

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffent-lich	07.07.2026			
Gemeinderat	öffentlich	27.07.2026			

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Industriestraße 40", Gemarkung Mühlacker
- Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Erläuterung: Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung eines LIDL-Marktes in der Industriestraße 40

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt über deren Aufnahme bzw. Nichtaufnahme gemäß der Abwägungsempfehlung vom 19.06.2026 (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Einzelhandel Industriestraße 40", Gemarkung Mühlacker bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) und dem Textteil mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen (Anlage 3) alle mit Stand vom 19.06.2026, der Begründung, Stand 19.06.2026 (Anlage 4) und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung (Anlage 5), Stand 19.06.2026
3. Der Gemeinderat beschließt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsempfehlung (Stand 19.06.2026)

Anlage 2: Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung Rechtsplan (Stand 19.06.2026)

Anlage 3: Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planungsrechtliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen (Stand 19.06.2026)

Anlage 4: Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Begründung (Stand 19.06.2026)

Anlage 5: Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung (Stand 19.06.2026)

Anlage 6: Zugrundeliegende Gutachten und Informationen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes in der Industriestraße in Mühlacker: Dr. Donato Acocella, Lörrach, 20.10.2025
- Geräuschimmissionsprognose: PS Planung & Service GmbH, Ansbach, Stand 11.06.2026
- Altlastenuntersuchung: ASR Sachverständigengesellschaft mbH für Umwelt und Geologie, Mannheim, Stand 25.11.2025
- Baugrunduntersuchung: ASR Sachverständigengesellschaft mbH für Umwelt und Geologie, Mannheim, Stand 24.11.2025
- Bausubstanzuntersuchung: ASR Sachverständigengesellschaft mbH für Umwelt und Geologie, Mannheim, Stand 18.11.2025
- Fachbeitrag Regenentwässerung, Wasserhaushaltsbilanz und Überflutungsschutz: Radermacher Ingenieurbüro, Bad Wimpfen, Stand 11.06.2026
- Habitatpotenzialanalyse zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten: Arguplan GmbH, Bad Wimpfen, Stand 15.04.2026

Die Gutachten und Informationen zum Bebauungsplan sind in der ausgedruckten Sitzungsvorlage 090/2026 nicht enthalten, sie 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

a) Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) hat in seiner Sitzung vom 29.09.2025 (Sitzungsvorlage 191/2025) den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Einzelhandel Industriestraße 40", im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB i. V. m §12 BauGB gefasst. Auf eine Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Zusammenhang nicht verzichtet.

b) Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Einzelhandel Industriestraße 40"

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Industriestraße, im Süden durch die Grundstücke 3083 und 3083/1, im Osten durch den Kißlingweg und im Westen durch die Schillerstraße. (Anlage 2 Geltungsbereich).

c) Planinhalte / Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan /

Bestehendes Planungsrecht

Rechtskräftig im Bereich des Plangebietes ist aktuell der Bebauungsplan „Baumarkt Industriestraße – 1. Änderung und Ergänzung“. Dieser setzt ein Sondergebiet fest und beschränkt die zulässige Nutzung auf einen Bau- und Gartenmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.000 m². Sonstige Einzelhandelsgeschäfte werden explizit als nicht zulässig festgesetzt. Um das geplante Projekt umsetzen zu können, muss das bestehende Planungsrecht somit geändert werden. Die Vorhabenträgerin hat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Projektes im Plangebiet schaffen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann den Anlagen 2 bis 5 entnommen werden.

Planinhalte der Planentwürfe

Die Firma Lidl beabsichtigt, ihre bestehende Filiale in der Industriestraße 27 etwa 180 Meter nach Osten in die Industriestraße 40 (Flurstück 2712) zu verlagern. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf max. 1250 m² erweitert werden.

Als Voraussetzung für den geplanten Neubau der Lidl Filiale wird das Gebäude Industriestraße 40 rückgebaut. Am künftigen Standort soll ein Neubau in Form eines zeitgemäßen und gleichzeitig zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes im Osten des Plangebietes entstehen.

Das im südwestlichen Grundstücksbereich befindliche viergeschossige Bürogebäude (Industriestraße 40/1) bleibt erhalten.

Geplant sind 101 ebenerdige Stellplätze im Bereich des zukünftigen Lebensmittelmarktes. Für das bestehende Bürogebäude im Süd-Westen sind zusätzlich 42 Stellplätze separat von der Schillerstraße erschlossen.

Der PV-Pflicht wird mittels PV-Überdachung in der Mitte des Parkplatzes und PV-Modulen auf dem Supermarktgebäude nachgekommen.

Das grünordnerische Konzept sieht insbesondere Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Straßen vor. Die Pflanzquartiere werden als sogenannte „Klimabeete“ angelegt. In diese wird anfallendes Niederschlagswasser gezielt oberflächlich eingeleitet. Das zurückgehaltene Wasser steht der dortigen Vegetation (Bäumen und Sträucher) zur Verfügung und fördert deren Wachstum. Es wird über deren Blattoberfläche verdunstet. Ein Teil des Wassers wird über die kapillaren Eigenschaften des Bodens aufgenommen und anschließend durch Verdunstung wieder an die Umgebung abgegeben. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über entsprechend vorgesehene Abläufe in das bestehende Entwässerungssystem (Kanalanschluss) abgeführt. Entlang des Kißlingwegs werden der Fassade Hainbuchen als Sträucher vorgestellt, vor der Südfassade werden Wildgehölze angeordnet und die Stützmauer zum südlichen Nachbarn hin erhält eine flächenhafte Begrünung mit rankenden Kletterpflanzen. Zudem erhält das Marktgebäude eine Dachbegrünung mit 10cm Substratstärke.

d) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

e) Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2025. Alle eingegangenen Stellungnahmen können samt Abwägungsvorschlag der Verwaltung der Anlage 1 entnommen werden. Grundsätzliche Bedenken die dem Vorhaben entgegenstehen wurden nicht vorgebracht.

f) Verfahrensart

Die Voraussetzungen das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch durchzuführen sind gegeben. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch ermöglicht das beschleunigte Verfahren, wenn die zulässige Grundfläche, die im Bebauungsplan festgesetzt ist, weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Dies ist der Fall. Die Verwaltung hatte deshalb empfohlen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufzustellen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf umfangreiche Dokumentationspflichten und Prüfungserfordernisse wie die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe umweltbezogener Informationen und die diesbezügliche zusammenfassende Erklärung verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Dies erscheint insofern als sachgerecht, als das Gebiet bereits durch den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ überplant wurde und erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planänderung nicht zu erwarten sind. Durch die Planänderung werden keine weiteren Eingriffe verursacht, die einen Ausgleich erfordern würden.

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.

g) *Beschlussempfehlung*

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

L u t z e

Bisheriges Verfahren

UTA	01.10.2024	272/2024	nö	Umzug Lidl an Standort Industriestraße 40
UTA	29.09.2025	191/2025	öffentlich	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	Ja	Stichwort:	Festsetzung von Pflanzgebieten