

Federführendes Amt	Planungs- und Baurechtsamt
--------------------	----------------------------

**Beratungsfolge**

**Beschlussfassung**

		<b>Termin</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Nichtteiln.</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	öffentlich	<b>22.02.2022</b>			

**Betreff:**

Bebauungsplan "Alte Ziegelei" Gemarkung Mühlacker  
- Aufstellungsbeschluss  
- frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**DIESE SITZUNGSVORLAGE IST ZUNÄCHST - FÜR DIE SITZUNG DES AUSSCHUSSES - NICHTÖFFENTLICH.**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ mit Geltungsbereich gem. Anlage 2 vom 06.12.2021 im Regelverfahren.
2. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs, bestehend aus Städtebaulichem Entwurf vom 09.02.2022 (Anlage 1) und Begründung mit Stand vom 24.01.2022 (Anlage 3) mit Vorbereitendem Umweltbericht mit Stand vom 24.01.2022 (Anlage 4).

**Anlagen:**

- Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand 09.02.2022  
Anlage 2: Geltungsbereich, Stand 06.12.2021  
Anlage 3: Begründung vom 24.01.2022  
Anlage 4: Vorbereitender Umweltbericht, Stand 24.01.2022

**Sachdarstellung**

**a) Planungsanlass**

Anlass der Planung ist die Aufgabe des Ziegeleilandortes in Mühlacker im Jahr 2010, der damit zur Brachfläche wurde. Seit Aufgabe der Ziegelei gibt es aufgrund der hohen Zentralität des Areals Bemühungen, das Planungsgebiet für eine andere Nutzung zu entwickeln.

Die gesamte durch die Funktionsaufgabe zur Verfügung stehende Fläche von über 20 ha soll neuen Nutzungen zugeführt werden. Die vorliegende Planung für das Wohngebiet „Alte Ziegelei“ steht in einem unmittelbaren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Entwicklungszusammenhang mit dem südlich anschließenden, ebenfalls in Planung befindlichen Sondergebiet „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“ (SV 022/2022) und dem südöstlich anschließenden vorhabenbezogenen Planverfahren für das Sondergebiet „Ziegeleistraße Baumarkt“ (SV 021/2022). Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung für das Gesamtquartier soll das Areal städtebaulich entwickelt und neu geordnet werden (Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf).

## **b) Planungsziel**

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat die Revitalisierung brachgefallener Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme unberührter Außenbereichsflächen. Die Lage des Ziegeleigeländes unmittelbar am Bahnhof und angelagert an die Einkaufsstadt hat großes Potenzial für ein innenstadtnahes Wohngebiet.

Mit der vorliegenden Planung wird der überwiegende Teil des ehemaligen Ziegeleigeländes zu einem Wohngebiet entwickelt. Das Wohngebiet mit einem Nettobauland von 10,5 ha bietet in der vorliegenden Form Platz für ca. 620 Wohneinheiten, davon ca. 400 im Geschosswohnungsbau, ca. 115 als Reihenhäuser, 70 als Kettenhäuser und 35 als freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser. Ausgehend von einem Besatz von 2,1 Personen im Geschosswohnungsbau und 2,5 Personen im individuellen Wohnungsbau ergeben sich daraus ca. 1.380 Einwohnern. Im weiteren Verfahren können sich durch bautypologische Anpassungen noch geringfügige Änderungen ergeben.

Die Geschossigkeit der Gebäude variiert zwischen II (Einfamilienwohnen) und III+S - V (Geschosswohnen). Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich am östlichen und alternierend am westlichen Gebietsrand.

Die Nähe zur Innenstadt mit ihrer vielfältigen Infrastruktur, zum Bahnhof und zur freien Landschaft ermöglicht es, viele Ziele zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein Anschluss an den Busverkehr mit zwei Haltestellen im Gebiet und ein Carsharing-Konzept sollen die Bewohner außerdem beim teilweisen Verzicht auf motorisierten Individualverkehr unterstützen. Auf dieser Basis können die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner auf Basis von durchschnittlich 1,5 Stellplätzen/Wohneinheit befriedigt werden. Soweit die Stellplätze nicht am Gebäude (überwiegend in Form von Tiefgaragen) nachgewiesen werden, erfolgt der Nachweis an zentralen Parkhäusern in Cluster E6 und östlich von Cluster E3. Zu klären sind noch private Stellplätze insbesondere für hochwertige Zweiräder (E-Bikes, Motorräder), für die ggf. ebenfalls Tiefgaragenkapazitäten zu schaffen sind.

Die Ringstraße um das Gebiet soll als Zone 30 mit Fahrbahn und beidseitigem Gehweg ausgebildet werden. Dort werden in begrenztem Umfang öffentliche Stellplätze für Kfz und Zweiräder angeboten. Ergänzende öffentliche Parkmöglichkeiten können in den o.g. Parkhäusern dargestellt werden.

Die Wohnstraßen im Gebietsinneren sind als verkehrsberuhigte Bereiche zwar für Transport- und Rettungszwecke befahrbar, aufgrund der Tiefgaragenabfahrten am Eingang zur Straße und mangels zulässiger privater Parkplätze sind sie in den Clustern C+D weitgehend frei von motorisiertem Verkehr.

Durch das Gebiet zieht sich eine „grüne Fuge“. Sie beginnt im Süden auf Höhe der Bahnunterführung und endet im Norden mit einem Anschluss an den „Maulbronner Weg“. In dieser Grünfläche verläuft ein Fuß- und Radweg als zentrale geschützte Wegeverbindung in die Innenstadt.

Die Wärmeversorgung des Gebiets wird durch ein Nahwärmenetz sichergestellt, das auf Basis von Biogas aus der Biomethananlage von den Stadtwerken betrieben werden soll.

Das anfallende Regenwasser wird aus weiten Teilen des Gebiets zunächst dem am nördlichen Gebietsrand für die Regenwasserbehandlung der Ziegelei geschaffenen offene Becken zugeleitet – nicht zuletzt um die Funktion als Amphibienbiotop nach Wegfall der versiegelten Ziegeleiflächen weiterhin sicherzustellen. Von dort erfolgt ein Überlauf in die Mischwasserkanalisation der Vetterstraße. Im südlichen Teil des Gebiets (bis Clusterreihe 1) fließt das Regenwasser direkt in den Mischwasserkanal Ziegeleistraße. Dachbegrünung auf allen Dachflächen vermindert den Regenwasserabfluss aus dem Gebiet beträchtlich.

Entlang der Vetterstraße werden die bestehenden Gewerbeflächen überplant. Als Gebietsart wird

- für das Sondergebiet Fachmarkt keine wesentliche Änderung vorgesehen
- für die südlich anschließenden Autohäuser + TÜV die Gebietsart vom derzeitigen eingeschränkten Industriegebiet auf Gewerbegebiet geändert, was der tatsächlich vorhandenen Gebietscharakteristik entspricht und den Betrieb nicht einschränkt - die dortigen Betriebe sind sämtlich in einem Gewerbegebiet zulässig.

Die verbleibenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen sind auf der Seite des heranrückenden Wohnens durch aktive (Lärmschutzwand oder –wand) und ggf. ergänzende Maßnahmen am Gebäude (vorgehängte Fassade, Ausrichtung von Aufenthalts- und Schlafräumen, nicht öffnende Fenster) zu lösen. Die Detailabstimmung dieser Frage läuft derzeit.

Die immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen Bahnlärm und Wohnen werden im Wesentlichen durch Abstand (kein Wohnen in Cluster C0) und ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen in den restlichen Clustern 0 gelöst.

### **c) Gebietsabgrenzung/Geltungsbereich**

Das ehemalige Ziegeleigelände liegt unmittelbar nördlich des Bahnhofs und des Zentrums der Kernstadt Mühlacker. Das Areal ist durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und die Lage an der L1134 (Ziegeleistraße) optimal erschlossen.

Im Bereich an der Ziegeleistraße sollen gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Nach Norden hin wird dieser Bereich durch einen Grünzug abgegrenzt. Daran schließt sich nördlich das Wohngebiet an, das Bestandteil dieser Vorlage ist. Im Osten bilden die Vetterstraße und die gewerblichen Nutzungen entlang der Vetterstraße die Abgrenzung. Nördlich und westlich wird das Areal durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. den Maulbronner Weg abgegrenzt.

Das Plangebiet umfasst einschließlich der Gewerbeflächen in der Vetterstraße, der Vetterstraße und der Ziegeleistraße mit neuem Kreisverkehr eine Fläche von ca. 21 ha.

Der Geltungsbereich umfasst folgende 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

### **d) Gutachten**

Im Vorfeld des Planungsverfahrens wurden umfangreiche Gutachten zu verschiedenen Themenkomplexen erstellt. Folgende Gutachten liegen vor:

1. Landesamt für Denkmalpflege (Dr. Martin Thoma, Claus Brenner M.A.): Prospektionsbericht, 19.09.2016
2. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei in Mühlacker, 08.06.2021
3. Re2area GmbH: Bodentechnische Untersuchung des Untergrundes - Abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Untersuchungsbericht, 30.10.2020

4. Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung, 23.04.2015
5. Brenner Plan GmbH: Verkehrsuntersuchung Baugebiet „Ziegelei“ (Vorabzug), Dezember 2021
6. Re2area GmbH: Vorbereitender Umweltbericht – Einschätzung der Umweltbelange, Vorentwurf 24.01.2022
7. IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH Heidelberg · Potsdam · Kandel: Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Bebauungspläne der Stadt Mühlacker „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße – Baumarkt“ und „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“, Januar 2022
8. Planungsbüro Beck + Partner: Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG Plausibilitätsprüfung 2015/2020: Bebauungspläne zur ehemaligen Ziegelei in Mühlacker, 03.11.2020
9. Heine + Jud: Schalltechnische Untersuchung – Zwischenbericht, 15.09.2021
10. Geologische Untersuchungen
  - HPC AG: Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen, Aufnahme von Gebäudeverunreinigungen, Aufnahme primärer Gebäudeschadstoffe sowie orientierende Baugrunderkundung, 19.07.2011
  - Geotechnik Stuttgart GmbH: Baugrunduntersuchungen und Geotechnischer Bericht, 29.06.2012
  - Geotechnik Stuttgart GmbH: Historische Erkundung, 22.06.2015
  - Geotechnik Stuttgart GmbH: Orientierende Untersuchung, 17.06.2016
  - Re2area: Bodentechnische Untersuchung des Untergrundes, 2021

Die Gutachten haben teilweise den Umfang mehrerer Leitz-Ordner. Die Verwaltung schlägt vor, dass sie bei Bedarf im Planungs- und Baurechtsamt eingesehen oder in den Fraktionszimmern (möglichst nacheinander) hinterlegt werden.

#### **e) Verfahren**

Um das Wohngebiet auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs umsetzen zu können, müssen die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ geschaffen werden. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans 2025 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

#### **f) Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des in Anlage 2 festgelegten Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ zu fassen sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als einmonatigen Planaushang gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Form mit ergänzender digitalen Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

D a u n e r

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	Ja	Stichwort:	Versiegelung / Entsiegelung