

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	öffentlich	11.03.2025			

Betreff:

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch "Königsberger Straße", Gemarkung Mühlacker
- Aufstellungsbeschluss
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Königsberger Straße“ Gemarkung Mühlacker gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Geltungsbereich gem. Anlage 1 vom 21.02.2025 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage des Gestaltungsvorschlags vom 20.02.2025 gem. Anlage 2 eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Geltungsbereich (21.02.2025)
2. Gestaltungsvorschlag (20.02.2025)

Sachdarstellung:

a) Planungsanlass

Im Bereich der Königsberger Straße gilt der Bebauungsplan „Heidenwäldle II“ aus dem Jahr 1966. Dieser setzt in im Bereich der westlichen Königsberger Straße (Nordseite) eine öffentliche Grünfläche mit großem Teich und ein allgemeines Wohngebiet mit Gaststätte fest. Tatsächlich wurde der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht wie vorgesehen umgesetzt. Stattdessen befindet sich dort eine Heckenstruktur sowie eine Spielfläche (Bolzplatz).

Die auch im Flächennutzungsplan 2025 dargestellte Grünfläche (Zweckbestimmung Bolzplatz) bietet ein gutes Potenzial zur Deckung des Bedarfs an innerstädtischen Wohnbauflächen. Darüber hinaus bietet sie sich auch aus wirtschaftlichen Gründen für eine behutsame Nachverdichtung an. Die Verwaltung schlägt daher vor, im Bereich der westlichen, einseitig angebauten Königsberger Straße, im Zuge einer beidseitigen Bebauung eine wohnbauliche Nutzung zuzulassen.

Angedacht ist in diesem Zusammenhang eine Kombination unterschiedlicher Haustypen und damit Baudichten. Es sollen Reihenhäuser, Kettenhäuser und Doppelhäuser entstehen (siehe Anlage 2: Gestaltungsvorschlag). Hierfür wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

In seiner Sitzung vom 05.11.2024 hatte der Ausschuss für Umwelt und Technik mit der Sitzungsvorlage 292/2024 die angedachte Entwicklung einer Wohnbaufläche zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt die weiteren Schritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorzubereiten. Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist es den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

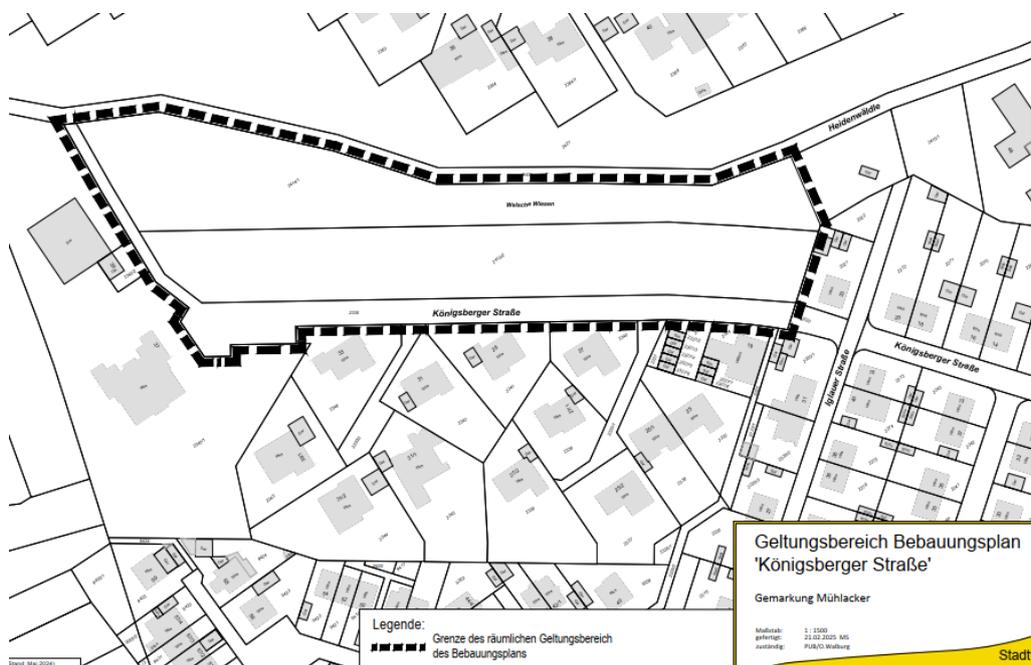
b) Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Der Bereich ist bereits durch den Bebauungsplan Heidenwäldle II überplant und legt im Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche für die Schulnutzung, öffentliche Grünflächen sowie eine Wohn- und Gaststättennutzung fest.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angabe zu Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 abgesehen werden. Die Verwaltung schlägt vor die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dennoch freiwillig durchzuführen, um die Öffentlichkeit frühzeitig über die angedachte Nutzung auf dem Grundstück zu informieren. Weiterhin können die Stellungnahmen der Fachbehörden (insb. Naturschutz und Umweltamt) zu Erkenntnissen führen, die für den weiteren Verfahrensverlauf wichtig sind.

c) Gebietsabgrenzung – Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Königsberger Straße“ liegen das Flurstücke der Nummern 2413/2, 2330 sowie ein Teilbereich des Flurstücks der Nummer 2414/1.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 1) wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Fußweg entlang des Heidenwäldles, im Süden durch die Baugrundstücke entlang der Königsbergerstraße bzw. durch die südliche Straßengrenze, im Osten durch die Gemeinbedarfsfläche der Heidenwäldle-Schule und im Westen durch die westliche Grenze des Weg-Grundstücks der Königsberger Straße.

d) **Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des in Anlage 1 festgelegten Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Königsberger Straße“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung auf der Grundlage des Gestaltungsvorschlags in Anlage 2 zu fassen.

L u t z e

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