

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

**Beratungsfolge**

**Beschlussfassung**

		<b>Termin</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Nichtteiln.</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	öffentlich	<b>05.03.2024</b>			

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord" Gemarkung Mühlacker  
- Verfahrenseinleitung  
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt:

1. Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord" Gemarkung Mühlacker gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).
2. Durchführen der frühzeitigen Beteiligung auf der Grundlage des Gestaltungsentwurfs vom 13.07.2022 und der Freiraumplanung vom 04.01.2024.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Stand 19.02.2024)
- Anlage 2: Antrag auf Einleitung mit Projektbeschreibung
- Anlage 3: Gestaltungsentwurf vom 13.07.2022 (Gestaltungsbeirat)
- Anlage 4: Freiraumplanung vom 04.01.2024

**Sachdarstellung**

Für den Bereich nördlich der Goethestraße hatte der Gemeinderat bereits am 28.09.2010 (174/2010) einen Aufstellungsbeschluss gefasst. In diesem Bereich sollte im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geprüft werden.

**a) Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung**

Mit Schreiben vom 08.01.24 (Anlage 2) hat die DR Konstrukt GmbH, gemäß § 12 Absatz 2 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung eines Rossmann Drogeriemarktes beantragt.

Mit dem geplanten Neubau in der Goethestraße soll die Fläche einer angemessenen Nutzung zugeführt werden und eine Raumkante geschaffen werden. Die Höhe des neuen Gebäudes greift die Höhe des bestehenden Gebäudes in der Ötisheimer Straße 2 auf und vermittelt die Gebäudehöhen zum Lebensmittelmarkt Denn's.

Die Vorhabenplanung (Anlage 3) wurde am 19.07.2022 im Gestaltungsbeirat behandelt. Es wurden hier Empfehlungen zur Entwurfsoptimierung ausgesprochen, die in Bezug auf die Fuß- und Radwegerschließung bereits umgesetzt wurden (Anlage 4).

### b) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück der Nummer 1597 (Anlage 1). Die Erschließung soll zukünftig über den bestehenden städtischen Parkplatz in der Goethestraße erfolgen. Inwieweit hier eine Einbeziehung der Flächen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen muss, soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

### c) Verfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine baulich vorgenutzte innerörtliche Brachfläche mit einer Größe von 2.181m<sup>2</sup>.

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 abgesehen werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung soll nicht verzichtet werden, da es sich um einen zentralen Bereich handelt und der Öffentlichkeit die Möglichkeit geboten werden soll sich frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Auch sollen erforderliche Regelung hinsichtlich der über den öffentlichen Parkplatz geplanten Zufahrten abgestimmt werden.

### d) Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Gestaltungsentwurf vom 13.07.2022 (Anlage 3) und Freiraumplanung vom 04.01.2024 (Anlage 4) zu billigen und die Einleitung des Verfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“ Gemarkung Mühlacker gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf dieser Basis weiterzuführen.

S i e g m u n d

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