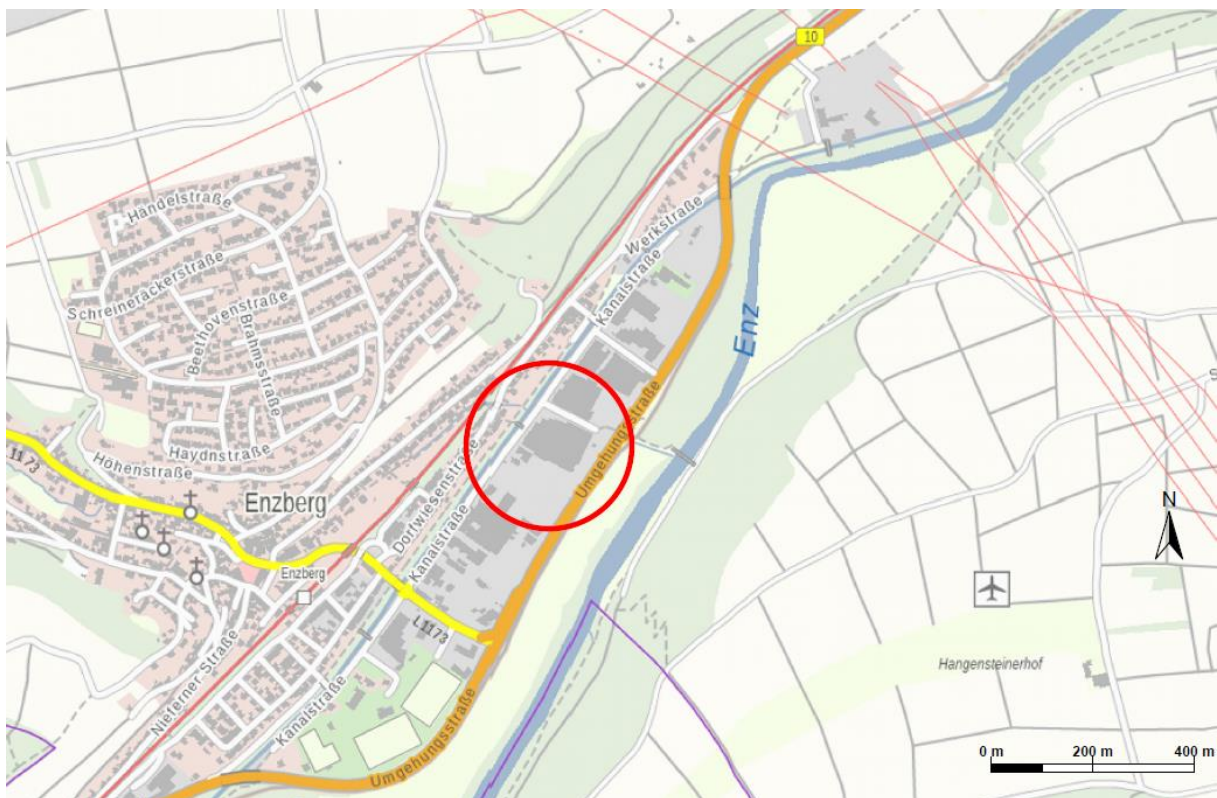


**Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs der Innenentwicklung  
nach § 13 a Baugesetzbuch,  
„Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd – 2. Teiländerung –  
Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“, Gemarkung Enzberg**

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 14.05.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ in Mühlacker-Enzberg sowie den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) gebilligt. Er hat aufgrund von Planänderungen beschlossen, diesen erneut öffentlich auszulegen. Auf Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB hat der Gemeinderat entschieden, dass Stellungnahmen nur innerhalb einer Frist von drei Wochen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können.

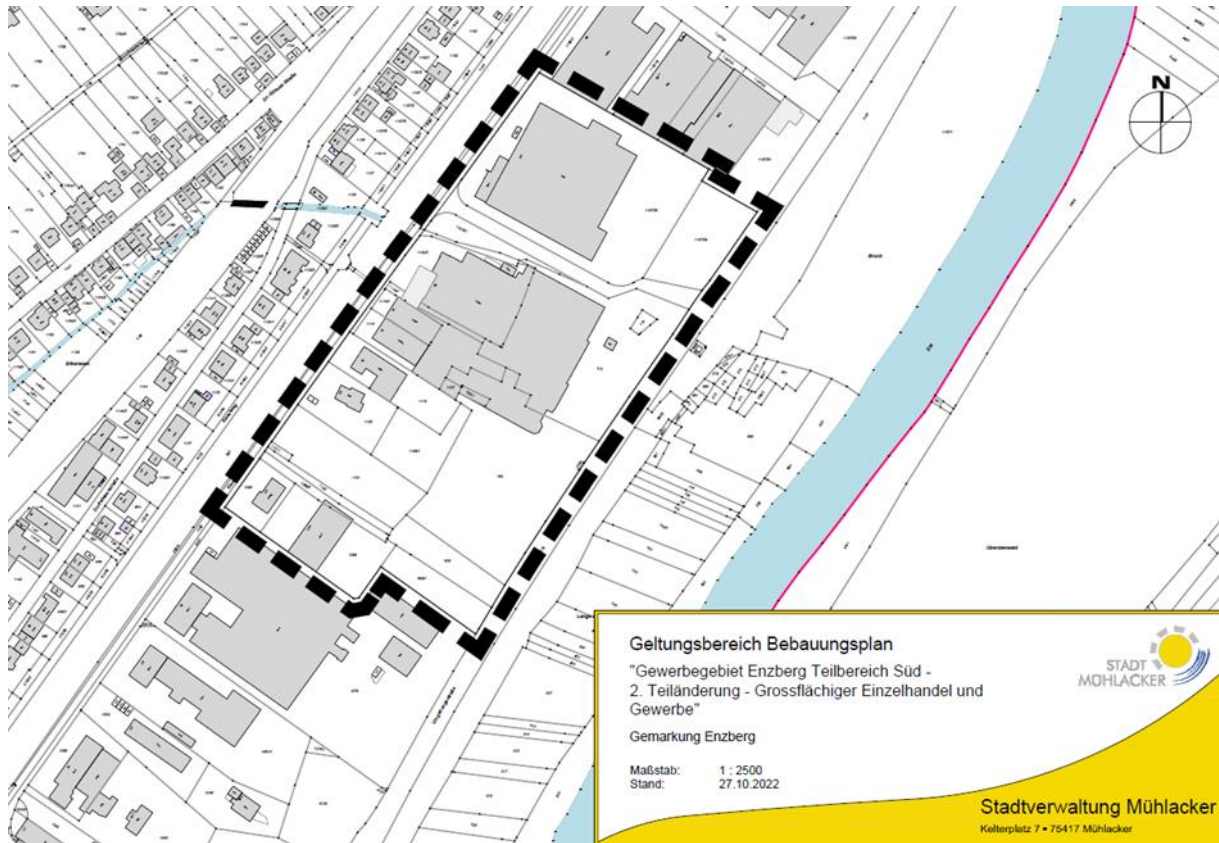


Übersichtsplan – Lage des Plangebiets

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, deswegen wird dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,9 Hektar und ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Innerhalb dieses Bereiches des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke vollständig enthalten: 1197/31, 1197/30, 1197/29, 1124/3, 1124/1, 1120, 1119, 1116/1, 1116, 1107, 1106/1, 1101/1, 1101, 1100, 1099/3, 1096, 1095, 1076/2, 805/1, 805, 783, 780/1, 782/4, 718, 712

Folgende Flurstücke sind teilweise enthalten: 1063 und 1197/28.

Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung vom 12.04.2024)

**Stadt Mühlacker**  
**Planungs- und Baurechtsamt**

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.

**Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt)**

Die Stadt Mühlacker verfolgt einen stadtentwicklungspolitischen Kurs der Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Stadtteilkerns. Insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel wird auf die Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt (hier insbesondere der Bahnhofstraße) ein besonderer Wert gelegt. Durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben wurde deshalb die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Einkaufsinnenstadt konsequent ausgeschlossen.

Für die Nahversorgung insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel besteht bei einer Bindungsquote von 121 % ein deutlicher Kaufkraftzufluss. Der nicht integrierte

Standort in der Kanalstraße nimmt eine Wettbewerbsposition zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ein. Dennoch benötigt der seit Jahrzehnten etablierte Verbrauchermarkt in Enzberg einen angemessenen Entwicklungsspielraum für seine zukünftige Entwicklung. Der derzeitige Bebauungsplan setzt eine Höchstgrenze von 5.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest, ohne jedoch eine Sortimentsbeschränkung vorzugeben. Es ist daher geplant, einerseits die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen für eine Erweiterung des Marktes, die Ansiedlung eines Pflanzencenters innerhalb des Marktes sowie für die Ansiedlung eines Baumarktes im westlichen Geltungsbereich und andererseits die Einzelsortimente jeweils auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass Festsetzungen einerseits zur Sicherung der bestehenden Nutzung und andererseits zur angemessenen quantitativen Entwicklung des Marktes bei gleichzeitiger Steuerung der zentrenrelevanten Einzelsortimente zu treffen sind. Hierbei stellen sich die nicht zentrenrelevanten Sortimente als weitgehend unproblematisch dar.

### **Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der Offenlage**

#### Eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes Enzkreis

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 04.04.2023 den Hinweis gegeben, dass die Festsetzung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen "MF-Fläche" zum Schutz einer lokalen Zauneidechsenpopulation auf dem festgesetzten Grundstück-Flst. Nr. 1197/29, Gemarkung Enzberg, überprüft werden soll.

#### Änderung am Rechtsplan des Bebauungsplans

Das Fachbüro roosplan Freiraum ▪ Stadt ▪ Landschaft wurde für die detaillierte Betrachtung hinzugezogen und erstellte ein ausführliches Gutachten vom 25.10.2023. Die Schaffung eines vorgesehenen Ersatzhabitats und/oder eines vorgezogenen naturschutzrechtlichen Ausgleichs i.S. einer sog. CEF-Maßnahme im Bereich des Plangebiets, wie im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehen, ist mangels geeigneter Flächen in diesem Gebiet bzw. auch in dem gesamten Gewerbegebiet nicht möglich.

Um den Zustand der Zauneidechsenpopulation in Mühlacker zu erhalten, sind spezielle kompensatorische Maßnahmen einzusetzen, die als "Maßnahmensicherung des Erhaltungszustandes" oder als sog. FCS-Maßnahme bezeichnet werden. Hierfür sollen Flächen im Bereich eines bestehenden Zauneidechsenvorkommens für diese Art aufgewertet oder auch bestehender Lebensraum erweitert werden. Die aufzuwertenden Flächen müssen nach dem Fachgutachten mindestens eine Größe von 400 m<sup>2</sup> aufweisen und es ist eine dauerhafte Pflege zu gewährleisten. Es wurden mehrere Standorte untersucht. In Abstimmung und mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde wurde das im Eigentum der Stadt stehende Grundstück Flst. Nr. 1202, Gemarkung Mühlacker, im Bereich "Gartenhausgebiet Stöckach" mit einer Größe von ca. 480 m<sup>2</sup> ausgewählt.

Für das weitere Bebauungsplanverfahren ist es vorgesehen, die ursprünglich vorgesehene Festsetzung der sog. MF-Fläche auf Grundstück Flst.Nr. 1197/29 im Plangebiet des Bebauungsplanes aufzuheben und diese Fläche entsprechend den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung als Gewerbegebiet"(GE1) festzusetzen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich bzw. die angesprochene Kompensation des betreffenden Eingriffs wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag dauerhaft gesichert.

### *Änderung der Planzeichnung*

- MF-Fläche (Planstand 27.10.2022) wird zur Gewerbefläche 1 (Planstand 12.4.2024).

### Änderungen am Textteil des Bebauungsplans

Bei den Änderungen am Textteil des Bebauungsplans handelt es sich überwiegend um Klarstellungen, Ergänzungen der nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise aufgrund eingegangener Anregungen sowie auf die Streichung der Maßnahmenfläche in den textlichen Festsetzungen. Es wurden folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

#### *Änderungen der textlichen Festsetzungen*

- Unter Punkt 1.3 und 1.4 wird das Wort „zentrenrelevante Sortimente“ durch „zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente“ ersetzt.
- Punkt 8.1 „MF – Erhalt der Flächen für Zauneidechsen“ entfällt.
- Die Nummerierung der nachfolgenden Festsetzungen wird angepasst.

#### *Änderungen der nachrichtlichen Übernahmen*

- Unter Punkt 1 wurde der Satz 1 verändert.
- Der Punkt 3 „Planexterne Maßnahmen zum Artenschutz“ wurde ergänzt.

#### *Änderungen der Hinweise*

- Unter Punkt 1 wurde der Satz 1 ergänzt, Abschnitt 1 und 2 hinzugefügt.
- Der Punkt 10 wurde mit dem Unterpunkt „Geotechnik“ vervollständigt.
- Der Punkt 11 „Immissionsschutz“, der Punkt 12 „Gebietsentwässerung“ und der Punkt 13 „Versorgungs- und Infrastrukturanlagen“ wurden ergänzt.

Die vorgenannten Änderungen am Bebauungsplanentwurf machen eine erneute Auslegung erforderlich. Stellungnahmen können nur zu diesen Änderungen abgegeben werden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen sind diese in den ausliegenden Unterlagen mit gelber Markierung kenntlich gemacht.

### **Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs**

Auf Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB hat der Gemeinderat beschlossen, Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs einzuholen. Ebenso hat der Gemeinderat beschlossen, die Frist auf Grundlage von § 4a Abs. 3 BauGB auf drei Wochen zu verkürzen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit Textteil und Begründung (Fassung vom 12.04.2024) sowie dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 12.04.2024) in der Zeit vom

**24.06.2024 bis 12.07.2024 (je einschließlich)**

im Foyer des Planungs- und Baurechtsamts der Stadt Mühlacker, Rathaus,  
2. Obergeschoss, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker während folgender

## **Öffnungszeiten**

**Montag bis Freitag**                    **8.00 bis 12.00 Uhr**  
**Donnerstag**                            **14.00 bis 18.00 Uhr**

öffentlich ausgelegt.

Darüber hinaus ist eine Einsichtnahme am Nachmittag montags, dienstags und mittwochs nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Planungs- und Baurechtsamt (07041/876-252) möglich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und Einzelhandelgutachten sind verfügbar:

- *Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls* gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe" Mühlacker-Enzberg
- *Wick und Partner: Relevanzprüfung Artenschutz* gem. § 44 BNatSchG, 20.12.2016
- *Beck und Partner: BP Gewerbegebiet Süd 2. Teiländerung Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe – Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung*, 25.09.2017 (inkl. Formblatt)
- *Büro Dr. Donato Acocella: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des EKZ Schrammel* in Mühlacker Enzberg, 12.11.2020
- *Büro Dr. Donato Acocella: Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker*, Bericht, 02.07.2015
- *Beschluss über das Einzelhandelskonzept* für die Stadt Mühlacker vom 23.06.2015 Sitzungsvorlage 151/2015
- *Büro roosplan Freiraum ▪ Stadt ▪ Landschaft, Gutachten FCS-Maßnahme für Zauneidechsen* vom 25.10.2023

## **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit kann den Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – beim Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker, Rathaus 2. OG, Zimmer 233, 238, 239 und 240, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker abgegeben werden.

Die Mitarbeiter/innen 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.

Nachmittagstermine sind montags, dienstags und mittwochs nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Planungs- und Baurechtsamt (07041/876-252) möglich.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung der Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift dauerhaft

gespeichert werden. Zum Beschluss über die Abwägung werden die vorgebrachten Stellungnahmen dem Gemeinderat zur Entscheidungsfindung mit Namensangabe vorgelegt. Der Öffentlichkeit werden die vorgebrachten 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften kann vom 24.06.2024 bis 12.07.2024 (je einschließlich) auch im Internet unter <https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/laufende-planungsverfahren.php> unter Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ abgerufen werden.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ während dessen Öffnungszeiten im Stadtteilrathaus Enzberg, Rathausplatz 12 zur Einsichtnahme aus. Bitte beachten Sie, dass Auskünfte zur Planung nur im Planungs- und Baurechtsamt erteilt werden können.

Mühlacker, den 17.06.2024  
gez. Dauner (Bürgermeister)