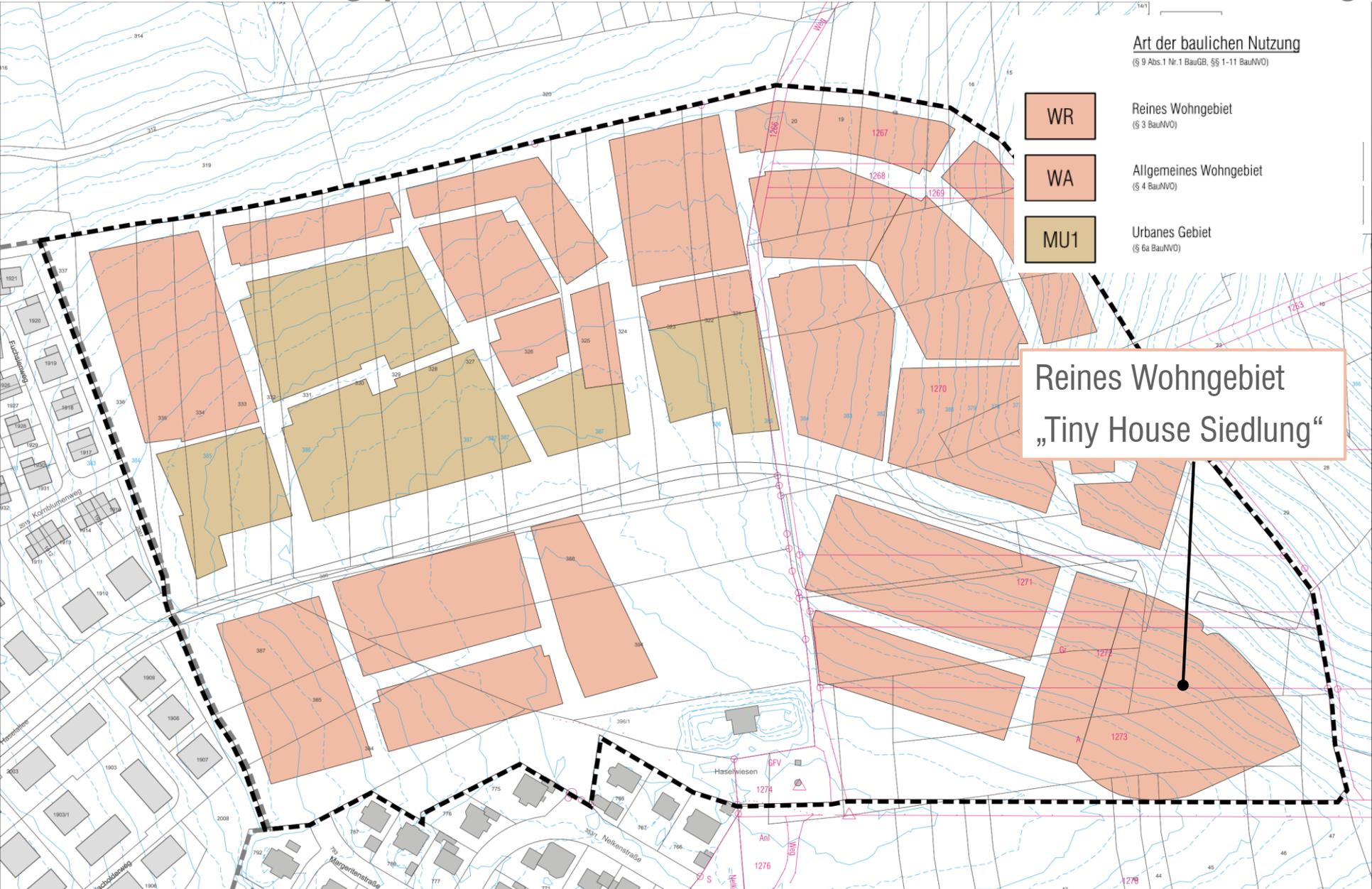
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70198 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-32
info@baldaufarchitekten.de

Amtengericht Stuttgart
HGB 230108
St.Nr.: 90041/02271

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Art der baulichen Nutzung

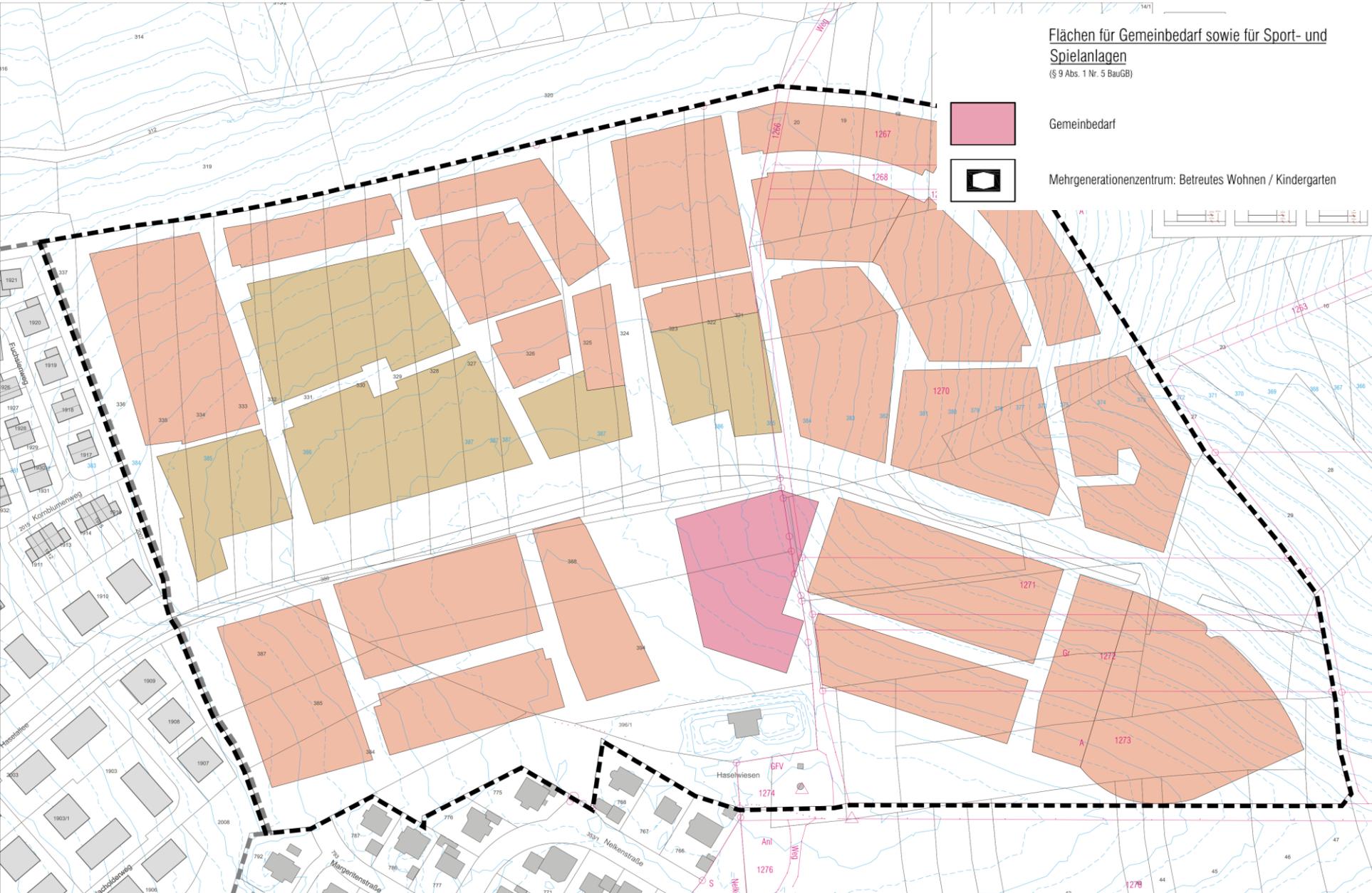


Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU1** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Reines Wohngebiet
„Tiny House Siedlung“

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Gemeinbedarfsfläche



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen



Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 0.4
- 1.2
- III
- III-IV
- GH_{max.}
- FH_{max.}/
TH_{max.}
- BZH = xxx
- 100 m³

Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(§ 16 Abs. 4 i.V.m. § 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

maximale Firsthöhe / maximale Traufhöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Bezugshöhe in Metern ü. NN folgt ggfs.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Baumasse (siehe Textteil)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 21 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0
-
-
-

offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen/ Hauptfirstrichtung

Darstellung der möglichen Gebäudehöhen

A	
WR	GH max = 6,00 m
0.15	
0	
	100 m ³
B	
WA	II FH max = 11,00 m TH max = 7,00 m
0.4	1.2
0	SD 35°-50°
C	
WA	II GH max = 9,50 m
0.4	1.2
0	FD 0°-10°
D	
WA	II-III GH max = 12,50 m
0.4	1.65
0	FD 0°-10°
E	
MU1	III-IV GH max = 12,50 m
0.6	2.2
0	FD 0°-10°
F	
MU2	siehe Einschrieb
0.6	2.25
0	FD 0°-10°
G	
Gemeinbedarf	II-IV GH max = 15,50 m
0.4	1.2
0	

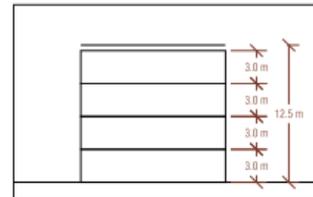
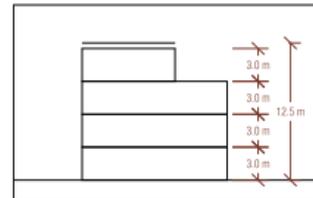
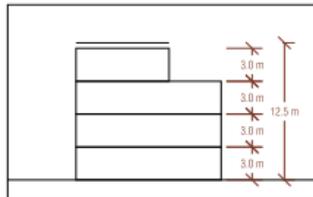
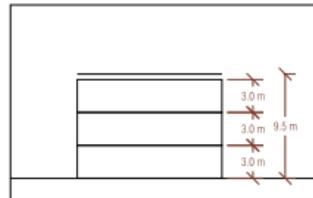
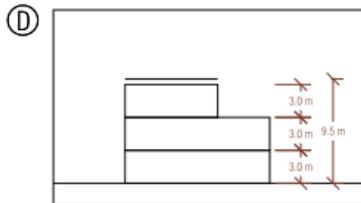
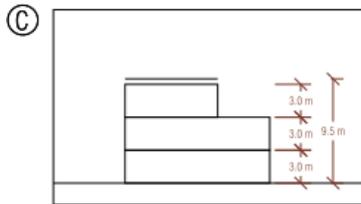
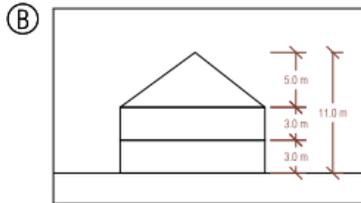
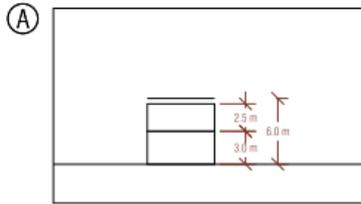
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen



Darstellung der möglichen Gebäudehöhen

Symbol	WA	II	GH max
A	WR		GH max = 6,00 m
	0.15		
	0		
	100 m ³		
B	WA	II	FH max = 11,00 m TH max = 7,00 m
	0.4	1.2	
	0		SD 35°-50°
C	WA	II	GH max = 9,50 m
	0.4	1.2	
	0		FD 0°-10°
D	WA	II-III	GH max = 12,50 m
	0.4	1.65	
	0		FD 0°-10°
E	MU1	III-IV	GH max = 12,50 m
	0.6	2.2	
	0		FD 0°-10°
F	MU2		siehe Einschrieb
	0.6	2.25	
	0		FD 0°-10°
G	Gemeinbedarf	II-IV	GH max = 15,50 m
	0.4	1.2	
	0		

Darstellung der möglichen Gebäudehöhen



(A)	WR	GH max = 6.00 m
	0.15	
	0	
		100 m ³
(B)	WA	II FH max = 11.00 m TH max = 7.00 m
	0.4	(1.2)
	0	SD 35°-50°
(C)	WA	II GH max = 9.50 m
	0.4	(1.2)
	0	FD 0°-10°
(D)	WA	II-III GH max = 12.50 m
	0.4	(1.65)
	0	FD 0°-10°
(E)	MU1	III-IV GH max = 12.50 m
	0.6	(2.2)
	0	FD 0°-10°
(F)	MU2	siehe Einschrieb
	0.6	(2.25)
	0	FD 0°-10°
(G)	Gemeinbedarf	II-IV GH max = 15.50 m
	0.4	(1.2)
	0	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Öffentliche Grünflächen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  öffentliche Grünfläche
-  öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
-  öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Sportplatz



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Verkehrsflächen



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: siehe Einschrieb
Promenade
Gemeinschaftstreff



Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche



Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg



Zulafsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bedinge Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Flächen, die bis zum Bau der Stadtbahn als Verkehrsgrün mit Einzelbäumen zu begrünen sind. Ab dem Bau der Stadtbahn ist eine Verkehrsfläche zulässig. (siehe Textteil)

Hinweise

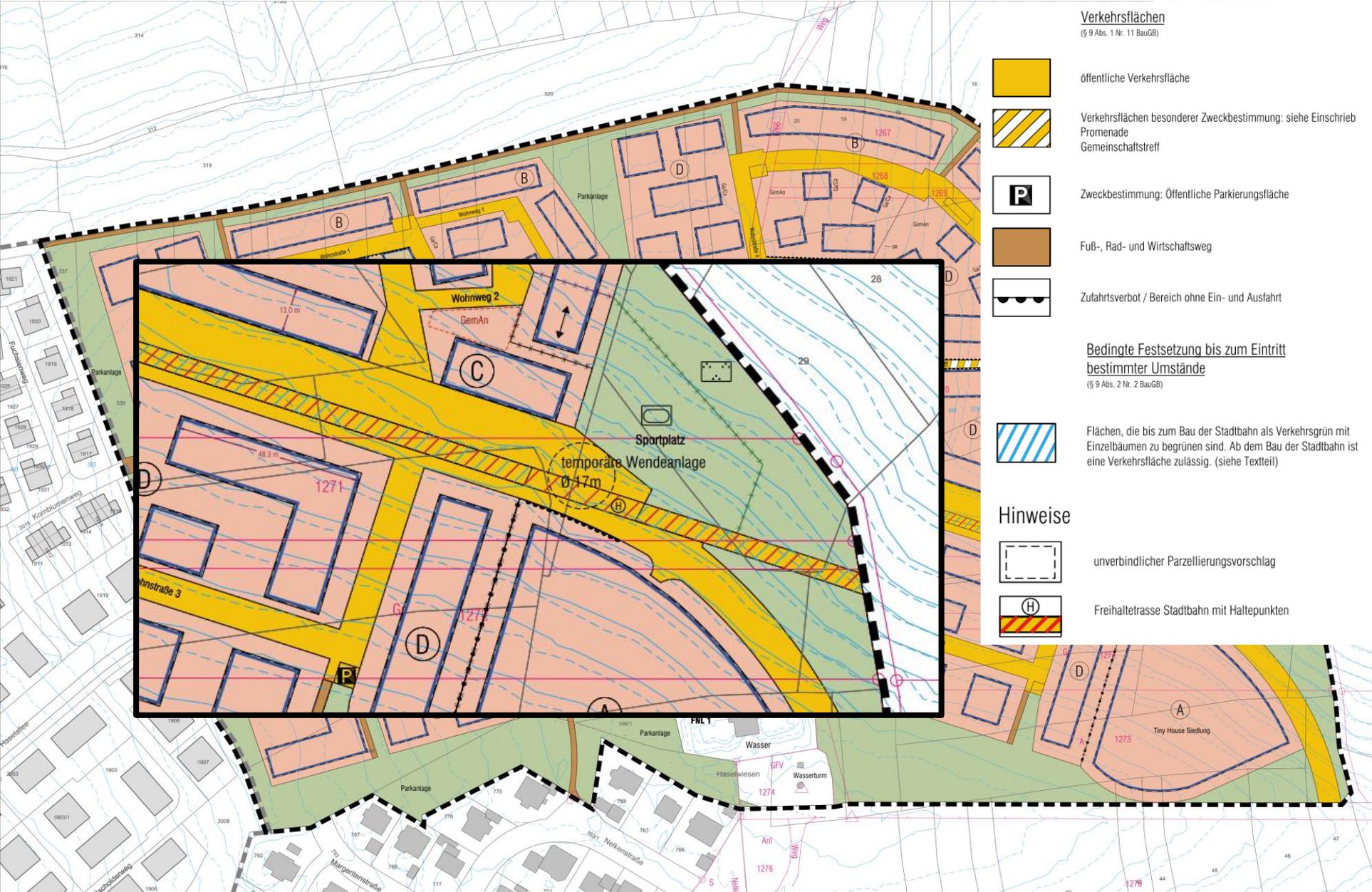


unverbindlicher Parzellierungsvorschlag



Freihaltetrasse Stadtbahn mit Haltepunkten

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Öffentliche Grünflächen



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: siehe Einschrieb
Promenade
Gemeinschaftstreff



Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche



Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg



Zulfahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bedingte Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Flächen, die bis zum Bau der Stadtbahn als Verkehrsgrün mit Einzelbäumen zu begrünen sind. Ab dem Bau der Stadtbahn ist eine Verkehrsfläche zulässig. (siehe Textteil)

Hinweise



unverbindlicher Parzellierungsvorschlag



Freihaltetrasse Stadtbahn mit Haltepunkten

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Versorgungsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Zweckbestimmung Wasser

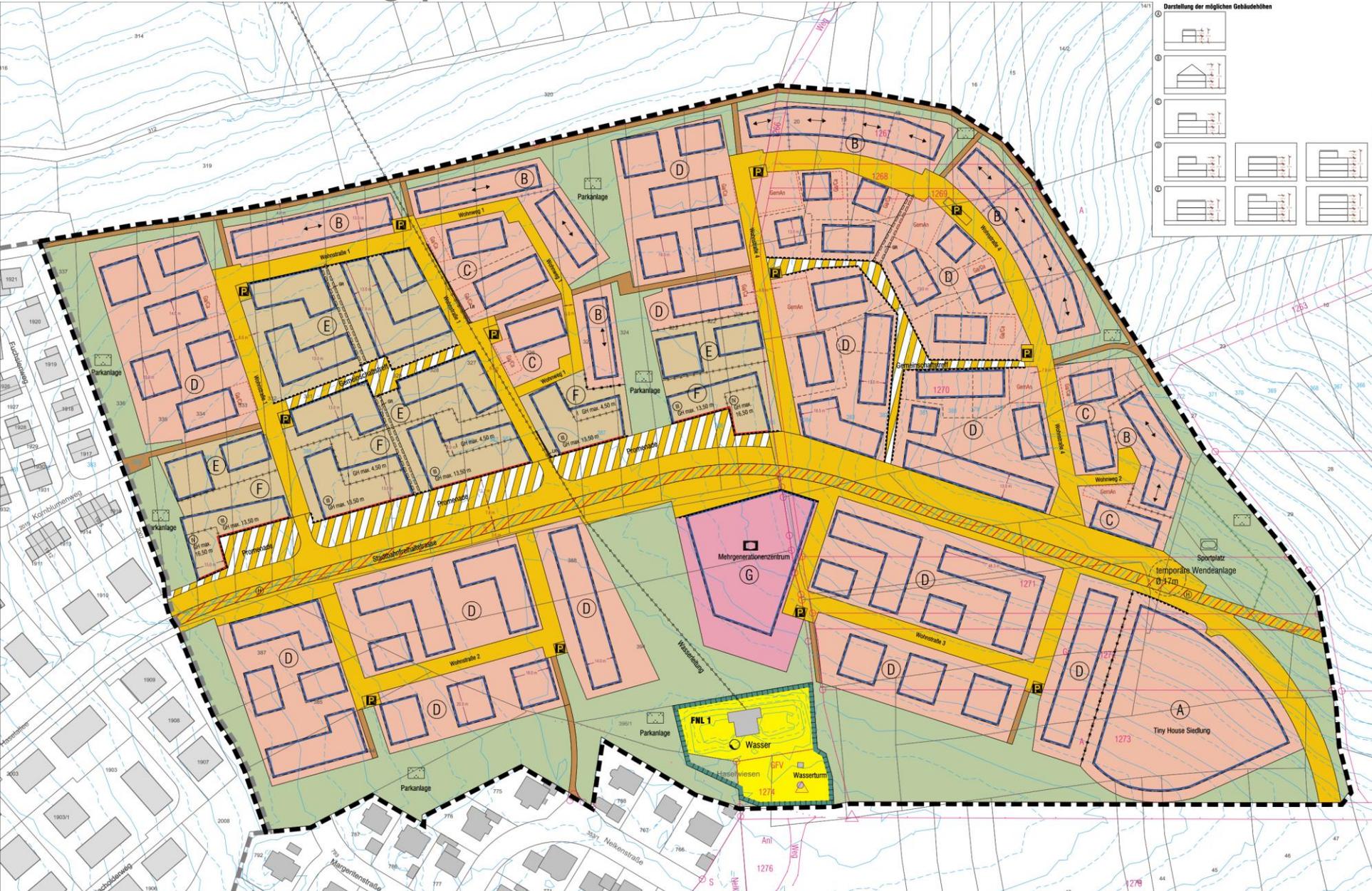
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



unterirdisch
 (Wasserleitung)



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Planteil vom 26.09.2023



Darstellung der möglichen Gebäudehöhen

①			
②			
③			
④			

Bebauungsplan „Haselhöhe II“, Stadt Künzelsau

•
Faunistische Untersuchungen mit spezieller
artenschutzrechtlicher Prüfung

•
Bericht



Auftraggeber
die kreisstadt des hohenlohekreises
künzelsau
Stadt Künzelsau

Auftragnehmer
**planbar
güthler**
Planbar Güthler GmbH

Bebauungsplan „Haselhöhe II“ Stadt Künzelsau

•
Umweltbericht
mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
(Teil der Begründung zum Bebauungsplan)
und Grünordnungsplan

Vorläufiger Zwischenstandsbericht

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Kerstin Schlange
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege Corina Kolb
M.Sc. Geoökologie Lea Sauter

verfasst: Ludwigsburg, 17.08.2023

M. Güthler
Diplom-Geograph Matthias Güthler
Planbar Güthler GmbH

Auftraggeber

künzelsau

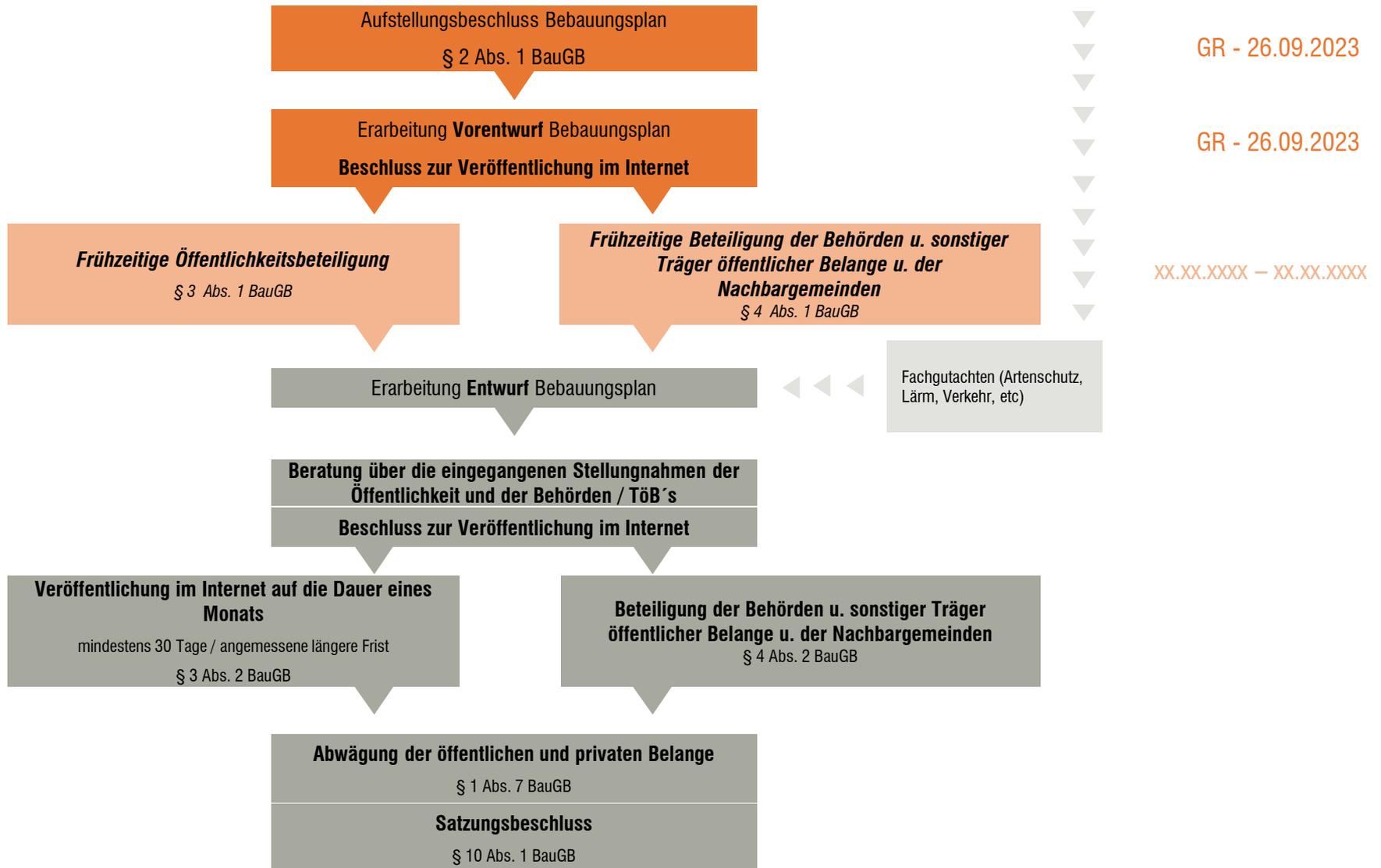
Stadt Künzelsau
Stuttgarter Straße 7 · 74653 Künzelsau
Fon: 07940/129-0 Fax: 07940/129-110
E-Mail: info@kuenzelsau.de Internet: https://kuenzelsau.de

Auftragnehmer

**planbar
güthler**

Planbar Güthler GmbH
Mönkestraße 28/3 · 71636 Ludwigsburg
Fon: 07141/911380 Fax: 07141/911329
E-Mail: info@planbar-guehler.de Internet: www.planbar-guehler.de

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Verfahren



BACK UP