

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Gemeinderat	öffentlich	25.04.2023			

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegeleistraße - Baumarkt"
Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße - Baumarkt“, Gemarkung Mühlacker, bestehend aus Planzeichnung (Anlage 1) mit Stand vom 14.03.2023, textlichen Festsetzungen mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO (Anlage 2) und Begründung inkl. Umweltbericht (Anlage 3) – alle mit Stand vom 20.04.2023 – und Vorhaben- und Erschließungsplan mit Projektbeschreibung (Stand 14.03.2023) zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Anlage:

1. Planzeichnung, Stand 14.03.2023
2. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Stand 20.04.2023
3. Begründung mit Umweltbericht, Stand 20.04.2023
4. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Projektbeschreibung, Stand 14.03.2023

Sachdarstellung

a) bisheriges Verfahren

Der UTA hat in seiner Sitzung vom 22.02.2022 (SV 021/2022) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegeleistraße – Baumarkt“ und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fanden auf der Grundlage des Vorentwurfs, bestehend aus Städtebaulichem Entwurf vom 09.02.2022 und der Begründung als einmonatiger Planaushang im Rathaus und auf der Website der Stadt in der Zeit vom 14.03.2022 bis 14.04.2022 statt. Am 07.04.2022 wurde die Planung zusammen mit den anderen Bebauungsplänen der Ziegelei in einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden am 20.09.2022 nichtöffentlich im UTA und am 27.09.2022 öffentlich im GR behandelt und abgewogen (SV 173/2022). Erhebliche Änderungen der Planung ergaben sich daraus nicht.

Der Entwurf des Baumarktes und des vorgelagerten Verwaltungsgebäudes wurde in der Sitzung des Gestaltungsbeirats vom 17.11.2022 zur Realisierung freigegeben. Eine nachfolgende Entwurfsänderung zur Hereinnahmen einer Sparkassenfiliale in die Erdgeschosszone machte

eine nochmalige Behandlung in der Sitzung vom 23.03.2023 erforderlich, die Freigabe wurde auch hier erteilt. Dem Projekt wurde dabei eine hohe Qualität bescheinigt, wie sie für die Ziegelei angestrebt, für einen Baumarkt und ein Verwaltungsgebäude aber durchaus nicht selbstverständlich ist. Der Bauherr hat sich im Verfahren bereitwillig auf die für das Ziegeleigelände formulierten Qualitätsansprüche eingelassen und präsentiert eine architektonisch sauber durchgearbeitete Lösung, die das Projekt zu einem hochwertigen Baustein im Gebiet macht.

b) Besonderheiten des Projekts

Baumarkt und Verwaltungsgebäude werden mit extensiver Dachbegrünung realisiert, die Fassadenteile des Baumarkts, die keine Öffnungen aufweisen, werden über Rankhilfen flächenhaft begrünt.

Der Parkplatz selbst kann nur punktuell im östlichen Teil begrünt werden, denn unter dem Gebäude und weiten Teilen des Parkplatzes wird im Rahmen eines umfassenden Bodenmanagements für das Ziegeleigelände Bodenmaterial bis Z2 eingebaut. Bei dieser Belastungsklasse muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen nicht durch eindringendes Regenwasser ins Grundwasser ausgeschwemmt werden. Der Projektbaustein „Baumarkt“ übernimmt so eine wichtige Funktion in der Reaktivierung der Ziegeleibrache. Offenporige Beläge und flächenhafte Baumpflanzungen auf dem Parkplatz sind jedoch aus diesem Grund nicht möglich.

c) Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zu den üblichen Bestandteilen eines Bebauungsplans (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung) tritt ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit Projektbeschreibung, der das Projekt näher beschreibt und so auch dauerhaft qualitätssichernd wirkt.

d) Gutachten

Im Zuge der Planerarbeitung wurde eine Vielzahl z.T. sehr umfangreicher Gutachten erstellt. Diese sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Gliederungspunkt 12 aufgelistet und können im Einzelnen auf der Website der Stadt unter <https://muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/laufende-planungsverfahren.php> eingesehen werden.

e) Beschlussempfehlung und weitere Schritte

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage und Trägerbeteiligung zu beschließen. Diese soll vom 08.05.-09.06.2023 durch Auslegung im Rathaus und auf der Website der Stadt stattfinden. Soweit keine Stellungnahmen eingehen, die eine Änderung der Planung erfordern, geht die Verwaltung von einem Satzungsbeschluss im Juli 2023 aus.

D a u n e r

Bisheriges Verfahren

22.02.2022	UTA	021/2022	Aufstellungsbeschluss + Beschluss frühzeitige Beteiligung
20.09.2022	UTA	173/2022	Abwägung Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung (Vorbereitung)
27.09.2022	GR	173/2022	Abwägung Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung

Klimarelevanz (Ja/Nein):	ja	Stichwort:	diverse
--------------------------	----	------------	---------