

**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs  
 „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße“,  
 Gemarkung Mühlhausen  
 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch**

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 08.02.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße“ 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.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße“ umfasst folgende Flurstücke:

198	199	200	201	202	203	203/1	203/2
203/3	203/4	203/5	203/6	203/7	203/8	204	205
205/1	206	206/1	207	208	209	210	211
212	212/1	212/2	212/3	213	214	214/1	214/2
215	216	216/1	217	218	219	220	221
222	223	228	231	232	232/1	234	235
237	238	239	240	241	242	243	265
266	267	267/1	267/2	268	269	270	271
272	272/1	272/2	272/3				

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs hat eine Fläche von ca. 2,16 Hektar und ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Lageplan vom 25.03.2021  
**Stadt Mühlacker**  
**Planungs- und Baurechtsamt**

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

Der Stadtteil Mühlhausen ist geprägt durch Eigennutzung der Immobilien und gewachsene Nachbarschaften. Es gibt vorbildlich gut gelungene Modernisierungen von historischen Bestandsgebäuden, die eine Wohndichte zwischen 1 bis 3 Wohneinheiten haben. Gemessen an der Größe der Gebäude sind das vertretbare Wohndichten, die sich in die vorhandenen Strukturen einfügen. Der historische bauliche Bestand ist durch große Wohngebäude mit großen Nebengebäuden geprägt, die ehemals zur Unterbringung von Nutztieren und zur Futterlagerung dienten. Diese Strukturen unterliegen zum Teil - durch die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien - einem Umnutzungsdruck zur Wohnnutzung in ländlicher Umgebung. Sofern keine Eigennutzung durch Nachkommen infrage kommt, wird die Immobilie veräußert. Leider gibt es Eigentümer, die die Altbauten ohne weitere Modernisierung oder Instandsetzung vermieten.

Einen Bruch hat die positive Entwicklung im alten Ortskern durch eine starke Überbelegung einiger sanierungsbedürftiger Gebäude genommen. Hier wurden keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, vielmehr sollte durch Überbelegung der Gebäude ohne bauliche Verbesserungen eine sehr hohe Rendite erzielt werden. Dies hat sich sehr negativ auf die Nachbarschaft im Sanierungsgebiet ausgewirkt.

Aufgrund weiterer Anfragen zur Aufstockung der Wohneinheiten in Bestandsgebäuden sowie einer Anfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhaus in „dritter Reihe“ im rückwärtigen Grundstücksbereich, hatte der Ausschuss für Umwelt und Technik zum Erhalt der städtebaulichen Ordnung beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes ist, den historischen Charakter von Mühlhausen zu erhalten.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit Textteil und Begründung mit integrierter Artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (Fassung vom 22.12.2021) sowie dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 22.12.2021) in der Zeit vom

**21.03.2022 bis 29.04.2022 (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.

Darüber hinaus kann der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.12.2022 in der Zeit vom **22.03.2022 bis zum 29.04.2022 im Stadtteilrathaus Mühlhausen** (Martin-Luther-Straße 2, 75417 Mühlacker-Mühlhausen) während folgender

Öffnungszeiten (Stadtteilrathaus Mühlhausen)

<b>Dienstag</b>	<b>14.00 bis 18.00 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>8.00 bis 12.00 Uhr</b>

eingesehen werden.

**Sollte das Rathaus und das Stadtteilrathaus aufgrund des Corona-Virus für den Publikumsverkehr geschlossen werden, ist eine Einsichtnahme in den Bebauungsplan nur nach vorheriger Terminvereinbarung beim Planungs- und Baurechtsamt möglich.**

**Darüber hinaus ist eine Einsichtnahme in den Bebauungsplan 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>

– **Telefonnummer zur Terminvereinbarung:**

**07041/876-252 (Planungs- und Baurechtsamt) oder 07041/876-10 (Telefonzentrale)**

Da der Bebauungsplan der **Innenentwicklung** dient, wird er im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch das bereits vorliegende umweltbezogene Gutachten und die Stellungnahmen:

#### **Gutachten**

- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorhaben „Menäcker“, Stand 16.06.2020  
Zur Feststellung der Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten durch die Planung erfolgte eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Fachbüro „Bioplan“. Nach dieser Untersuchung ist im Plangebiet mit einem Vorkommen besonders- und streng geschützter Arten, - europäischer Vogelarten (Brutvögel), Reptilien, Fledermäuse und Holzkäfer - zu rechnen.

Für das Plangebiet wurden aufgrund dieser Relevanzprüfung, unter Verzicht auf eine Volluntersuchung, Hinweise und Maßnahmen zur Bewältigung des Artenschutzes bei Bau-, Abriss und Sanierungsvorhaben, bei Gehölzrodungen und Baumfällungen sowie sonstigen Eingriffen in das Gelände erarbeitet.

Bei der Überplanung des Gebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Belange nicht so weitgehend betroffen, dass der Vollzug des Bebauungsplanes an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Der Entwurf des Bebauungsplans kann in der Zeit **vom 21.03.2022 bis zum 29.04.2022** auf der Seite der Stadt unter

<http://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/bebauungsplan.php>

hier unter

#### ***Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Schloßstraße / Zwerchstraße/ Martin-Luther-Straße /Reichardtstraße"***

eingesehen werden.

Jedermann kann den Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften einsehen und über dessen 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.

Mühlacker, den 04.03.2022  
gez. A b i c h t (Bürgermeister)