

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

**Beratungsfolge**

**Beschlussfassung**

		<b>Termin</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Nichtteiln.</b>
Gemeinderat	öffentlich	<b>16.03.2010</b>			

**Betreff:**

Bebauungsplan "Ziegelei 4. Änderung und Erweiterung"  
Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelei 4. Änderung und Erweiterung“, Gemarkung Mühlacker gem. § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus Anlage 1.

**Sachdarstellung**

**a) Anlass der Planaufstellung**

Die Ziegelwerke haben am bestehenden Standort bereits im Jahr 2009 die Produktion aufgegeben. Der Standort wurde seither als Lagerfläche genutzt und wird teilweise als solche auch weiterhin verpachtet.

Nach derzeitigem Planungsrecht sind im Bereich des Bebauungsplans „Ziegelei“ Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig. Nicht zulässig sind entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelei“ Einzelhandelsgeschäfte. Der westliche, an die Ziegeleistraße angrenzende Teilbereich des Grundstückes ist nicht durch den Bebauungsplan abgedeckt. Es handelt sich hier um eine Fläche, die derzeit nach § 34 BauGB beurteilt werden muss. Weiter westlich grenzt ein Mischgebiet mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an.

Die Ansiedlung gewerblicher Folgenutzungen entlang der Ziegelei und Vetterstraße ist planerisch möglich und wünschenswert. Aus Sicht der Verwaltung ist allerdings eine frühzeitige planerische Lenkung in Form einer gesamtheitlichen Neuordnung und das Aufzeigen von Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten des Gebietes dringend erforderlich. Allein auf diesem Wege ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und das Entstehen neuer Brachflächen zu verhindern.

**b) Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die brach gefallene innenstadtnahe Fläche einer geeigneten zukunftsfähigen Nachnutzung zuzuführen und somit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beizutragen.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung soll zum einen die Ansiedlung an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen wie beispielsweise Einzelhandel, Vergnügungstätten, Gastronomiebetriebe ausgeschlossen werden. Zum anderen bedarf die mit 12,9 ha sehr große Gewerbefläche zu ihrer städtebaulich geordneten Entwicklung einer kleinteiligeren öffentlichen Erschließungsstruktur. Die Nähe zum nördlich gelegenen FFH-Gebiet „Schönenberger Tal“ erfordert im Übrigen Einschränkungen bei der zukünftigen Ansiedlung von Gewerbe.

### c) Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

1870	1871/1	1871/2	1872
1880 Teilfläche	1882 Teilfläche	1883 Teilfläche	2136/1
2136/47	2136/52 Teilfläche	2136/53	2136/61 Teilfläche
2169 Teilfläche	2170 Teilfläche	2171 Teilfläche	2172 Teilfläche

Die exakte räumliche Abgrenzung des Bebauungsplangebiets ergibt sich aus Anlage 1.

D a u n e r

Finanzielle Auswirkungen			
Personalkosten:	--	Haushaltstelle:	--
Sachkosten:	--	Haushaltstelle:	--
Kalk. Kosten:	--	Haushaltstelle:	--