

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

**Beratungsfolge**

**Beschlussfassung**

		<b>Termin</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Nichtteiln.</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffent-lich	<b>24.01.2022</b>			
Gemeinderat	öffentlich	<b>08.02.2022</b>			

**Betreff:**

Bebauungsplan "Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße",  
Gemarkung Mühlhausen

- Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 Baugesetzbuch und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt über deren Aufnahme bzw. Nichtaufnahme gemäß der Abwägungsempfehlung vom 10.12.2021 (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße“, Gemarkung Mühlhausen auf Grundlage der Planzeichnung (Anlage 2) mit textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und Begründung (Anlage 4), alle mit Stand vom 22.12.2021, zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungsempfehlung (Stand 10.12.2021)
- Anlage 2: Entwurf Planzeichnung (Stand: 22.12.2021)
- Anlage 3: Entwurf textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Stand: 22.12.2021)
- Anlage 4: Entwurf der Begründung (Stand 22.12.2021).

**Sachdarstellung**

**a) bisheriges Verfahren**

Am 08.06.2021 hatte der Ausschuss für Umwelt und Technik den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch ermöglicht das beschleunigte Verfahren, wenn die zulässige Grundfläche, die im Bebauungsplan festgesetzt ist, weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Dies ist der Fall.

Die Verwaltung hatte deshalb empfohlen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufzustellen. Die damit verbundene Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden wurde nicht wahrgenommen, allerdings kann im beschleunigten Verfahren außerdem auf umfangreiche Dokumentationspflichten und Prüfungserfordernisse wie die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe umweltbezogener Informationen und die diesbezügliche zusammenfassende Erklärung verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Dies erscheint insofern als sachgerecht, als das Gebiet bereits heute vollständig besiedelt ist und erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind. Das Planverfahren dient vielmehr dazu, die zulässige bauliche Dichte auf ein Maß zu begrenzen, das der noch ablesbaren Struktur des historischen Ortskerns und der ökologischen Wertigkeit der rückwärtigen Gartenbereiche gerecht wird.

**b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung im Foyer des Rathauses von Mühlacker (2. OG) und im Foyer des Stadtteiltrahauses von Mühlhausen (1. OG) vom 30.08.2021 bis 11.10.2021 (je einschließlich) statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während des Auslegungszeitraums im Internet abgerufen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 27.08.2021.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen keine wesentlichen planungsrelevanten Anregungen ein. Eine ausführliche Darstellung der eingegangenen Anregungen und Hinweise kann dem Abwägungsprotokoll in Anlage 1 entnommen werden.

**c) Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße“ überplant eine zentral gelegene Fläche im alten Ortskern von Mühlacker-Mühlhausen.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

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 Bebauungsplanvorentwurfs hat eine Fläche von ca. 2,16 Hektar.

#### **d) Wesentliche Planinhalte**

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist eine planungsrechtliche Steuerung, die sicherstellt, dass die bestehende, im Bereich der Schloß- und der Zwerchstraße historische Bebauung in ihrer städtebaulichen Struktur erhalten und behutsam weiterentwickelt wird und so die Identität des Ortes wahrt.

Im Rahmen einer Strukturuntersuchung wurden einerseits städtebaulich-architektonische Parameter, wie die Gebäudehöhe, die Dachneigung und die Stellung der baulichen Anlagen erfasst und in die Planung übernommen. Darüber hinaus wurden auch Parameter, welche die Dichte prägen, wie die Größe der Grundfläche oder die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude mit dem Ziel geregelt, einerseits eine angemessene Nachverdichtung insbesondere durch Umnutzung der rückwärtigen Scheunen zu Wohngebäuden zu ermöglichen, andererseits aber sehr dichte Baustrukturen zu verhindern, die im baulichen Bestand als Fremdkörper wirken würden und die in den - teilweise sehr – engen umgebenden Straßenräumen verkehrliche Probleme auch des ruhenden Verkehrs erzeugen könnten.

Der Quartiersinnenbereich mit seinen Krautgärten wird durch Festsetzung als private Grünfläche in seinem Bestand erhalten. Die im Jahr 2020 durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung legt diese Zielsetzung aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit der Flächen unmittelbar nahe.

#### **e) Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Abwägungsvorschlag gemäß der Abwägungsempfehlung in Anlage 1 zuzustimmen und den Bebauungsplanentwurf „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße“ in Mühlhausen (gemäß den Anlagen 2, 3 und 4) in der vorliegenden Form zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

D a u n e r

#### **Bisheriges Verfahren / Sitzungsvorlagen**

UTA	08.06.2021	072/2021	Beschluss über die frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan „Schloßstraße/Zwerchstraße/Martin-Luther-Straße/Reichardtstraße“
UTA	05.11.2019	285/2019	Bebauungsplan „Schloßstraße/Zwerchstraße/Martin-Luther-Straße/Reichardtstraße“ Aufstellungsbeschluss nach §13a BauGB

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	Ja	Stichwort:	Schutz innerörtlicher Grünfl.