

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

**Beratungsfolge**

**Beschlussfassung**

		<b>Termin</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Nichtteiln.</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffent-lich	<b>03.03.2026</b>			
Gemeinderat	öffentlich	<b>24.03.2026</b>			

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) "Wohnen am Erlenbach" Mühlacker im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 12 BauGB

- Information über den Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum zwischenzeitlich eingestellten Verfahren der Wohnbau Oberriexingen zur Kenntnis,

- Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

**Beschlussvorschlag:**

(als Empfehlung an den Gemeinderat):

1. Der Gemeinderat nimmt die im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zum zwischenzeitlich eingestelltem Verfahren der Wohnbau Oberriexingen zur Kenntnis, (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) "Wohnen am Erlenbach", Gemarkung Mühlacker, bestehend aus Entwurf Rechtsplan mit Entwurf textlicher Festsetzungen und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO (Anlage 2), Entwurf Begründung (Anlage 3) und Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Projektbeschreibung (Anlage 4) alle mit Stand vom 03.02.2026 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Information über den Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum zwischenzeitlich eingestellten Verfahren der Wohnbau Oberriexingen, Stand 09.02.2026,
- Anlage 2: VBP „Wohnen am Erlenbach“ - hier Entwurf Rechtsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Stand 03.02.2026
- Anlage 3: Entwurf Begründung zum VBP „Wohnen am Erlenbach“, Stand 03.02.2026
- Anlage 4: Entwurf VBP „Wohnen am Erlenbach“ - hier Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan mit Projektbeschreibung, Stand 03.02.2026

Zugrundeliegende Informationen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Anlage 5: Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Stand 21.05.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Studie, Stand 14.08.2025
- Luftbildauswertung der Kampfmittelbelastung, Stand 20.10.2025
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 12.08.2025

Die Anlage 5 Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in der ausgedruckten Sitzungsvorlage 030/2026 nicht enthalten. Die Unterlagen 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 gem. § 2 Abs. 1 BauGB des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“ in Mühlacker mit Sitzungsvorlage 133/2025 im beschleunigten Verfahren i. S. d. § 13a BauGB am 08.07.2025 mit neuem Vorhabenträger „SBG Immobilien GmbH & Co. KG“ bei gleichzeitiger Einstellung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Erlenbach“ Gemarkung Mühlacker mit dem Vorhabenträger „Wohnbau Oberriexingen GmbH“ gefasst.

### **a) Ziele und Zwecke der Planung**

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 neuen Baukörper zu ermöglichen, ist der Abriss des bestehenden Gebäudebestands erforderlich.

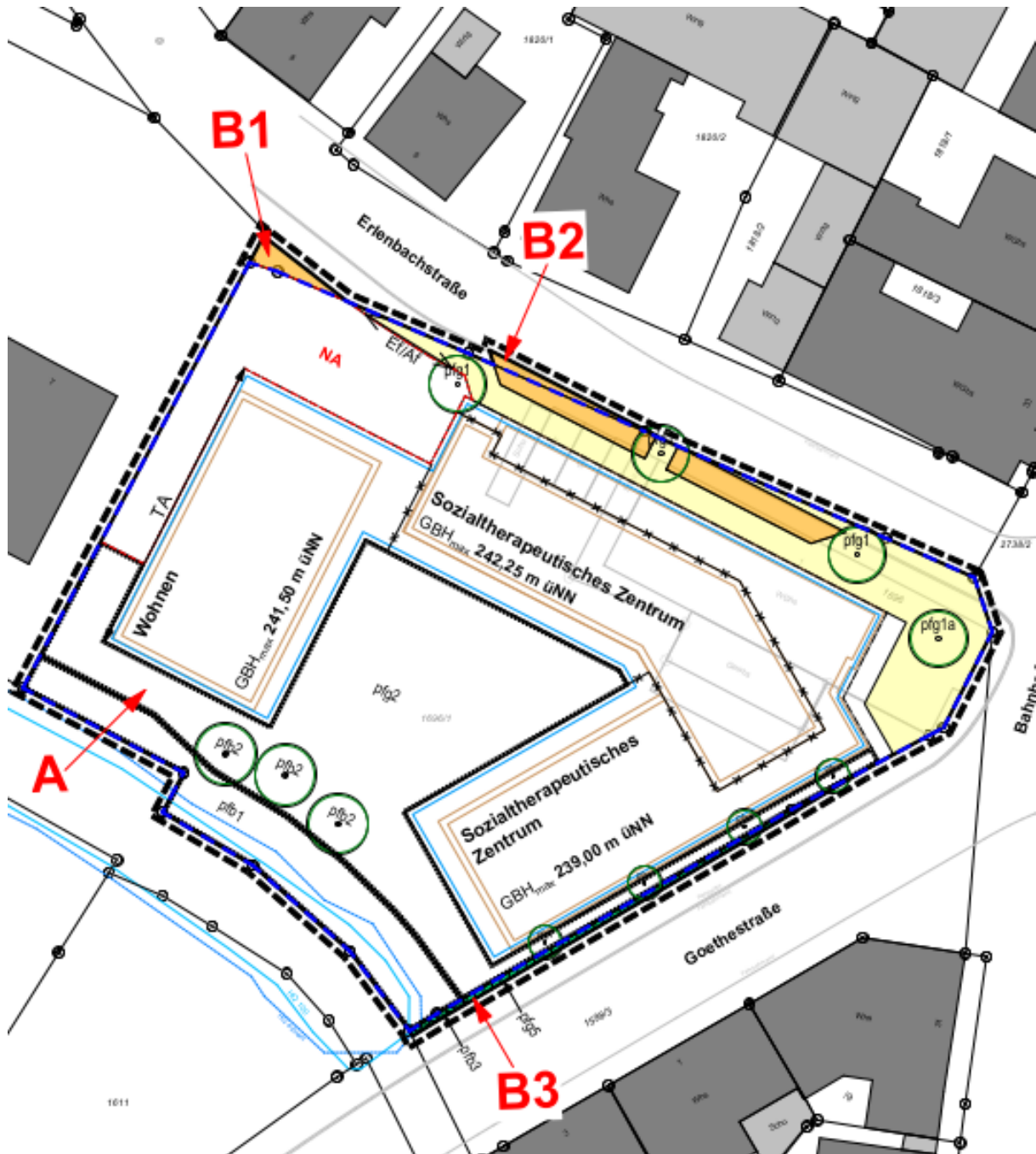
Durch die Nachverdichtung und die geplante Entwicklung eines sozialtherapeutischen Zentrums wird die soziale Infrastruktur der Stadt Mühlacker ergänzt und gestärkt. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum, insbesondere auch von barrierefreien Geschosswohnungen, geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Stadt Mühlacker und in der Region Rechnung getragen.

### **b) Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch den Teilbereich A begrenzt. Dieser beinhaltet auch die Teilbereiche B1, B2 und B3, die nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans sind.

Er wird im Norden durch die Erlenbachstraße, im Osten durch den Kreisverkehr der Bahnhofstraße, im Süden durch die Goethestraße, im Südwesten durch den Erlenbach und im Westen durch das angrenzende Flurstück der Nummer 1696/2 Erlenbachstraße 7 (AOK-Gebäude) begrenzt.

## Übersicht Plandarstellung Rechtsplan



Das Vorhabengrundstück (Grundstücke mit der Flst.-Nr. 1696 und 1696/1) umfasst eine Fläche von ca. 2.790 m<sup>2</sup> und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 03.02.2026 mit einem blauen, unterbrochenen Band umgrenzt. Dies 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 Gesamtfläche von ca. 2.825 m<sup>2</sup> auf und ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 03.02.2026 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenplan- und Erschließungsplans umfasst das Grundstück des Vorhabenträgers und weicht in den Bereichen B1, B2 und B3 vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab. Für diese Teilbereiche werden im Rahmen des Durchführungsvertrags Regelungen zum Tausch bzw. Kauf getroffen.

### **c) Verfahrensart**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine baulich vorgenutzte teilweise bebaute Fläche mit einer Größe von 2.825 m<sup>2</sup>. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. 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.

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.

### **d) Information über den Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum zwischenzeitlich eingestellten Verfahren der Wohnbau Oberriexingen**

Auf die frühzeitige Beteiligung wurde im vorangegangenen und zwischenzeitlich eingestellten Verfahren der Wohnbau Oberriexingen nicht verzichtet, da es sich um einen zentralen Bereich handelt und der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit geboten werden sollte sich frühzeitig an der Planung zu beteiligen.

Im Folgenden werden die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kurz erläutert und es wird aufgezeigt, wie darauf eingegangen wurde:

Die Hinweise des **Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** sowie des **archäologischen Landesamts** wurden aufgenommen.

Der Forderung des **Landratsamtes hier Naturschutzbehörde**, die zu untersuchenden Tiergruppen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abzuarbeiten, Konfliktvermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (cef-Maßnahmen) darzustellen sowie artenschutzrechtlich notwendig werdende Anträge vorab abzustimmen wurde nachgekommen. Auf Basis einer Habitatpotenzialanalyse wurde durch ein Fachbüro eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Das **Umweltamt** teilte mit, dass keine altlastverdächtigen Flächen bzw. keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Aufgrund des Hinweises der unteren Wasserbehörde im Landratsamt wurde ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m dargestellt und durch eine im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzbindung gesichert.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen BBPs "Wohnen am Erlenbach" liegt im Einzugsgebiet des RÜB 4.87 (Erlenbachmündung). Die Mischwasserkonzeption der Stadt Mühlacker für das Einzugsgebiet der Kläranlage Lomersheim (genehmigt mit Entscheidung vom 26.04.2011) sieht für das Plangebiet einen Befestigungsgrad von 40 % vor, der bei der geplanten Bebauung einzuhalten ist.

Die Forderung des **Umweltamts** im Plangebiet einen Befestigungsgrad von 40 % einzuhalten kann nur teilweise berücksichtigt werden:

Insgesamt ergibt sich auf dem ca. 2.800 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück eine versiegelte Fläche inkl. Erschließungsflächen und Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen von ca. 1.900 m<sup>2</sup>, was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von ca. 0,7 entspricht.

Zum Ausgleich der höheren Versiegelung werden Hofflächen und Wege in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt, Stellplätze werden wasserdurchlässig und begrünt hergestellt. Flachdächer von Gebäuden, Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen werden mit Dachbegrünung und einer Substrathöhe von mindestens 10 cm ausgeführt.

Die erforderlichen Betrachtungen/Überflutungsnachweise für Starkereignisse werden im Rahmen des Bau- und Entwässerungsgesuchs erbracht.

Die untere **Immissionsschutzbehörde** im Landratsamt hatte für die Abschätzung von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ein Schallschutzgutachten gefordert. Die „schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger, Altensteig vom 12.08.2025“ liegt inzwischen vor und kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich kommen folgende Maßnahmen zum Schallschutz in Betracht:

- Räumliche Trennung zwischen Schallquellen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Trennungsgrundsatz)
- Aktiver Schallschutz (bspw. Lärmschutzwälle oder -wände) diese kommen vorliegend nicht in Betracht.
- Passiver Schallschutz (bspw. Schallschutzfenster)

Weitere wesentliche Stellungnahmen sind von Seiten der Behörden im vorangegangenen Verfahren nicht eingegangen.

Aus der **Öffentlichkeit** ist eine Stellungnahme eingegangen. Es wurde auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb hingewiesen. Darüber hinaus wurde der Standort für ein Gesundheitszentrum oder für eine Bebauung für ältere Menschen als günstiger eingestuft. Darüber hinaus wird der Erhalt der öffentlichen Stellplätze in der nördlichen Erlenbachstraße gewünscht und auf die Freihaltung der Zu- und Ausfahrten des gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betriebs hingewiesen.

#### **e) Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden Plänen und Textteilen:

- Entwurf Rechtsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Stand 03.02.2026
- Entwurf Begründung zum VBP „Wohnen am Erlenbach“, Stand 03.02.2026
- Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan mit
  - o Lageplan, Stand 03.02.2026
  - o Ansichten und Schnitte Sozialtherapeutisches Wohnen, Stand 03.02.2026
  - o Ansichten und Schnitte Wohngebäude, Stand 03.02.2026
  - o Werbeanlagen, Stand 03.02.2026
  - o Freiflächengestaltungsplan, Stand 03.02.2026
  - o Vorhabenplan – Textteil (Projektbeschreibung), Stand 03.02.2026

## f) **Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“ sowie den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Projektbeschreibung alle mit Stand vom 03.02.2026 gemäß Anlagen 2 und 4 zu beschließen und die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Diese soll durch Aushang im Rathaus sowie durch Veröffentlichung auf der Website der Stadt für die Dauer von einem Monat stattfinden.

L u t z e

## **Bisheriges Verfahren**

UTA 08.07.2025 133/2025 VBP "Wohnen am Erlenbach" Gemarkung Mühlacker - Einstellung des vorangegangenen Verfahrens sowie Aufstellungsbeschluss und Verfahrenseinleitung mit neuem Vorhabenträger.

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