

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	öffentlich	22.02.2022			

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte" 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 Lebensmittelmärkte“ mit Geltungsbereich gem. Anlage 3 vom 06.12.2021 im Regelverfahren.
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 der Begründung (Anlage 4) vom 24.01.2022 mit 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 Ziegeleistandortes 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 Lebensmittelmarkt 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 östlich anschließenden vorhabenbezogenen Planverfahren für das Sondergebiet „Ziegeleistraße Baumarkt“ (SV 021/2022). 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).

b) Inhalt der Planung

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum neuen Wohngebiet in der Ziegelei mit zukünftig ca. 1.200-1.500 Einwohnern wird der geplante Standort für Lebensmittelmärkte eine notwendige Nahversorgungsfunktion in fußläufiger Entfernung für dieses Gebiet übernehmen. 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 außerdem sehr gut als Versorgungsstandort für die Gesamtstadt. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von bis zu 2.250 m² für den Vollsortimenter sowie 1.200 m² für den Discounter.

Das Gebäude bindet an seiner Rückseite vollständig ins Gelände ein, so dass die intensiv begrünte Dachfläche in die dahinterliegenden Gartenflächen der Wohnbebauung weitgehend niveaugleich übergeht. Das Gebäude überwindet so den vorhandenen Höhenversprung von ca. 7 m im Gelände. Die vorgelagerte Parkplatzfläche soll, soweit das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg es zulässt, mit einem Baumraster bestanden sein. Die Anlieferungen an den Seiten werden eingehaust, um Immissionsschutzprobleme beim Ein- und Ausladen zu vermeiden. Die Hauptzufahrt erfolgt von der westlich vorbeiführenden Erschließungsstraße des Wohngebiets her.

c) Verfahren

Um das Sondergebiet für die Lebensmittelmärkte auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (Anlage 2) umsetzen zu können, müssen die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“ 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.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch städtebauliche Verträge sicherzustellen, dass die an diesen Standort umgesiedelten Lebensmittelmärkte ihre bisherigen baurechtlich gesicherten Standorte an der Vetterstraße für den zentrenrelevanten Einzelhandel schließen. Die projektierten Verkaufsflächen von 2.250 m² für den Vollsortimenter und von 1.200 m² für den Discounter wären sonst regionalplanerisch und raumordnerisch nicht darstellbar. Für den bisherigen Standort des Vollsortimenters bedeutet dies zudem das Erfordernis einer Überplanung des Altstandorts, da dort derzeit ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt ist, so dass das Gelände bei Verzicht auf die Einzelhandelsnutzung gar nicht mehr baulich nutzbar wäre.

d) 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 Lebensmittelmärkte“ eingereicht (Anlage 1).

e) Gebietsabgrenzung - Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt von Mühlacker. Unmittelbar westlich schließt die Haupteinschließung zum Wohngebiet an, die auch Erschließungsfunktion für das Plangebiet hat. Nördlich schließt auf Höhe der Dachflächen des Lebensmittelmarktes das geplante Wohngebiet an, so dass mit dem Gebäude der vorhandene Höhensprung überwunden wird. Östlich schließt der geplante Baumarkt an, südlich die Ziegeleistraße, die ihrerseits direkt an die Fläche der Deutschen Bahn grenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Der Räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von einer neuen Linie im heutigen Flurstück 2136/1,
- im Osten: von einer neuen Linie im heutigen Flurstück 2136/1,
- im Süden: von der Ziegeleistraße,
- im Westen: von einer neuen Linie im heutigen 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.

f) 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.

g) Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des in Anlage 3 festgelegten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“ 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