

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Gemeinderat	öffentlich	25.04.2023			

Betreff:

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

Beschlussvorschlag (als Empfehlung an den Gemeinderat):

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße - Lebensmittelmärkte“, Gemarkung Mühlacker, bestehend aus Rechtsplan mit Stand 27.03.2023 (Anlage 1), 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 (Stand 27.03.2023) mit Projektbeschreibung (Stand 04.04.2023) zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Anlagen:

1. Rechtsplan, Stand 27.03.2023
2. Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften, Stand 20.04.2023
3. Begründung mit Umweltbericht, Stand 20.04.2023
4. Projektbeschreibung vom 04.04.2023 mit Vorhabenplänen, Stand 27.03.2023

Sachdarstellung

a) bisheriges Verfahren

Der UTA hat in seiner Sitzung vom 22.02.2022 (SV 022/2022) den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden 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 in 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 172/2022). Erhebliche Änderungen der Planung ergaben sich daraus nicht.

b) Besonderheiten des Projekts

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmärkte“ ermöglicht die Verlagerung und eine damit verbundene, bedarfsgerechte Vergrößerung vorhandener Lebensmittelmärkte um jeweils 50%: Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters nimmt von 1.500 m² Verkaufsfläche auf

2.250 m² zu, die des Discounters von 800 m² auf 1.200 m². Die beiden Altstandorte werden im Gegenzug für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geschlossen. Die Verpflichtung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Die Nahversorgung der Bevölkerung wird dadurch verbessert. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum neuen Wohngebiet in der Ziegelei mit zukünftig ca. 1.400-1.500 Einwohnern wird der geplante Standort für Lebensmittelmärkte eine notwendige Nahversorgungsfunktion in fußläufiger Entfernung für dieses Gebiet übernehmen.

Die beiden Lebensmittelmärkte werden überwiegend mit einer intensiven Dachbegrünung realisiert. Im vorderen, PV-belegten Bereich des Dachs erfolgt eine extensive Begrünung. Das Dach erfährt als 4. Fassade eine gestalterische Bedeutung und wird eine modellierte Grünfläche aufweisen. Die Entfluchtung des Gebäudes erfolgt ausschließlich über die Süd- und Westseite. Damit werden für die dahinterliegenden Wohngebäude optisch störende technische Aufbauten auf dem Dach minimiert.

Die Gebäudeansicht wird durch eine vorgesetzte Arkade aufgewertet, die mit PV-Modulen belegt ist. Einheitliche Fensterformate der Südfassade sowie die dunkle Farbgebung der Fassade sorgen für eine ruhige Fassade, in der die Befensterung zurücktritt.

Die Stellplätze werden im Süden und Osten mit einer Baumreihe und in den inneren Parkquartieren mit einem Baumdach räumlich gefasst. Zum benachbarten Verwaltungsgebäude und Baumarkt erfolgt eine fußläufige Anbindung.

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

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf des Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmärkte“ in Mühlacker zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zu beschließen.

D a u n e r

Bisheriges Verfahren

22.02.2022	UTA	022/2022	Aufstellungsbeschluss + Beschluss frühzeitige Beteiligung
20.09.2022	UTA	172/2022	Abwägung Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung (Vorbereitung)
27.09.2022	GR	172/2022	Abwägung Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung

Finanzielle Auswirkungen: keine | Klimarelevanz: ja/diverse