

Bebauungsplan „Sender-Areal“, Gemarkung Mühlacker Aufstellungsbeschluss Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 22.03.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für den Bereich „Sender-Areal“ einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Geltungsbereich

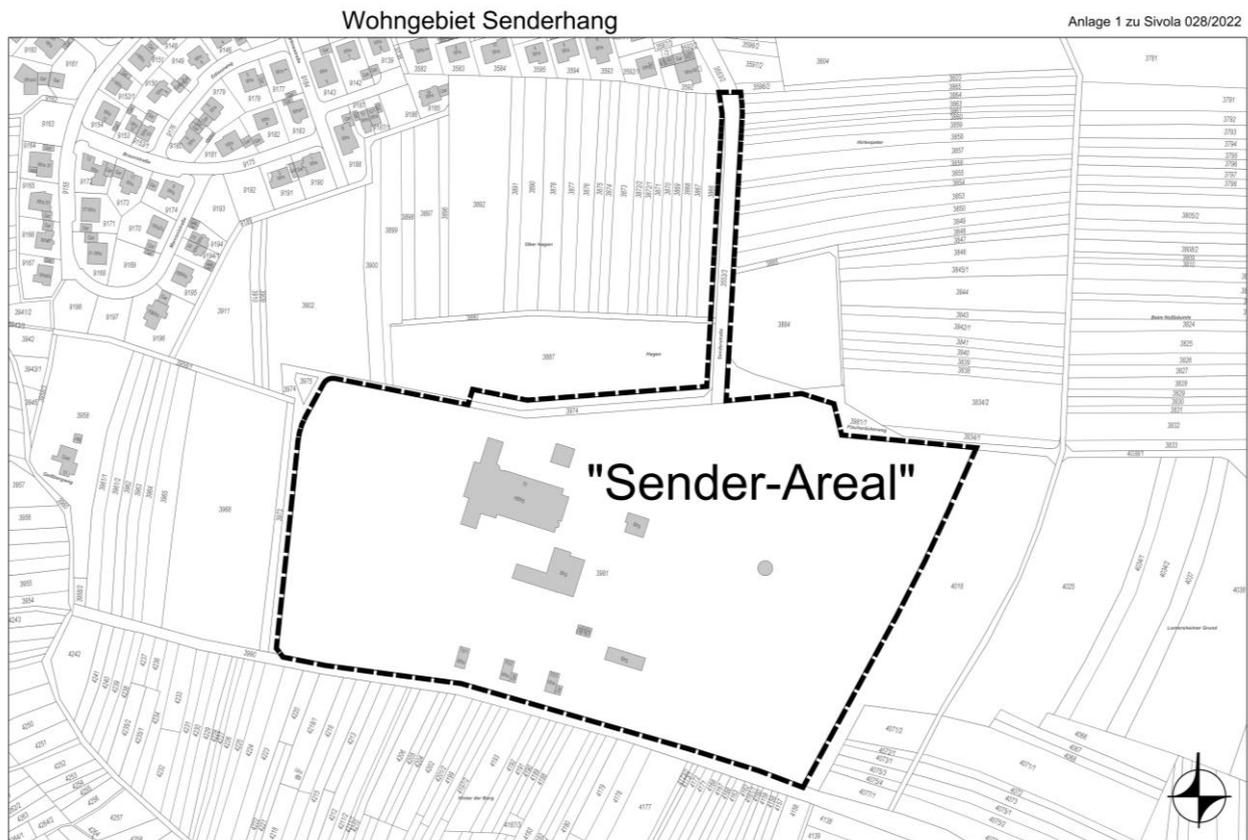
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sender-Areal“ umfasst die Flurstücke:

3553/3	3981						
--------	------	--	--	--	--	--	--

Folgende Flurstücke sind teilweise enthalten:

3866	3880	3887	3974				
------	------	------	------	--	--	--	--

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 7,7 ha auf. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Sender-Areal“ ergibt sich aus nachfolgendem Kartenausschnitt:



Stadt Mühlacker - Bebauungsplan "Sender-Areal" - Übersichtsplan Geltungsbereich,
23141-1 PL1, Übersichtsplan Geltungsbereich, etc, Karlsruhe, 07.02.2022

Maßgebend ist der Geltungsbereich vom 07.02.2022

Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):

Nach der Aufgabe des Mittelwellesendemastes auf dem Gelände des Senders Mühlacker und dem weitgehenden Rückzug des Südwestrundfunks (SWR) aus dem Plangebiet hat sich eine Initiative gefunden, die den Erhalt des Sendemastes als Wahrzeichen der Stadt erreichen möchte. Vor diesem Hintergrund und den damit verbundenen wirtschaftlichen Herausforderungen soll eine städtebauliche Neuordnung gefunden werden, die eine angemessene wirtschaftliche Nutzung des Geländes zur Deckung der Unterhaltskosten ermöglicht.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine funktionsgerechte städtebauliche Gliederung des Plangebietes unter Erhaltung des denkmalgeschützten Sendemastes und unter Integration und Ordnung des bestehenden Gebäudebestandes geschaffen werden. Dies soll mit einem möglichst verträglichen Eingriff in das Landschaftsbild erfolgen.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele beachtet werden:

- Erhaltung des vorhandenen, denkmalgeschützten Sendemastes,
- Ermöglichung zeitgemäßer neuer Wohnformen und Gebäudetypen in einer "Tiny House"-Siedlung im westlichen Teil des Geländes,
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Kernbereich des Areals unter Einbeziehung der bestehenden gewerblichen Gebäude,
- Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit eines Museums und einer Gastronomie,
- Erhalt und Ergänzung von Grünstrukturen, Schaffung von Umfeldqualität für den dort ansässigen Naturkindergarten und Schaffung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen im östlichen Teilbereich,
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung durch reduzierte Versiegelung und Versickerung von Oberflächenwasser.

Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Senderstraße, welche um Begegnungsverkehre LKW/LKW zu ermöglichen auf eine Gesamtbreite von 8,50 (6,0m Fahrbahn und 2,50m Gehweg) ausgebaut werden soll. Die Straße am nördlichen Gebietsrand soll von der bestehenden Toranlage des Sendergeländes bis zur Einfahrt ins Tiny-House-Gebiet auf eine Gesamtbreite von 8,00m (Fahrbahn: 5,50 m (PKW/LKW) und 2,50m (Gehweg) ausgebaut werden. Vom Straßenausbau sind die westlich der Senderstraße verlaufenden landwirtschaftlichen Flächen mit den Flurstücksnummern 3866, 3887 (beide privat) und 3880 (Stadt) betroffen. Innerhalb des Plangebietes, das als zusammenhängendes Grundstück im einheitlichen Eigentum verbleiben soll, wird die innere Erschließung bedarfsgerecht ergänzt.

Flächennutzungsplan 2025 - 4. Änderung „Sendergelände“

Die im städtebaulichen Entwurf vom 21.02.2022 zum Baugebiet des Sendergeländes geplanten Nutzungsabgrenzungen weichen teilweise von den Darstellungen des seit 28.09.2013 wirksamen Flächennutzungsplans 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker - Ötisheim ab. Der Flächennutzungsplan 2025 muss daher im Bereich des Sendergeländes geändert werden. Die erforderliche 4. Änderung des

Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus Städtebaulichem Entwurf vom 21.02.2022, Geltungsbereich vom 07.02.2022, Vorentwurf der Bebauungsplan-Begründung mit Stand vom 09.03.2022 und Vorentwurf des Umweltberichtes mit Stand vom 09.03.2022 - wird in der Zeit von

25.04.2022 bis 27.05.202 (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.

Darüber hinaus ist eine Einsichtnahme in die Planunterlagen während des Auslegungszeitraums auch im Internet auf der städtischen Homepage unter nachfolgender Adresse möglich:

- **Städtische Homepage:**
<https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/bebauungsplan.php>

Jedermann kann die Planunterlagen 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.

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 anonymisiert vorgelegt.

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

Die Mitarbeiter 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.

Hinweise:

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/bebauungsplan.php>

Im Rathaus gilt die Maskenpflicht. Ab 12.01.2022 müssen Besucherinnen und Besucher ab 18 Jahren eine FFP2- oder vergleichbare Maske tragen, z.B. KN95-/ N95-/ KF94-/ KF95-Maske.

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.

Mühlacker, den 11.04.2022
gez. A b i c h t (Bürgermeister)