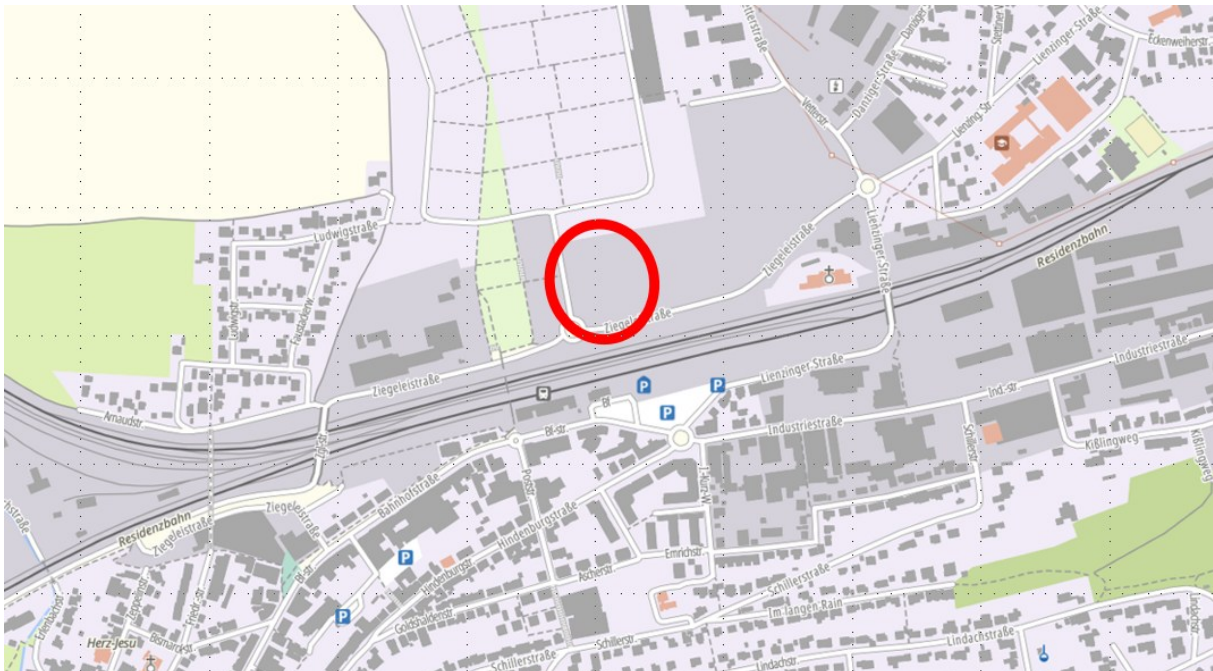


Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ziegeleistraße - Lebensmittelmarkt Edeka" Gemarkung Mühlacker im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 20.10.2026 in öffentlicher Sitzung folgende Beschlüsse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ziegeleistraße - Lebensmittelmarkt Edeka" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB i. V. m. §12 BauGB gefasst:

- Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ziegeleistraße - Lebensmittelmarkt Edeka" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB i. V. m. §12 BauGB.
- Billigung und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ziegeleistraße - Lebensmittelmarkt Edeka“ sowie des Entwurfs der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) und des Entwurfs des Vorhabenplans mit Projektbeschreibung.



Verfahren

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.

Um das abgestimmte Hochbau- und Freiraumkonzept adäquat umsetzen zu können wird der Bebauungsplan als ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Diese Verfahrensart ermöglicht es, über den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehende Regelungen zu treffen. Damit können u.a. gestalterische Vorgaben, die die Stadt Mühlacker an diesem sensiblen Standort für dringend erforderlich hält, bauleitplanerisch fixiert und dauerhaft gesichert werden, indem die konkrete Ausgestaltung des Bauwerks Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Teilfläche des Flurstückes 2136/80 mit einer Fläche von ca. 1,0 ha.

Er ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Lageplan vom 16.09.2026 mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße – Lebensmittelmarkt Edeka“

Maßgebend sind die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße – Lebensmittelmarkt Edeka“ vom 22.09.2026 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans „Ziegeleistraße – Lebensmittelmarkt Edeka“ vom 18.09.2026

Stadt Mühlacker Planungs- und Baurechtsamt

Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):

Innerhalb des Plangebiets gilt der seit 12.12.1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Ziegelei“. Dieser weist ein Industriegebiet aus. Mit der 1. Änderung, die seit 31.12.1986 rechtswirksam ist, wurden textliche Ergänzungen vorgenommen, die u.a. im Geltungsbereich des gegenständlichen Verfahrens Einzelhandelsnutzungen als unzulässig festsetzen.

In der Ziegeleistraße soll auf einem Teilbereich des Grundstückes der ehemaligen Ziegelei eine neue Edeka Filiale zusammen mit einem neuen Aldi-Markt in einem gemeinsamen

Gebäude entstehen. Es werden zwei getrennte Bebauungsplanverfahren durchgeführt, da die Gebäudeteile durch verschiedene Vorhabenträger errichtet werden. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße – Lebensmittelmarkt Edeka“ ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Edeka-Marktes zu schaffen.

Die neue Edeka-Filiale erhält eine Verkaufsfläche von max. 2.250m², womit ein Verkaufsflächenzuwachs von ca. 750m² gegenüber dem Bestand in der Danziger Straße 2 erzielt wird.

Die Gestaltung der gesamten Baumaßnahme erfolgt entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes und in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf „Alte Ziegelei“.

Das Marktgebäude erhält eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 10 cm. Im vorderen (südlichen) Bereich ist eine PV-Anlage in Ost-West Ausrichtung auf der extensiven Begrünung vorgesehen. Im Außenbereich sind insgesamt 42 Baumpflanzungen vorgesehen, wovon 32 mittig auf dem Stellplatz angeordnet werden, zehn Bäume sind zwischen dem Parkplatz und der Ziegeleistraße bzw. der Straße „Auf der Ziegelhöhe“ vorgesehen.

Die Südfassade wird als Putzfassade evtl. mit Wärmedämmverbundsystem mit dunkelgrauem Anstrich bzw. Oberputz ausgeführt. Als Schaufenster kommen ALU-Profile mit dunkelgrauer Beschichtung zur Ausführung. Das aufgeständerte Vordach / Arkaden wird als leichte Stahlkonstruktion mit schrägstehenden Stützen umgesetzt.

Die Stellplatzanlage mit ca. 140 Stellplätzen wird mit Asphaltfahrwegen und gepflasterten Stellplatztaschen hergestellt.

Die notwendige Stützmauer zur Straße/Zufahrt an der Südseite der Anlage zur Ziegeleistraße wird mit Ziegelsteinriemchen, eingelassen in ein Stahlbetonfertigteile ausgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Textteil und Begründung (Fassung vom 22.09.2026), der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 22.09.2026) sowie der Entwurf des Vorhabenplans mit Projektbeschreibung (Fassung vom 18.09.2026) können in der Zeit vom

02.11.2026 bis 03.12.2026 (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 02.11.2026 bis 03.12.2026 – 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 18.10.2022
- Verträglichkeitsuntersuchung Erweiterung und Verlagerung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei vom 16.06.2026

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ziegeleistraße - Lebensmittelmarkt Edeka“:

Hierbei werden im Kapitel Umweltbelange folgende Schutzgüter betrachtet: Boden, Fläche, Wasser, Klima & Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und Sachgüter

Darüber hinaus werden im Kapitel fachliche Vorabstimmungen folgende Themen betrachtet: Artenschutz, Lärmschutz, Verkehr, Altlasten / Schadstoffe, Bahnlinie, Kampfmittel, Geologie

Öffentlich ausgelegt werden auch die nachfolgenden Fachgutachten und Untersuchungen die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Alte Ziegelei“ erstellt wurden:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner Karlsruhe vom 25.09.2015
- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, Plausibilitätsprüfung 2015/2020, Planungsbüro Beck und Partner Karlsruhe vom 03.11.2020
- Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 BNatSchG und Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung, Planungsbüro Beck und Partner Karlsruhe vom 03.11.2020
- Erläuterung zur FFH-Vorprüfung, Planungsbüro Beck und Partner Karlsruhe vom 12.09.2022
- Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH vom 25.02.2022
- Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH vom 19.04.2023
- Geotechnischer Untersuchungsbericht des Büros Re2area vom 01.02.2021
- Abfalltechnischer und bodenschutzrechtlicher Untersuchungsbericht des Büros Re2area vom 30.10.2020
- Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen, Aufnahme von Gebäudeverunreinigungen, Aufnahme primärer Gebäudeschadstoffe sowie orientierende Baugrunderkundung des Büros HPC AG vom 19.07.2011
- Baugrunduntersuchungen und Geotechnischer Bericht des Büros Geotechnik Stuttgart GmbH vom 29.06.2012
- Historische Erkundung des Büros Geotechnik Stuttgart GmbH vom 22.06.2015
- Orientierende Untersuchung des Büros Geotechnik Stuttgart GmbH vom 17.06.2016
- Baugrunderkundung und Gründungsgutachten des Büros Geotechnik Stuttgart vom 22.12.2016
- Verkehrsuntersuchung Baugebiet „Ziegelei“ des Büros BrennerPlan GmbH, Planungsgesellschaft für Verkehr, Stadt und Umwelt vom Dezember 2021
- Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 23.04.2015
- Re2area GmbH (2023): Sanierungsplan für das Bodenmanagement, 10.07.2023

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
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 21.10.2026
gez. D a u n e r (Bürgermeister)