

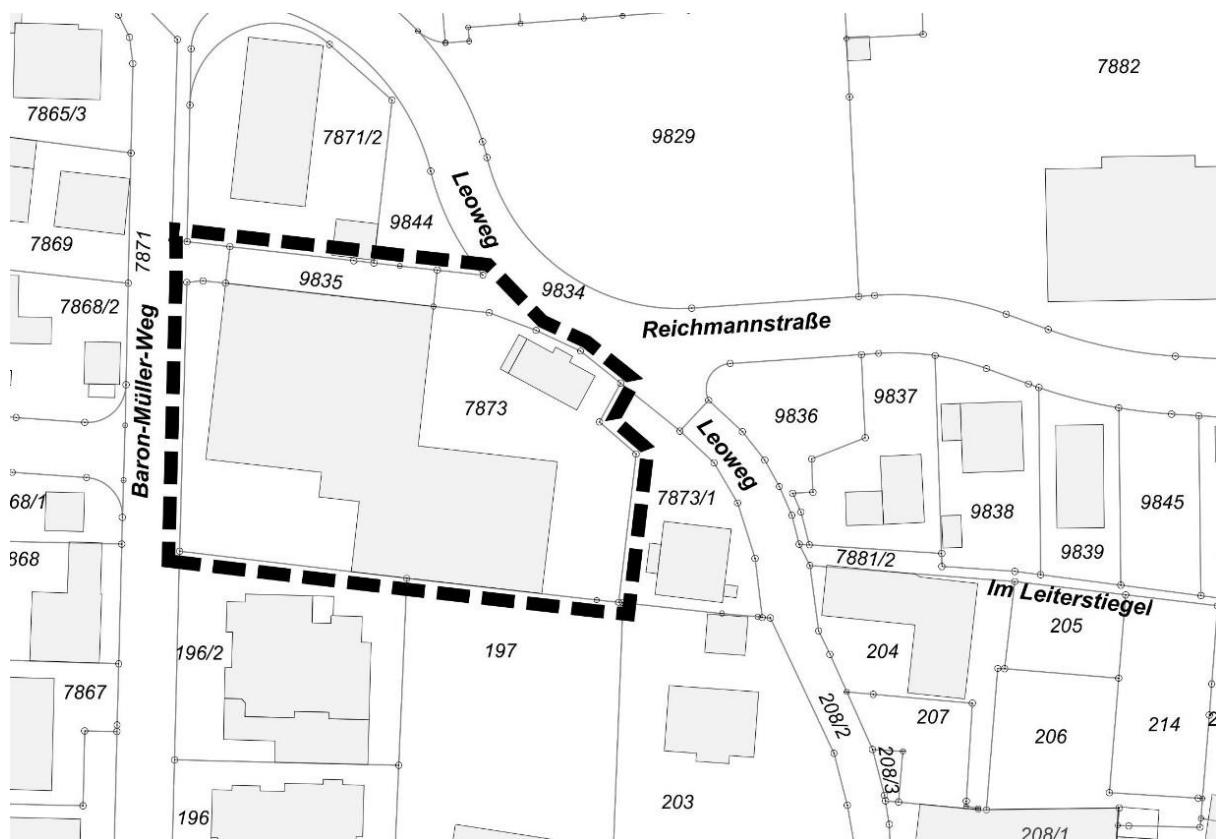
**Öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs
„Wohnen am Leoweg“
Dürrmenz
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch**

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 28.06.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Leoweg“ sowie den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

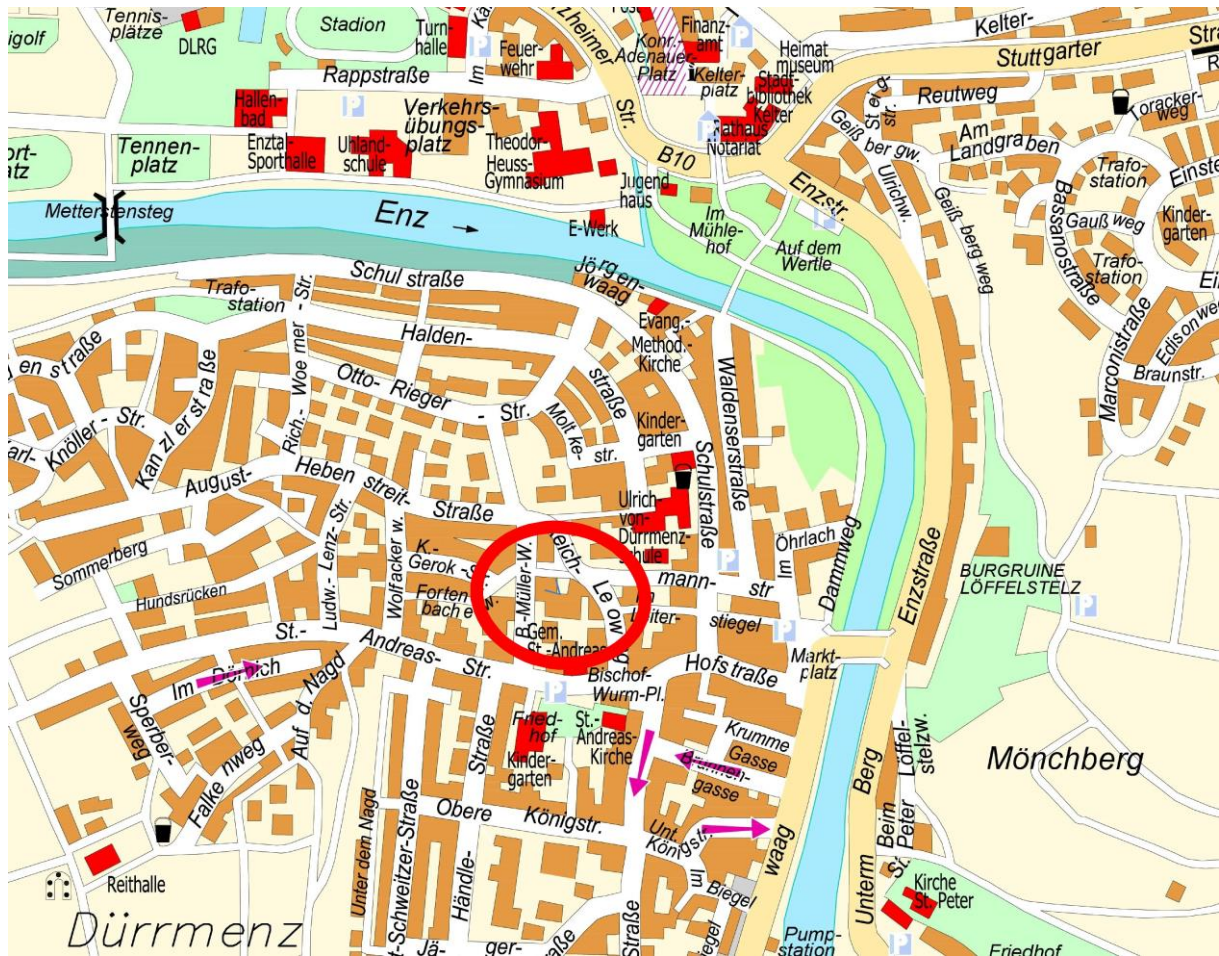
Da der Bebauungsplan der **Innenentwicklung** dient und in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wird er im **beschleunigten Verfahren** nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 7873, 9835, 7871 (Teilfläche) und 9834 (Teilfläche) mit einer Fläche von ca. 0,3 ha.
Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Geltungsbereich vom 13.06.2022
Stadt Mühlacker
Planungs- und Baurechtsamt



Übersichtsplan – Lage des Plangebietes

Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):

Das ehemalige Areal der Brauerei Leo, dessen Ursprünge bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen, liegt seit einem Brand im Jahre 1971, der die Schließung zur Folge hatte, brach. Von dem ursprünglichen Gebäudebestand ist nur noch der ehemalige „Bier- und Eiskeller“, das „Pfortnerhaus“, eine Scheune sowie ein Bürogebäude verblieben, die zwischenzeitlich teilweise als Lagerhallen genutzt wurden. Seit der Schließung stellt sich die Fläche als städtebaulicher Missstand dar, der sich jedoch, nicht zuletzt wegen der Lage im Siedlungsgefüge, für eine wohnwirtschaftliche Folgenutzung eignet. Begünstigt wird dies dadurch, dass ein privater Investor das ca. 3.100 m² große Areal mit dem Ziel erworben hat, es einer sinnvollen und standortverträglichen Nachnutzung zuzuführen.

Der Käufer des Areals der ehemaligen Brauerei Leo war 2021 auf die Stadt zugekommen mit dem Plan, das vorhandene Areal abzurechen und dort Wohnbebauung zu realisieren. Der Bestandsbebauungsplan „Reichmannstraße 1. Änderung“ (1996) sieht ein großes, undifferenziertes Baufenster mit drei Vollgeschossen und Satteldach vor. Er trifft keine Festsetzungen zur Zahl baurechtlich notwendiger Stellplätze, so dass baurechtlich 1,0 Stellplätze/Wohneinheit zu fordern wären. Mit dem Bauherrn war deshalb vereinbart worden, das Projekt durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich konkreter zu fassen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt eine Gruppe von vier Geschosswohnungsbauten mit $11+7+6+6=30$ Wohneinheiten fest. Die Gebäude haben ein begrüntes Flachdach, die Fahrzeuge (1,5 Stellplätze/Wohneinheit) sind weit überwiegend in

einer Tiefgarage mit Ausfahrt zum Baron-Müller-Weg untergebracht. Ein Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Bereich der Tiefgaragenausfahrt keine Lärmprobleme ergeben.

Die geplanten Gebäude haben bezogen auf die benachbarte Straßenhöhe eine Höhe von III Geschossen bzw. III+Staffelgeschoss und bewegen sich damit im Bereich dessen, was zuvor ebenfalls zulässig war.

Das Pförtnerhaus am Leoweg soll in das Ensemble integriert und so erhalten werden. Ebenso soll die Natursteinmauer, die den erheblichen Höhenversprung zum südlich angrenzenden Pfarrgarten überwindet, wenn möglich erhalten werden. Sollte sich dies im Zuge des Rückbaus der umfangreichen Kelleranlagen als nicht durchführbar erweisen, soll die neu entstehende Tiefgarage mit einer Natursteinmauerwerkverkleidung versehen werden.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung (alle mit Stand vom 13.06.2022) sowie dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Stand vom 13.06.2022) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 28.05.2022) werden in der Zeit vom

11.07.2022 bis 11.08.2022 (je einschließlich)

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

Öffnungszeiten

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

Derzeit ist das Rathaus aufgrund des Corona-Virus für den Publikumsverkehr ohne vorherige Terminvereinbarung geschlossen. Eine Einsichtnahme in den Bebauungsplan ist im Rathaus 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 auch im Internet auf der städtischen Homepage unter nachfolgender Adresse möglich: <https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/laufende-planungsverfahren.php>

Zum Eigenschutz und zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bittet die Verwaltung alle Besucherinnen und Besucher, eine Schutzmaske zu tragen. 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.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Gutachten (Anlagen zur Bebauungsplan-Begründung)

- Schalltechnischen Untersuchung (Stand 24.05.2022); hier werden mögliche Lärmbelastungen der Tiefgarage auf die umgebende Bebauung untersucht.
- Artenschutzrechtliche Einschätzung (Stand 29.10.2021); hier werden die Auswirkungen auf geschützte Arten untersucht, insb. Fledermäuse, Vögel und Reptilien.

Die Öffentlichkeit kann den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan 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.

Die Mitarbeiter/innen 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.

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 nur anonymisiert vorgelegt.

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

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie bereits vorliegende umweltbezogene Informationen können vom **11.07.2022 bis 11.08.2022** – je einschließlich – auch im Internet unter <https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/laufende-planungsverfahren.php> unter Öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs „Wohnen am Leoweg“ abgerufen werden.

Mühlacker, den 29.06.2022
gez. A b i c h t (Bürgermeister)