

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:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegeleistraße Baumarkt" Gemarkung Mühlacker  
- Aufstellungsbeschluss  
- frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt:

1. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ziegeleistraße Baumarkt“ mit Geltungsbereich gem. Anlage 3 vom 06.12.2021 im Regelverfahren.
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs, bestehend aus Städtebaulichem Entwurf vom 09.02.2022 (Anlage 1) und der Begründung (Anlage 4) vom 24.01.2022 mit vorbereitendem Umweltbericht vom 24.01.2022 (Anlage 5).

**Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf, Stand 09.02.2022  
Anlage 3: Geltungsbereich, Stand 06.12.2021  
Anlage 4: Begründung, Stand 24.01.2022  
Anlage 5: Vorbereitender Umweltbericht, Stand 24.01.2022

**Sachdarstellung**

**a) Planungsanlass**

Anlass der Planung ist die Aufgabe des Ziegeleistandes 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 den Baumarkt steht in einem unmittelbaren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Entwicklungszusammenhang mit dem nördlich anschließenden, ebenfalls in Planung befindlichen neuen Wohngebiet „Alte Ziegelei“ (SV 020/2022) und dem westlich anschließenden vorhabenbezogenen Planverfahren für das Sondergebiet „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“ (SV 022/2022). Im durch Bahnlärm beeinträchtigten Bereich an der Ziegeleistraße sollen gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung für das Gesamtquartier soll das Areal städtebaulich entwickelt und neu geordnet werden (siehe auch Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf).

Durch seine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die gute Anbindung an das Straßennetz über die Ziegelei- und Lienzinger Straße eignet sich die Fläche sehr gut als Handelsstandort für die Gesamtstadt.

Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 10.000 m<sup>2</sup>, wobei zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente mit einem Gesamtumfang von höchstens 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden sollen.

### **b) Verfahren**

Um das Sondergebiet für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel der Sortimente Bau- und Gartenmarkt auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (Anlage 2) umsetzen zu können, müssen die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße Baumarkt“ für ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.

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

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB durchzuführen. Diese Verfahrensart ermöglicht es, über den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehende Regelungen zu treffen. Damit können u.a. gestalterische Vorgaben, die die Verwaltung an diesem sensiblen Standort für dringend erforderlich hält, bauleitplanerisch fixiert und also dauerhaft gesichert werden, indem die konkrete Ausgestaltung des Bauwerks Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Übrigen im Regelverfahren durchgeführt.

### **c) Antragstellung**

Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens ist beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Antrag des Vorhabenträgers (§ 12 Abs. 2 BauGB). Zur Erleichterung der Koordination der drei Bebauungsplanverfahren „Alte Ziegelei“ (Wohnen), „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“ (Edeka + Aldi) und „Ziegeleistraße Baumarkt“ (Toom) werden die Anträge auf Einleitung des Verfahrens zunächst von der Hofkammer als derzeit Verfügungsberechtigter über das Grundstück gestellt. Ein späterer Wechsel des Vorhabenträgers ist mit Zustimmung der planenden Kommune rechtlich zulässig (§ 12 Abs. 5 BauGB).

Am 31.01.2022 hat die Hofkammer Projektentwicklung GmbH den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich „Ziegeleistraße Baumarkt“ eingereicht (Anlage 1).

### **d) 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. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke teilweise enthalten: 2136/1, 2136/52.

Der Räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von einer neu gezogenen Linie im Flurstück 2136/1,
- im Osten: von der Vetterstraße,

- im Süden: von der Ziegeleistraße,
- im Westen: von einer neu gezogenen Linie im Flurstück 2136/1.

Aus der anstehenden Neuvermessung des Gebiets wird sich ein neuer Flurstückszuschnitt mit eigener Flurstücksnummer ergeben, der zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht vorliegt.

### **e) 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.

### f) **Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des in Anlage 3 festgelegten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße Baumarkt“ zu fassen sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als einmonatigen Planaushang im Rathaus und auf der Website der Stadt mit ergänzender Bürgerinformationsveranstaltung in Form einer Webkonferenz gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Form 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:	Entsiegelung/Versiegelung