

GR 09.12.2025

§ 187

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord" Mühlacker im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch i. V. m. § 12 BauGB

- Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1

Baugesetzbuch und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

- Entwurf- und Offenlagebeschluss

- Beschluss Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß

§ 4 Abs. 2 BauGB

- Beschluss über den Durchführungsvertrag

Sitzungsvorlage Nr. 247/2025 siehe Anlage

Beschluss [] gemäß Sitzungsvorlage Nr. 247/2025.

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffent-lich	02.12.2025			
Gemeinderat	öffentlich	16.12.2025			

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord" Mühlacker im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch i. V. m. § 12 BauGB

- Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Entwurf- und Offenlagebeschluss
- Beschluss Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über den Durchführungsvertrag

Beschlussvorschlag:

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

Beschlussvorschlag:

(als Empfehlung an den Gemeinderat):

1. Der Gemeinderat wägt die im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen ab und beschließt darüber gemäß der Abwägungsempfehlung vom 12.11.2025 (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord", Gemarkung Mühlacker, bestehend aus Planzeichnung (Anlage 2) mit Stand vom 12.11.2025, textlichen Festsetzungen mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO und Begründung (Anlage 3) alle mit Stand vom 12.11.2025 – sowie den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Projektbeschreibung (Anlage 4) mit Stand vom 13.11.2025 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
3. Der Gemeinderat stimmt der Unterzeichnung des Durchführungsvertrags vom 12.11.2025 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBPlan) " Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord" Mühlacker zu. Die Verwaltung wird dazu ermächtigt den Vertrag in der vorliegenden Fassung zu unterzeichnen.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsempfehlung aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung, Stand 12.11.2025

Anlage 2: Planzeichnung Rechtsplan mit textliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Stand 12.11.2025

Anlage 3: Begründung, Stand 12.11.2025

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Projektbeschreibung, Stand 13.11.2025

Anlage 5: Durchführungsvertrag vom 12.11.25 (auf den Abdruck der Anlagen 2, 3, 4.1, 4.2 und 6.1 wird verzichtet, da diese bereits als Bestandteil der zugrundeliegenden Gutachten und Informationen abgedruckt sind).

Anlage 6: Zugrundeliegende Gutachten und Informationen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Spezielle artenschutzrechtliche Studie, Bioplan Heidelberg, Stand 16.09.2024
- Potenzialanalyse Artenschutz, Bioplan Heidelberg, Stand 24.06.2024
- Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen (CEF-Maßnahme), Bioplan Heidelberg, Stand 11.02.2025
- Bericht für ein Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker, Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung Nürnberg/Lörrach/Dortmund, Stand 02.07.2015
- Beauftragung der Kampfmitteluntersuchung, Luftbild Auswertung GmbH Stuttgart, Stand 22.08.2024
- Schallimmissionsprognose, RP Schalltechnik Osnabrück, Stand 05.02.2025
- Verkehrstechnische Untersuchung, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert Hannover, Stand 05.02.2025

Die Gutachten und Informationen zum Bebauungsplan sind in der ausgedruckten Sitzungsvorlage 247/2025 nicht enthalten, sie können jedoch digital über das Ratsinformationssystem der Stadt Mühlacker (<https://www.muehlacker.de/stadt/rathaus-politik/politik/ratsinformationssystem.php>) – hier unter dem jeweiligen Sitzungsdatum – eingesehen werden.

Sachdarstellung:

Der UTA hatte den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung gem. § 2 Abs. 1 BauGB des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“ in Mühlacker mit Sitzungsvorlage 060/2024 im beschleunigten Verfahren i. S. d. § 13a BauGB am 05.03.2024 gefasst.

a) Ziele und Zwecke der Planung

Verweis auf Sitzungsvorlage 060/2024

b) Verfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine baulich vorgenutzte innerörtliche Brachfläche mit einer Größe von 2.181m². Für einen Teil des Flurstücks gilt der Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 1. Änderung“, Ziffer 1.1996.71. Dieser sieht im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Baufenster sowie die Nutzung als Kerngebiet (MK) vor. Im Bereich des östlich angrenzenden städtischen Parkplatzes in der Goethestraße gilt der Bebauungsplan „Eurich Belzäcker“, Ziffer 1.1980.45.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. 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 BauGB abgesehen werden. Durch die Planänderung werden keine weiteren Eingriffe verursacht, die einen Ausgleich erfordern würden.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht es, über den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehende Regelungen zu treffen. Damit können u.a. gestalterische Vorgaben bauleitplanerisch fixiert und dauerhaft gesichert werden. Insbesondere

kann die konkrete Ausgestaltung des Bauwerks zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemacht werden.

c.) Frühzeitige Beteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung wurde nicht verzichtet, da es sich um einen zentralen Bereich handelt und der Öffentlichkeit die Möglichkeit geboten werden sollte sich frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Diese erfolgte in der Zeit vom 15.04.2024 bis 17.05.2024. Die wesentlichen Stellungnahmen sind:

Behörden

Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz

Vorbeugender Brandschutz

Der aktuelle Planungsstand weist aus Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken gegen den Bebauungsplan auf. Es ist jedoch wichtig zu prüfen, ob im Obergeschoss der Verkaufsstätte Aufenthaltsräume oder Arbeitsplätze vorhanden sind, da dies die Rettungswegführung beeinflusst. Ein Brandschutzkonzept wurde erstellt und die wesentlichen Punkte in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Naturschutz:

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete, jedoch ist auf der innerstädtischen Brachfläche mit geringem Gehölzbestand der Artenschutz zu beachten, wofür eine Habitatpotenzialanalyse durch ein Fachbüro erstellt wurde. Nach Implementierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen sind sowohl Monitoring als auch eine mögliche dauerhafte Folgepflege im Durchführungsvertrag sichergestellt. Die vorgezogenen CEF-Maßnahmen wurden durchgeführt (siehe Hinweise im Textteil unter der Ziffer 3.12.3).

Immissionsschutz:

Aus immissionstechnischer Sicht wurde darauf hingewiesen, dass Klimageräte, falls sie außerhalb der Gebäudehülle installiert werden, so aufzustellen sind, dass sie das Wohnen in der Nachbarschaft (in westlicher Richtung) hinsichtlich Lärm nicht wesentlich stören. Die Klimageräte auf dem Dach sind so angeordnet, dass davon keine Beeinträchtigung ausgeht.

Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, dass die Anlieferung der Waren des Drogeriemarktes keine nächtliche Lärmbelästigung verursachen soll. Die Anlieferungszeiten von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr wurden im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Die Stellungnahme bemängelt, dass die Bebauung eine letzte Grünfläche im Stadtkern versiegelt, was die Frischluftzirkulation beeinträchtigt und Rückzugsräume für Vögel und Insekten zerstört. Deswegen wurde eine Flachdachbegrünung, Pflanzgebote und die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag versehen und außerdem ein artenschutzrechtlicher Ausgleich umgesetzt. Weiterhin ist anzumerken, dass sich die Fläche bereits zuvor in baulicher Nutzung befand.

Weitere Inhalte sind, dass die Einfahrt durch die Goethestraße durch die hohen Gebäude beengt wirkt und die Bauhöhe des neuen Rossmann-Gebäudes aus Effizienz- und Ressourcenschutzgründen fragwürdig ist. Hierzu ist anzumerken, dass die Schließung der Raumkante eine städtebauliche Aufwertung darstellt. Zudem wird eine bedeutende Brachfläche an einer städtebaulich prägnanten Stelle geschlossen.

d) Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat

- den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Abwägungsempfehlung in Anlage 1 zu fassen,
- den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“ bestehend aus Entwurf Rechtsplan mit textlicher Festsetzungen,

örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 12.11.2025, Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Projektbeschreibung vom 13.11.2025 gemäß Anlagen 2,3 und 4 zu billigen und

- die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchzuführen.

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“ gemäß Anlage 5 zu erteilen.

L U T Z E

Bisheriges Verfahren / Sitzungsvorlagen

UTA 05.03.2024 060/2024 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord" Gemarkung Mühlacker Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung.

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