

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nicht-teiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffentlich	03.06.2025			
Gemeinderat	öffentlich	24.06.2025			

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet GEE1" Mühlacker im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch i. V. m §12 BauGB

- Abwägung aus der Offenlage gemäß § 3 und 4 Absatz 2 Baugesetzbuch
- Beschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch

DIESE SITZUNGSVORLAGE IST ZUNÄCHST - FÜR DIE SITZUNG DES AUSSCHUSSES - NICHTÖFFENTLICH.

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Gemeinderat wägt die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ab und beschließt darüber gemäß der Abwägungsempfehlung mit Stand vom 23.12.2024 (Anlage 1).
- 2.) Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBPlan) "Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet GEE1" bestehend aus Planzeichnung (Anlage 2) mit Textteil (Anlage 3) und Begründung (Anlage 4) alle mit Stand 15.05.2025 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung mit Stand 14.05.2025 (Anlage 5) zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für eine Dauer von drei Wochen. Stellungnahmen werden nur zu den geänderten Festsetzungen zugelassen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsempfehlung (Stand 23.12.2024)
- Anlage 2: VBPlan - Planzeichnung Rechtsplan (Stand 15.05.2025)
- Anlage 3: VBPlan - Planungsrechtliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen (Stand 15.05.2025)
- Anlage 4: VBPlan - Begründung (Stand 15.05.2025)
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Projektbeschreibung (Stand 14.05.2025)

Sachdarstellung

a) bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat hat am 24.09.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet GEE1" in Mühlacker, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) mit Textteil (Anlage 3) und Begründung (Anlage 4) sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung (Anlage 5) im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB i. V. m §12 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats. beschlossen. Auf eine Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Zusammenhang verzichtet.

b) Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die vom 09.2024 bis einschließlich 31.10.2024 erfolgte, gingen keine Stellungnahmen ein.

c) Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2024 bis einschließlich 31.10.2024. Von Seiten der Behörden sind die in der Abwägungsempfehlung (Anlage 1) aufgeführten Stellungnahmen eingegangen.

Der Wunsch des Gesundheitsamtes die Lärmpegelwerte der WHO zu berücksichtigen wurde nicht berücksichtigt. Die Beurteilung der Situation erfolgt im Bebauungsplanverfahren nach der DIN 18005. Zusätzlich wird zur Beurteilung der Gewerbebetrieb die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm) mit dem Verfahren „detaillierte Prognose“ herangezogen.

Zu den Themen Luftschadstoffe und Stadtklima empfiehlt das Gesundheitsamt:

„Der Flächennutzungsplan 2025 - Landschaftsplan Klima weist das Plangebiet als Bereich mit starker Belastung durch Aufheizung und Emissionen aus. Das Planvorhaben erhöht das Verkehrsaufkommen in der Ziegeleistraße. Gleichzeitig ist durch Begrünung im neuen Gesamtareal eine Besserung zu erwarten. Die Schadstoffkonzentration in der Luft wird dann mit Abstand zu Schiene und Straßenverkehrsachse fallen: Im Plangebiet also von hohen Konzentrationen im Süden zu niederen Werten nach Nord hin.

Die Ausführungen zu Lärm, Schadstoffen und Klima legen nahe, das Bürogebäude mit längeren Aufenthaltszeiten nördlich des Parkhaus mit kurzen Aufenthaltszeiten für Menschen vorzusehen. Das Parkhaus wird zum Puffer und schirmt dann einen Teil der Belastung ab. Von der geringen Verlängerung des Fußweges, die sich für Besucher des Wohngebietes ergibt, ist keine Schädigung der Gesundheit zu erwarten.“

Es erfolgt keine Berücksichtigung: Der Standort des Bürogebäudes ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Für die Planung des Bürogebäudes wurde ein Architekten-Wettbewerb durchgeführt und ein Preisträger mit der Weiterentwicklung seines Entwurfs beauftragt. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war die geplante Umsetzung der Wettbewerbsplanung zum geplanten Standort des Bürogebäudes der Firma Craiss am Standort Ziegeleistraße/Grünspange. In dem Bereich soll das neue Bürogebäude der Firma Craiss, des Landratsamtes sowie ein Parkhaus für die genannten Nutzungen entstehen.

An der Konzeption der Errichtung eines Bürogebäudes am Standort der Ziegeleistraße ändert sich gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ nichts. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ wurde aufgrund eines geplanten Parkhauses erforderlich. Die geplante Parkhausnutzung weicht hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung „Parkhaus“ von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab. Der inzwischen rechtskräftige Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ schließt in dem Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE1 Garagen und Carports aus. Auf dem gesamten Grundstück sind nur Tiefgaragen sowie Nebenräume unter der künftigen Geländeoberfläche der Baugrundstücke ausnahmsweise zulässig.

d) Planänderungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne mit Projektbeschreibung wurden nach der Offenlage insbesondere bezüglich wesentlicher gestalterischer Aspekte verändert.

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 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.

Textteil, Rechtsplan und Begründung

- 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.

Die vorgeschlagenen Änderungen an der Vorhabenplanung und Projektbeschreibung machen eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich (§ 4a Abs. 3 S. 1 BauGB). Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können. Auch die Dauer der Auslegung kann angemessen verkürzt werden. Die Verwaltung empfiehlt, aus verfahrensökonomischen Gründen beide Optionen zu nutzen und die Auslegung auf eine Dauer von drei Wochen festzulegen.

Bei erneuter Auslegung kann die Einholung von Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Hinsichtlich der Öffentlichkeit empfiehlt die Verwaltung, diese Möglichkeit aus Gründen der Rechtssicherheit bei der Abgrenzung des berechtigten Personenkreises nicht zu erwägen. Eine Beteiligung nur der betroffenen Träger öffentlicher Belange wird dagegen empfohlen.

e) Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Abwägungsempfehlung in Anlage 1 abzuwägen, den geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet GEe1" Mühlacker gemäß den Anlagen 2 bis 5 gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch für die Dauer von drei Wochen erneut auszulegen und nur die von der Änderung potenziell betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut anzuhören. Darüber hinaus sollen Stellungnahmen nur zu den Änderungen zugelassen werden.

L u t z e

Bisherige Beschlüsse

UTA	18.06.2024	183/2024	Verfahrenseinleitung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1)" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB
GR	24.09.2024	250/2024	Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

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