

**Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“ Gemarkung  
Mühlacker  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) der Stadt Mühlacker hatte am 18.06.2024 in öffentlicher Sitzung die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB i. V. m. §12 BauGB beschlossen.

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 24.06.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“ sowie den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) und den Entwurf des Vorhabenplans mit Projektbeschreibung gebilligt. Er hat aufgrund einer Planänderung an der Fassadengestaltung des Parkhauses sowie der Nutzung des Prüfstellplatzes beschlossen, diese **erneut** öffentlich auszulegen. Auf Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB hat der Gemeinderat beschlossen, dass Stellungnahmen nur innerhalb einer Frist von drei Wochen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs abgegeben werden können.

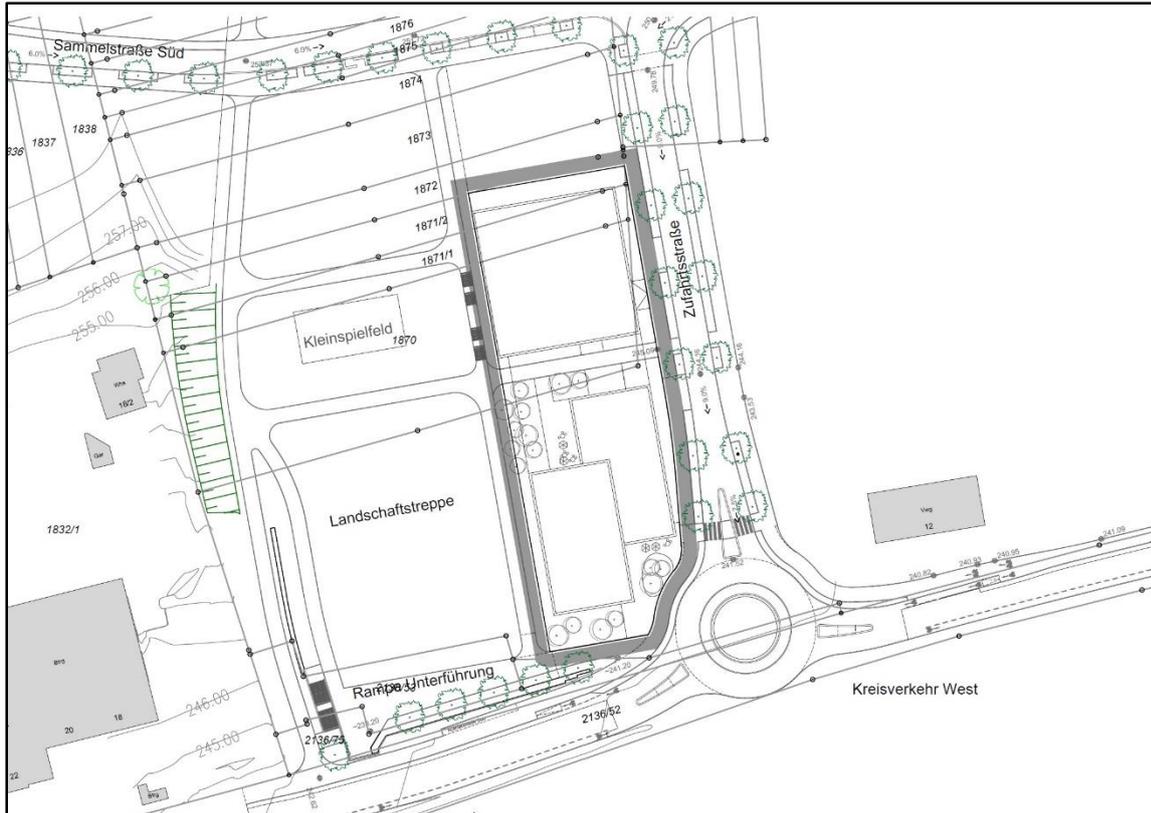


Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Flurstücke 1870, 1871/1, 1871/2 und 2136/1 mit einer Fläche von ca. 0,37 ha.

Er ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf vom 19.08.2024

## **Stadt Mühlacker**

### **Planungs- und Baurechtsamt**

#### **Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):**

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei befindet sich am Nordrand der Stadt Mühlacker. Ende 2010 wurde die Nutzung endgültig aufgegeben. Seither gab es Bemühungen, das Plangebiet für eine andere Nutzung zu entwickeln. 2013 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Der beste Beitrag wurde zur weiteren Umsetzung beauftragt und floss in den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ ein, der 2023 Rechtskraft erlangt hat.

Für das geplante Bürogebäude im Bereich des Kreisverkehrs, als Auftakt zum neuen Wohngebiet „Ziegelhöhe“ hatte die Firma Craiss nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ einen Architekten-Wettbewerb durchgeführt und einen Preisträger mit der Weiterentwicklung seines Entwurfs beauftragt. Es bestehen mehrere Abweichungen zu den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Ziegelei“. Daher muss das bestehende Planungsrecht geändert werden, um die Wettbewerbsplanung mit den neuen Bürogebäuden, der Firma Craiss und des Landratsamtes sowie dem Parkhaus, umsetzen zu können. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1)“ aufzustellen.

#### **Änderungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach der Offenlage**

Änderungen der Planzeichnung des Rechtsplans:

An der Planzeichnung des Rechtsplans erfolgten keine Änderungen

## Änderung der textlichen Festsetzungen:

- Änderungen am Textteil erfolgen unter Punkt 2.6. Hier wird eine Zufahrtsbeschränkung für den Kurzzeitstellplatz der Prüfstelle des Landratsamtes ergänzt.
- Die geplante Werbeanlage unter Punkt 3.2 wird mit 1,20 m x 12,00m um 2,00 m breiter.
- Änderungen erfolgten in den Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Hier wurden die Ausführungen Ingenieurgeologie in Punkt 4.4 ergänzt.
- In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die Ausführungen zu den ergänzten Hinweisen aktualisiert. Für den Rechtsplan, Textteil und Begründung wurde ein einheitliches Datum (15.05.2025) festgelegt.
- Zur Nachvollziehbarkeit der Ergänzungen in den Hinweisen und Erläuterungen in der Begründung wurden diese rot gedruckt. Für die Ausfertigung der Satzung wird auf die rote Darstellung verzichtet.

## Änderungen der Projektbeschreibung des Vorhabenplans:

### Vorhabenplanung und Projektbeschreibung

- Die Fassade des Parkhauses wird mit Lamellen verkleidet. Analog der Deckschale der Holz-Alu-Fenster des Verwaltungsgebäudes werden die Lamellen in Eloxal ausgeführt.
- Die Farbe der Z-Lamellen soll in hellbronze hergestellt werden, da diese in Eloxal je nach Neigung eine unterschiedliche Farbwirkung haben. Eine Perforierung der Lamellen erfolgt nicht.
- Die Klinker des Bürogebäudes werden in einem helleren bis mittleren Farbton ausgeführt. Dies verspricht vor dem Hintergrund der angedachten Parkhausfassade in hellbronze ein harmonisches Gesamtbild.
- Für den Übergang zwischen Lamellen und bewegtem Gelände wird eine Begrünung mit Stauden, Gräsern erfolgen. An der Westseite (zur Grünen Mitte) erfolgt eine verstärkte Begrünung durch Baumpflanzungen, da mit der Lamellenlösung keine Fassadenbegrünung erfolgen wird.
- PKW-Zufahrt und Fußgängerweg ins Parkhaus werden räumlich voneinander getrennt. Der Zugang zum Treppenhaus von Osten ist von der Zubringerstraße ablesbar und wird als Visitenkarte aufgewertet.
- Von der Ostseite des Parkhauses ist die Trafostation zu sehen. Die Station wird durch eine Einhausung und/oder einer Eingrünung „versteckt“.
- Unterkonstruktion (inkl. Absturzsicherung und Anprallschutz) werden dunkel gestaltet, damit diese unterordneten Bauteile Elemente im Schatten verschwinden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen sind diese in den ausliegenden Unterlagen in roter Schrift kenntlich gemacht.

### Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Auf Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB hat der Gemeinderat beschlossen, Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs einzuholen. Ebenso hat der Gemeinderat beschlossen, die Frist auf Grundlage von § 4a Abs. 3 BauGB auf drei Wochen zu verkürzen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Textteil und Begründung (Fassung vom 15.05.2025), der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 15.05.2025) sowie der Entwurf des Vorhabenplans mit Projektbeschreibung (Fassung vom 14.05.2025) können in der Zeit vom

**07.07.2025 bis 28.07.2025 (je einschließlich)**

im Internet unter <https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/laufende-planungsverfahren.php> abgerufen werden.

Darüber hinaus werden die Planunterlagen vom **07.07.2025 bis 28.07.2025** – je einschließlich – auch im Foyer des Planungs- und Baurechtsamts der Stadt Mühlacker, Rathaus,  
2. Obergeschoss, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker während folgender

### **Öffnungszeiten**

**Montag-Freitag**

**8.00 bis 12.00 Uhr**

**Donnerstagnachmittag:**

**14.00 bis 18.00 Uhr** öffentlich ausgelegt.

Eine Einsichtnahme am Nachmittag ist montags, dienstags und mittwochs nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Planungs- und Baurechtsamt (07041/876-252) möglich.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

### **Gutachten**

- Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Parkhaus vom Mai 2024

**Begründung** zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“:

Hierbei werden im Kapitel Umweltbelange folgende Schutzgüter betrachtet:

- Schutzgut Boden
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild
- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Darüber hinaus werden im Kapitel fachliche Vorabstimmungen folgende Themen betrachtet:

- Artenschutz
- Lärmschutz
- Altlasten / Schadstoffe
- Kampfmittel
- Geologie

## Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit kann die Planunterlagen einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen. Während der Auslegungsfrist sollen von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen auf elektronischem Wege unter folgender Adresse abgegeben werden: [stadtplanung@stadt-muehlacker.de](mailto:stadtplanung@stadt-muehlacker.de)

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg 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 der Verfassenden zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung der abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift dauerhaft gespeichert werden. Zum Beschluss über die Abwägung werden die vorgebrachten Stellungnahmen dem Gemeinderat vorgelegt. Hierbei werden die Stellungnahmen nur anonymisiert vorgelegt.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde den Inhalt der verspäteten Stellungnahme nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und dieser außerdem für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Mühlacker, den 26.06.2025  
gez. D a u n e r (Bürgermeister)