

Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“, Gemarkung Mühlacker im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 29.09.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“ sowie den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) gebilligt. Er hat aufgrund von Planänderungen (siehe unten) 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.



Übersicht Lage Plangebiet

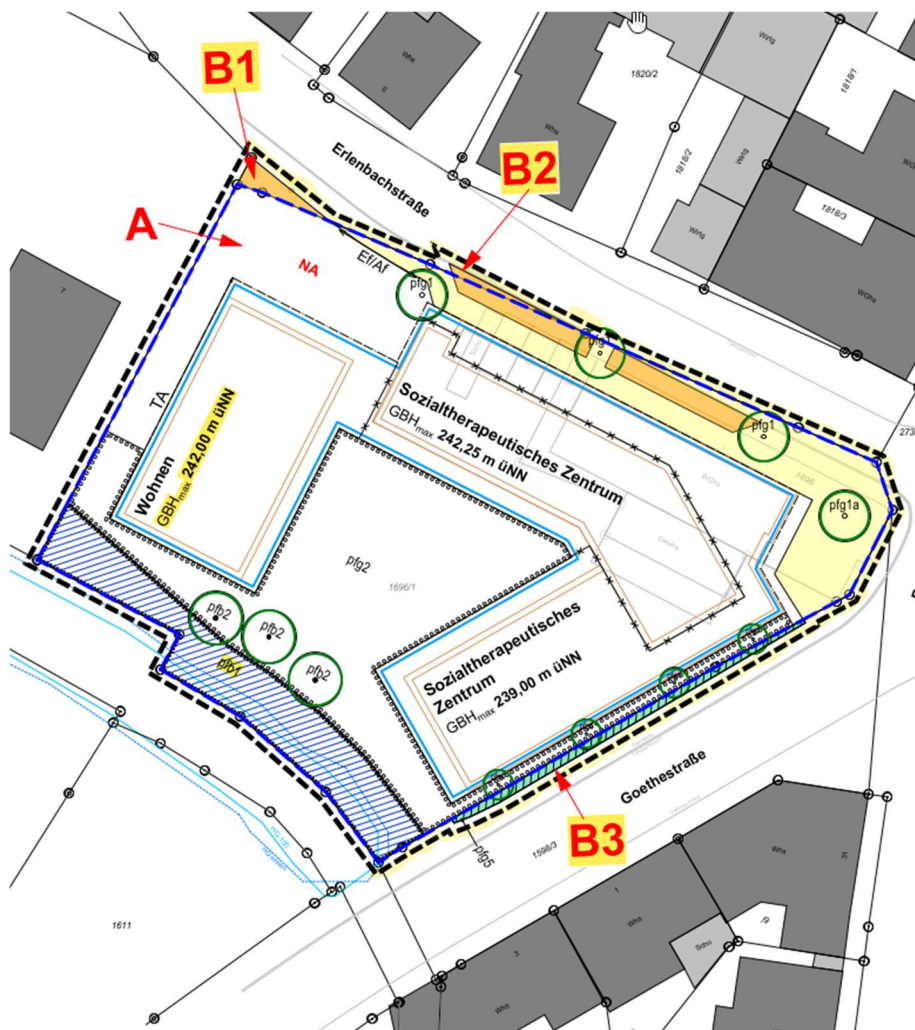
Da der Bebauungsplan der **Innenentwicklung** dient und in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wird er im **beschleunigten Verfahren** nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB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

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (schwarze Linie) umfasst das Flurstück 1597 mit einer Fläche von ca. 0,28 ha. Das Vorhabengrundstück (Grundstücke mit der Flst.-Nr. 1696 und 1696/1) entspricht der Abgrenzung des künftigen Vorhaben- und Erschließungsplans.

In die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden darüber hinaus Teilflächen des Straßen-Grundstücks mit der Flst.-Nr. 1697/4 (B1 und B2, Erlenbachstraße) sowie Teilflächen des Straßen-Grundstücks mit der Flst.-Nr. 1598/3 (B3,

Goethestraße) einbezogen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 2.836,5 m² auf und ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 03.08.2026 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (schwarz), Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (blau)

Maßgebend sind die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 03.08.2026 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 03.08.2026.

Stadt Mühlacker Planungs- und Baurechtsamt

Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):

Die „SBG Immobilien GmbH & Co. KG“ plant die Entwicklung des Grundstücks an der Erlenbachstraße 1 mit dem Ziel einer baulichen Nachverdichtung. Zukünftig soll hier ein Gebäudeensemble die Straßenräume der angrenzenden Erlenbach- und Goethestraße fassen und gleichzeitig den Auftakt in die Kernstadt betonen. Das Ensemble umfasst zwei Baukörper mit Wohnungen im westlichen Teil und einem sozialtherapeutischen Zentrum mit zugehörigen Wohnungen und Tagesbetreuung im östlichen Teil des Plangebietes. Um die Errichtung dieser Baukörper zu ermöglichen, ist der Abriss des bestehenden Gebäudebestands erforderlich.

Durch die Nachverdichtung und die geplante Entwicklung eines sozialtherapeutischen Zentrums wird die soziale Infrastruktur der Stadt Mühlacker ergänzt und gestärkt.

Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum, insbesondere auch von barrierefreien Geschosswohnungen, geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Stadt Mühlacker und in der Region Rechnung getragen.

Es werden folgende Änderungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach der Offenlage vorgenommen:

Planänderung für alle Dokumente:

- Einheitlicher Planstand vom 03.08.2026

Änderungen am Rechtsplan:

- Nachrichtliche Übernahme des genauen Verlaufs des Gewässerrandstreifens nach Abstimmung mit der Unteren Wasserschutzbehörde (Pflanzbindung pfb1 bleibt bestehen)
- Anpassungen des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund des Tauschflächenvertrages und einer aktualisierten Vermessung
→ Dadurch ergeben sich leichte Änderungen zu den Größen der Verkehrsflächen
- Änderung des Plankopfes in „Vorhabenbezogener Bebauungsplan...“ und Ergänzung der Informationen zur erneuten Offenlage

Änderungen an den Textlichen Festsetzungen:

- Aktualisierung der Nummerierung (Hinweise 4.6 Angewandte Geologie wurde ergänzt, dies hat Auswirkungen auf die weitere Nummerierung im Punkt 4)
- Redaktionelle Änderung der Nummerierung im Punkt 4.8 Artenschutz
- Pflanzbindung 3 (Gehölzbestände im Gewässerrandstreifen) gelöscht, da dies in Pflanzgebiet 1 mitgeregelt ist
- Ergänzungen von Hinweisen aus der Offenlage gemäß Abwägungstabelle
- Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert

Änderungen an der Begründung:

- Anpassung der Vorhaben- bzw. Versickerungsgrößen aufgrund der aktualisierten Vermessung
- Pflanzbindung 3 (Gehölzbestände im Gewässerrandstreifen) gelöscht, da dies in Pflanzgebiet 1 mitgeregelt ist

Änderungen an der Vorhabenplanung und Projektbeschreibung (Lageplan (LP) und Ansichten (AN)):

Änderungen am Wohnhaus:

- Erhöhung der Attika um 0,375 m aufgrund geänderter Dämmstärken der Dachfläche (Vorgabe Wärmeschutznachweis) (in AN)
- Geänderte Höhen der Geschosse unter Berücksichtigung der Einhaltung der Mindestraumhöhen (in LP, AN) (z.B. im 2. OG von 2,84 m auf 2,88 m)
- Ergänzung einer Fluchttreppe an Südfassade als Auflage des Brandschutzkonzeptes zum 2. Rettungsweg des Garagenbereiches (in AN)
- Absturzsicherung an der Südfassade des raumhohen Einzelfensters (2. OG) zur Schaffung der Verkehrssicherheit nach § 16 LBO BW (in AN)
- Textvermerke, wie „Müllhaus“, „Erlenbachstraße“ etc. in den Ansichten und Schnitten als textliche Ergänzung ohne inhaltliche Änderung (in AN)
- Erhöhung der Anzahl der Fassadenöffnungen an der Westfassade im EG (von 6 auf 8 Öffnungen). Diese zusätzlichen Öffnungen dienen zur Gewährleistung Entrauchung des Garagenbereiches) (in AN)
- Neuordnung der Balkone an der Nordfassade. Dies ist eine Auflage des Brandschutz-

konzeptes zur Schaffung eines Sicherheitstreppenhauses (in LP, AN)

- Nordfassade: Schaffung einer Fluchttür aus der Garage als Rettungsweg Auflage des Brandschutzkonzeptes (in AN)
- Eintragung der Fahrzeug- und -lichten Höhe der Garage als Bestandteil der Rettungsweg Auflage des Brandschutzkonzeptes und zur Bestätigung der Funktionsfähigkeit der Doppelgarage (in AN)
- Streichung der Flurstücknummer im Plankopf

Änderungen zum Sozialtherapeutischen Zentrum:

- Änderungen der Attikahöhe des 2.OG (+0,04m) und des 3. OG (+0,05 m). Diese Erhöhung ist aufgrund von Angaben zur Stärke der Dachdämmung erforderlich. (in AN)
- Stahl-/Glasvordach im EG Haupteingang nutzungsbedingt erforderlich (am Vorplatz sowie an der Westfassade des Gebäudes für die Anlieferung) (in LP, AN)
- Änderungen der Treppenhaufenster an der Südostfassade. Diese sind nun unten bündig mit der Fensterhöhe der Einzelzimmer (bisher oben bündig mit Fensterhöhe Einzelzimmer). Diese Änderung ergibt sich aus der Durcharbeitung der Treppen (in AN)
- Streichung der Flurstücknummer im Plankopf

Änderungen an der Ansicht Werbeanlagen:

- Änderung des Maßstabs von 1:200 auf 1:100
- Darstellung der Attikahöhen und des Vordachs (siehe sozialtherapeutisches Zentrum)
- Streichung der Flurstücknummer im Plankopf

Änderungen am Lageplan:

- Gewässerrandstreifen geht entsprechend dem Grundstückstauschvertrag vom 11.08.2026 in den Besitz der Stadt Mühlacker und ist nun final mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt (siehe Sivola 156/2026 Anlage 4 zum Durchführungsvertrag)
- Kürzung des Müllhauses um 0,60 m, da diese Fläche aufgrund einer bestehenden Wasserleitung für die Stadtwerke freigehalten werden muss
- Absturzsicherung ist nun in den Plänen entsprechend der Projektbeschreibung als Seilsicherung (straßenseitig) bzw. Geländer (rückwärtiger Bereich) dargestellt
- Vordach des STZ entsprechend der Änderung des Sozialtherapeutischen Zentrums dargestellt
- Maß Westfassade STZ – Bemaßungsfehler korrigiert (1,475 m statt 1,49 m)
- Streichung der Flurstücknummer im Plankopf

Änderungen am Freiflächengestaltungsplan:

- Veränderter Zugang im südöstlichen Bereich an der Goethestraße, da die Stadt nach Abstimmung einen befahrbaren Zugang auf den Gewässerrandstreifen benötigt, der künftig in das städtische Eigentum übergeht (siehe Sivola 156/2026, Anlage 5 zum Durchführungsvertrag)
- Geringfügige Anpassung des Standorts der Straßenbeleuchtung (Laterne) in der Erlengbachstraße aufgrund der aktualisierten Vermessung
- Angepasster Müllstandort (siehe Änderungen am Lageplan)
- Anpassungen des Geltungsbereichs (siehe Beschreibung)
- Darstellung der Vordächer (siehe Wohnhaus und STZ)
- Redaktionelle Änderungen zur Beschriftung des Plans (Ergänzung der Kennzeichnung „Rasen“, Ergänzung des „pfb2“ gemäß Rechtsplan) zum besseren Verständnis

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen sind diese in den ausliegenden Unterlagen gelb markiert.

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, inklusive Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, Begründung sowie Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Projektbeschreibung (alle in der Fassung vom 03.08.2026) können in der Zeit vom **05.10.2026 bis 26.10.2026 (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 05.10.2026 bis 26.10.2026 – 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.

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.

Die Mitarbeitende des Planungs- und Baurechtsamts sind erreichbar während der regulären **Öffnungszeiten:**

Montag bis Freitag 8.00 -12.00 Uhr sowie

Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr.

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 30.09.2026

gez. D a u n e r (Bürgermeister)