

**Bebauungsplan „Alte Ziegelei“, Gemarkung Mühlacker  
Aufstellungsbeschluss  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) der Stadt Mühlacker hat am 22.02.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für den Bereich „Alte Ziegelei“ einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ umfasst die Flurstücke:

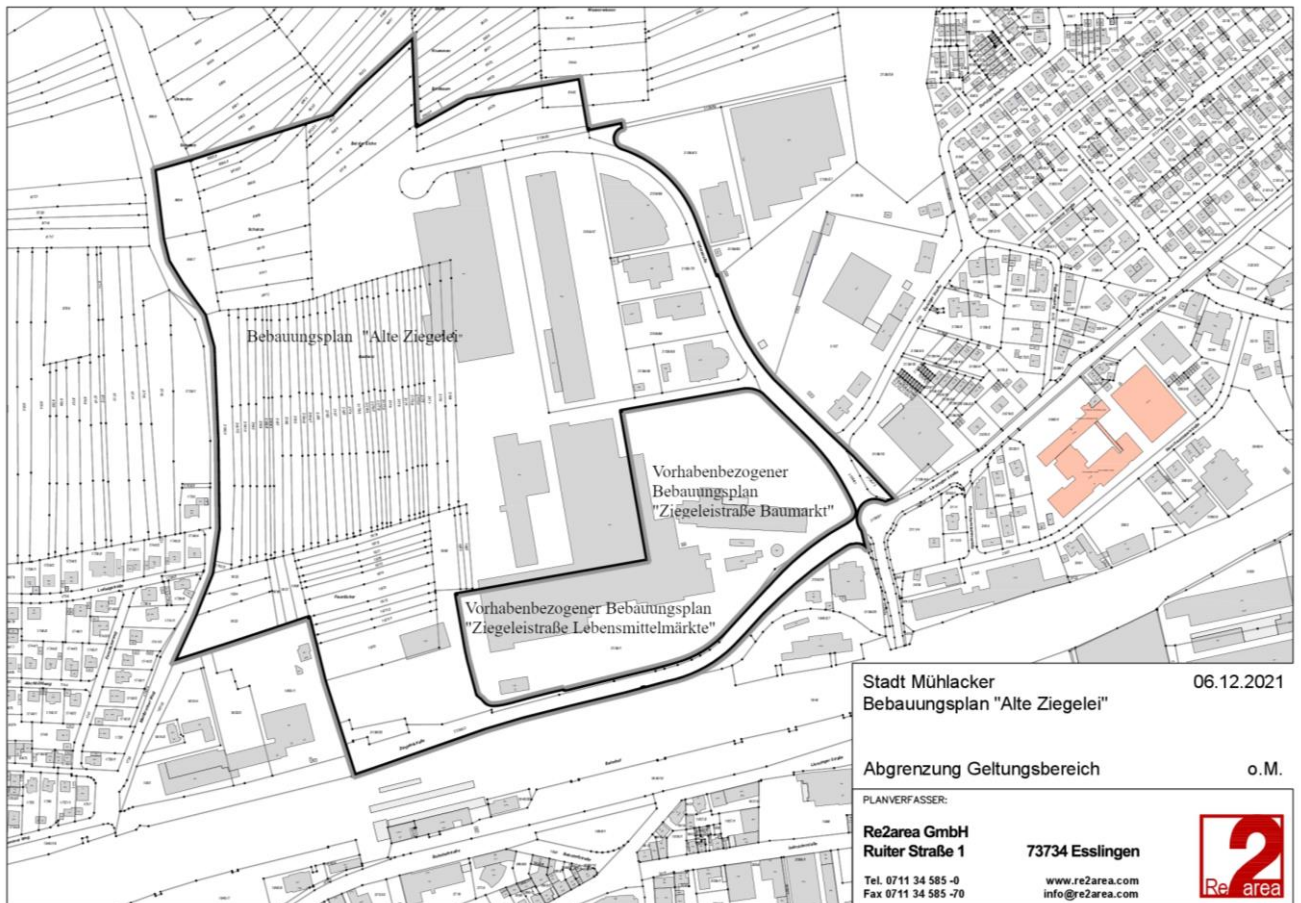
1833	1834	1835	1836	1837	1838	1870	1871/1	1871/2
1872	1873	1874	1875	1876	1877	1878	1879	1880
1882	1883	2136/47	2136/48	2136/53	2136/61	2136/62	2136/66	2136/68
2136/69	2136/70	2169	2170	2171	2172	2173/1	2173/2	2174
2175	2176	2177/1	2177/2	2178/1	2178/2	2178/3	2179	2180
2181	2182	2183	2184/1	2184/2	2185	2186	2187	2188/1
2188/2	2189	2190	2191/1	2191/2	2192/2	8903/1	8904/1	8905/1
8906	8907	8908	8909	8910	8911	8912	8918	8919
8920	8921	8922/1						

Folgende Flurstücke sind teilweise enthalten:

2136/1	2136/52	2136/60	2192/1	8934	8935	8943		
--------	---------	---------	--------	------	------	------	--	--

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 20,6 ha auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ (Gegenstand dieser Amtlichen Bekanntmachung) ergibt sich aus nachfolgendem Kartenausschnitt. Die darin als „Enklave“ erscheinende Umgrenzung im Südosten der Kartendarstellung, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“. Hierbei handelt es sich um die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ sowie „Ziegeleistraße – Baumarkt“.



Maßgebend ist der Geltungsbereich vom 06.12.2021

### **Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):**

Anlass der Planung ist wie in anderen Gemeinde in der Region auch, die starke Nachfrage an Wohnraum. Flächenreserven im übrigen Stadtgebiet sind nahezu erschöpft. Die Stadt Mühlacker hat im Gelände der ehemaligen Ziegelei am Nordrand der Stadt die Möglichkeit diesem Druck entgegenzuwirken. Das Planungsgebiet wird daher überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ein Großteil des Plangebiets war ursprünglich von einem Ziegelwerk genutzt. Ende 2010 wurde die Nutzung endgültig aufgegeben. Das Grundstück der ehemaligen Ziegelei stellt daher eine Brachfläche am Siedlungsrand der Stadt Mühlacker, in direkter Nähe zum Bahnhof, dar. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eignet sich die Fläche ideal als Handels- und Wohnstandort.

Im Jahr 2013 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Der beste Beitrag wurde zur weiteren Umsetzung beauftragt. Die Rahmenbedingungen sind inzwischen geklärt und das städtebauliche Konzept soll über drei Bebauungspläne umgesetzt werden: Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ (Gegenstand dieser Amtlichen Bekanntmachung) und die beiden Vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ sowie „Ziegeleistraße – Baumarkt“. Die drei Bebauungspläne befinden sich in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang. Die Verfahren der drei Bebauungspläne werden parallel durchgeführt.

Das Planungsgebiet eignet sich, aufgrund seiner Lagequalität, besonders für Wohnen. Es liegt zentral, unmittelbar in Bahnhofsnähe und ist durch die vorhandenen, bzw. die künftig verlagerten, Lebensmittelmärkte ideal mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt. Es kann daher ein Wohngebiet entstehen, welches weniger individuellen PKW-Verkehr benötigt als an anderer Stelle. Gleichzeitig befindet sich die ehemalige Ziegelei am Ortsrand und knüpft daher direkt an Naherholungsflächen an.

Das Wohngebiet selbst wird durch einen durchgehenden Grünzug in einen östlichen und einen westlichen Bereich geteilt und läuft nach Norden hin in die freie Landschaft des Schönenberger Tals aus. Im Süden bindet er, über die vorhandene Unterführung an den Bahnhof an. Die Unterführung wird durch Optimierung des nördlichen Eingangs deutlich aufgewertet. Es findet ein Geländeabtrag statt, so dass man von der Unterführung aus in den Grünzug tritt und nicht, wie bisher, gegen eine Betonwand läuft. Der Grünzug wird ein intensiv gestaltetes Stadtgrün sein, der den unterschiedlichen Alters- und Bewohnergruppen quartiersnahe Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet und die Stadt sowie das Planungsgebiet mit der offenen Landschaft verzahnt.

Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt von der Ziegelei- und Vetterstraße aus. Eine Haupteerschließung führt ringförmig um das Wohngebiet und wird dann leiterartig in die einzelnen Cluster weitergeführt.

Die Sondergebiete der beiden Vorhabenbezogenen Bebauungspläne werden entlang der Ziegeleistraße sowie im Kreuzungsbereich Ziegelei- und Vetterstraße angeordnet. Es wird damit kein unnötiger Verkehr in das Planungsgebiet hineingezogen. Im Zufahrtbereich des Wohngebietes, sind neben den Lebensmittelmärkten, auch Mischgebietsflächen vorgesehen.

Das Wohngebiet mit einem Nettobauand von 10,5 ha bietet in der vorliegenden Form Platz für ca. 620 Wohneinheiten, davon ca. 2/3 im Geschosswohnungsbau. Im Übrigen sind verdichtete Einfamilienhäuser in Form von Reihen-, Ketten-, Doppel- und Einzelhäusern vorgesehen. Es wird ein neues Wohngebiet mit ca. 1.200-1.500 Einwohnern entstehen.

Am östlichen Gebietsrand wird als Abgrenzung zu den bestehenden gewerblichen Flächen im Osten sowie entlang der geplanten Fläche für den Baumarkt ein Lärmschutzwall errichtet.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird auf eine Eingrünung des Baugebiets und einen qualitätvollen Übergang zur Landschaft geachtet.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim im Parallelverfahren.

### **Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit findet eine Informationsveranstaltung statt, bei der die städtebauliche Planung zum Ziegeleigelände vorgestellt wird.

Die **Bürgerinformationsveranstaltung** findet  
am **Donnerstag, den 07.04.2022,**  
um **18:30 Uhr,**

**im Uhlandbau,**  
Uhlandstraße 7, 75417 Mühlacker

statt.

Die Informationsveranstaltung gibt den momentanen Stand der Planung wieder. Neben Vertretern der Stadtverwaltung werden auch Vertreter der Investoren an der Veranstaltung teilnehmen. Die Stadtverwaltung freut sich auf einen konstruktiven Dialog.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus Städtebaulichem Entwurf vom 09.02.2022, Geltungsbereich vom 06.12.2021, Begründung mit Stand vom 24.01.2022 mit Vorbereitendem Umweltbericht mit Stand vom 24.01.2022 sowie allen bereits vorliegenden Gutachten - wird in der Zeit von

**14.03.2022 bis 14.04.2022** (je einschließlich),

im Foyer des Planungs- und Baurechtsamts der Stadt Mühlacker, Rathaus,  
2. Obergeschoss, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker während folgender

#### **Öffnungszeiten**

<b>Montag</b>	<b>8.00 bis 16.00 Uhr</b>
<b>Dienstag, Mittwoch und Freitag</b>	<b>8.00 bis 12.00 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>8.00 bis 18.00 Uhr</b> öffentlich ausgelegt.

Jedermann kann die Planunterlagen einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – beim Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker, Rathaus 2. OG, Zimmer 233, 238, 239 und 240, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung der Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift dauerhaft gespeichert werden. Zum Beschluss über die Abwägung werden die vorgebrachten Stellungnahmen dem Gemeinderat zur Entscheidungsfindung mit Namensangabe vorgelegt. Der Öffentlichkeit werden die vorgebrachten Stellungnahmen anonymisiert vorgelegt.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Mitarbeiter des Planungs- und Baurechtsamts sind erreichbar während der regulären

#### **Öffnungszeiten:**

Montag bis Freitag	8.00 -12.00 Uhr sowie
Donnerstag	14.00 -18.00 Uhr.

**Derzeit ist das Rathaus aufgrund des Corona-Virus für den Publikumsverkehr ohne vorherige Terminvereinbarung geschlossen.**

**Eine Einsichtnahme in den Bebauungsplan ist nur nach vorheriger Terminvereinbarung beim Planungs- und Baurechtsamt möglich.**

- **Telefonnummer zur Terminvereinbarung:  
07041/876-252 (Planungs- und Baurechtsamt) oder 07041/876-10  
(Telefonzentrale)**

**Darüber hinaus ist eine Einsichtnahme in die Planunterlagen während des Auslegungszeitraums in jedem Fall im Internet auf der städtischen Homepage unter nachfolgender Adresse möglich:**

- **Städtische Homepage:  
<https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/bebauungsplan.php>**

**Im Rathaus gilt die Maskenpflicht. Ab 12.01.2022 müssen Besucherinnen und Besucher ab 18 Jahren eine FFP2- oder vergleichbare Maske tragen, z.B. KN95-/ N95-/ KF94-/ KF95-Maske.**

**Sollte das Rathaus für den Publikumsverkehr wieder uneingeschränkt geöffnet werden, ist die Einsichtnahme auch ohne vorherige Terminvereinbarung im Foyer des Planungs- und Baurechtsamts der Stadt Mühlacker, Rathaus, 2. Obergeschoss, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker möglich.**

Mühlacker, den 01.03.2022  
gez. A b i c h t (Bürgermeister)