

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Gemeinderat	öffentlich	22.03.2022			

Betreff:

Bebauungsplan "Sender-Areal", Gemarkung Mühlacker

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans "Sender-Areal", Gemarkung Mühlacker gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan vom 07.02.2022 (Anlage 1).
2. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf Basis der vorliegenden Planunterlagen (Anlagen 1 bis 4) durchzuführen.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stand 07.02.2022)

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf vom 21.02.2022

Anlage 3: Begründung Bebauungsplan „Sender-Areal“, Vorentwurf Stand 09.03.2022

Anlage 4: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sender-Areal“, Vorentwurf Stand 09.03.2022

Sachdarstellung

a) Anlass

Nach einer teilweisen Aufgabe des Mittelwellesendemastes auf dem Gelände des Senders Mühlacker und dem weitgehenden Rückzug des Südwestrundfunks (SWR) aus den Gebäuden im 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.

Um die zukünftigen Nutzungsoptionen des Plangebietes unter Berücksichtigung des Bestandes zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

b) Verfahrensart

Das Plangebiet mit einer Größe von 7,7 ha liegt im Außenbereich. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §§ 13a oder b BauGB liegen nicht vor. Der Bebauungsplan ist daher im Regelverfahren aufzustellen: Im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen und eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist zwingend durchzuführen.

c) Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich des Wohngebietes Senderhang, umfasst eine Fläche von 76.925 m² und wird sowohl im Norden als auch im Osten und Westen von einem öffentlichen Wegesystem und landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Süden grenzt nach einem landwirtschaftlichen Weg das Gartenhausgebiet „Mönchberg“ an.

d) Ziele der Planung

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.

Fließender und ruhender Verkehr

Die innerörtliche Anbindung und Haupteinschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Senderstraße. Diese benötigt zur Ermöglichung eines Begegnungsverkehrs LKW/LKW eine Breite von 6,00 m zzgl. eines Gehwegs mit 2,50 m, also eine Gesamtbreite von 8,50 m.

Von der bestehenden Toranlage des Sendergeländes bis zur Einfahrt ins Tiny-House-Gebiet ist die Straße am nördlichen Gebietsrand auf eine Breite von 5,50 m (PKW/LKW) + 2,50 Gehweg = 8,00 m auszubauen.

Davon 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.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden im Gebiet nachgewiesen. Für die gewerblichen Nutzungen und eine Gaststätte/Restaurant wird ein Parkplatz im nordöstlichen Bereich des

Plangebietes mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen. Parkmöglichkeiten für das Tiny House-Gebiet befinden sich am östlichen Rand der Tiny-House-Siedlung zwischen Wohnsiedlung und gewerblich genutzter Fläche.

e) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker - Ötisheim (FNP) ist das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche "Südwest-Rundfunk" im Bestand dargestellt. Die neu hinzutretenden Wohn- und Gewerbenutzungen lassen sich nicht unter der Zweckbestimmung "Südwest-Rundfunk" subsumieren. Der FNP muss daher im Parallelverfahren geändert werden. (vgl. SV 045/2022)

f) nächste Schritte

Die Verwaltung empfiehlt auf Basis der vorliegenden Planunterlagen eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Insbesondere kann hierdurch in Erfahrung gebracht werden, ob es seitens Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ggf. grundsätzliche Einwendungen gegen die Nutzungsabsichten gibt. Ebenso können die üblichen fachspezifischen Belange, Restriktionen und Hinweise der Behörden gesammelt und geprüft werden, um diese bei der weiteren Planausarbeitung berücksichtigen zu können.

Darüber hinaus handelt es sich um ein Projekt, das große öffentliche Aufmerksamkeit genießt. Mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Öffentlichkeit zu einem frühen Planungsstadium am Verfahren beteiligt und erhält Informationen zur beabsichtigten, zukünftigen Nutzung des Sender-Areals.

Kostenübernahme / Städtebauliche Verträge

Zur Übernahme der Planungskosten und Sicherstellung der Kostentragung der äußeren Erschließungsmaßnahmen sollen städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans hat die Sender Mühlacker GmbH & Co. KG bereits das Fachbüro Modus Consult, Karlsruhe beauftragt.

g) Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und auf Basis der vorliegenden Planunterlagen (Anlagen 1 bis 4) eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

D a u e r

bisheriges Verfahren

21.09.2021 UTA 193/2021 nö Sendergelände – Städtebauliche Zielvorstellungen der Eigentümer

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	Ja	Stichwort:	u.a. Versiegelung