

ENTWURF - Textteil vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2026 (GBl. 2026 Nr. 44).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“,
Gemarkung Mühlacker

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

16. Bundes – Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. Nr. 124).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71).

Es sind nur solche Vorhaben und Nutzungen zulässig, die vom Durchführungsvertrag erfasst und beschrieben werden.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist in der Planzeichnung vom 19.06.2026 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Inkrafttreten:

Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften treten sämtliche bisher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften geltenden Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften außer Kraft. Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

- Ziffer 1.1998.76 „Baumarkt – Industriestrasse 1. Änderung und Ergänzung“, rechtskräftig seit 14.02.1998
- Ziffer 1.1992.63 „Baumarkt Industriestraße“, rechtskräftig seit 15.02.1992

1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)
1.1	Art der baulichen Nutzung Entsprechend Eintrag in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und im Vorhaben- und Erschließungsplan. A. Lebensmittelmarkt Zulässig sind: Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m² mit folgendem Sortiment: - Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke, - Drogeriewaren bis maximal 10% der Verkaufsfläche, - Aktionswaren (regelmäßig, mindestens zweimal wöchentlich wechselndes Sortiment) bis maximal 15% der Verkaufsfläche, - Weitere Sortimente sind ausschließlich als Nebensortimente auf Kleinstflächen von jeweils maximal 50 m² Verkaufsfläche je Sortiment zulässig. Die Summe dieser Kleinstflächen darf 15% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. - Die den vorgenannten Nutzungen dienenden Stellplätze und Nebenanlagen sowie Anlagen zur Energieversorgung (Trafostationen, PV-Überdachung). B. Bürogebäude Zulässig sind: - Büronutzungen, - Räume für Praxen. - Stellplätze im Erdgeschoss - Die den vorgenannten Nutzungen dienenden Stellplätze und Nebenanlagen sowie Anlagen zur Energieversorgung (Trafostationen).
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1	Höhe baulicher Anlagen Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird anhand der Gebäudehöhen (GBHmax), entsprechend Einschrieb in der Planzeichnung, festgesetzt. Maximale Gebäudehöhe (GBHmax) Die maximale Gebäudehöhe (GBHmax) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normal Null (üNN) im neuen Höhensystem (= unterer Bezugspunkt) und der obersten Begrenzung der Dachfläche einschließlich Attika (= oberer Bezugspunkt).

	Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe (GBHmax) sind zulässig durch: - Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaik), Anlagen zur Energieversorgung und durch sonstige technisch bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,50 m, wenn sie um mindestens 1,00 m von der Außenkante des Randabschlusses des Daches oder der Attika zurückgesetzt sind, - Kamine nach technischen Erfordernissen, - Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,50 m, - Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,10 m, wenn sie der Absturzsicherung bei Wartungsarbeiten dienen. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) Die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist definiert als die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden in Metern über Normal Null (üNN) im neuen Höhensystem.
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
1.4	Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO) Offene und überdachte Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten, offene und überdachte Fahrradstellplätze, Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen) und sonstige der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung mit NA gekennzeichneten Flächen unter Beachtung der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume (PFG1) zulässig, nicht aber in den mit PFG 3 festgesetzten Bereichen. Freistehende Werbeanlagen sind in der PFG 3 Fläche zulässig.
1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.5.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.
1.6	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB) Die durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzten Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

1.6.1	PFG 1 - Pflanzgebot für Einzelbäume An den in der Planzeichnung mit PFG1 gekennzeichneten Stellen sind geeignete Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (siehe 1.6.6) zu verwenden. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 2 m innerhalb des Grundstücks entlang der Straße verschoben werden, sofern die Anzahl beibehalten wird. Jeder Baum ist in einer offenen und begrünten Pflanzfläche von mind. 8 m² und in mind. 12 m³ Baumsubstrat zu pflanzen. Alternativ ist eine freitragende Baumscheibenabdeckung von mindestens 8 m² zulässig, sofern eine dauerhafte Belüftungsfläche gewährleistet wird. Baumscheibenabdeckungen sind unzulässig im Bereich der dem Lebensmittelmarkt zugeordneten Parkierung. Eine natürliche Kronenentwicklung der Bäume ist zu gewährleisten, unnatürliche Formschnitte der Krone sind unzulässig.
1.6.2	PFG 2 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern/ flach geneigten Dächern Innerhalb den in der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Bereichen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (Pultdächer) bis 5° Neigung mit Ausnahme von Oberlichtern, Anlagen zur Energieversorgung, sonstigen technisch bedingte Aufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Kräutern und Sedumarten vorzunehmen. Die durchwurzelbare Substrathöhe (ohne Drän- und Filterschicht) muss mind. 10 cm betragen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.
1.6.3	PFG 3 – Klimabeete Innerhalb den in der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Bereichen ist durch eine entsprechende Oberflächengestaltung (Mulden) und Bepflanzung zu gewährleisten, dass anfallendes Niederschlagswasser temporär gespeichert werden kann. Es sind für wechselfeuchte Standorte geeignete Pflanzen zu verwenden. Auf die Pflanzliste 3 (siehe 1.6.6) wird verwiesen.
1.6.4	PFG 4 – Eingrünung der Stützwand an der südlichen Grundstücksgrenze Innerhalb des in der Planzeichnung mit PFG 4 gekennzeichneten Bereichs entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, sind Stützwände vollflächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in ihrer Höhe durch die Höhe der Oberkante der notwendigen Absturzsicherung zu begrenzen. Die Pflanzabstände der einzelnen Kletterpflanzen dürfen maximal 1,5 Meter betragen. Es wird auf die Pflanzliste 4 (siehe 1.6.6) verwiesen.

1.6.5	PFB 1 – Pflanzbindung für Einzelbäume Auf den in der Planzeichnung mit PFB 1 gekennzeichneten Stellen sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit gleichwertigen Pflanzen spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Es wird auf die Pflanzliste 1 (siehe 1.6.6) verwiesen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können im Fall von Ersatzpflanzungen um bis zu 5 m innerhalb des Grundstücks verschoben werden.																																														
1.6.6	Pflanzlisten Es sind geeignete heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Hierfür stellen die Pflanzlisten eine Auswahl dar, die nicht abschließend ist. <table border="1" data-bbox="336 663 1369 974"> <tr> <th colspan="2">Pflanzliste 1: Bäume im Straßenbereich</th></tr> <tr> <th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr> <tr> <td><i>Acer campestre</i> (in Art und Sorten)</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr> <td><i>Acer platanoides</i> (in Art und Sorten)</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr> <td><i>Carpinus betulus</i> (in Art und Sorten)</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr> <td><i>Quercus robur</i> (in Art und Sorten)</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="336 1016 1369 1458"> <tr> <th colspan="2">Pflanzliste 2: Heimische und standortgerechte Sträucher für Außenbereichsflächen</th></tr> <tr> <th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr> <tr> <td><i>Cornus sanguinea</i></td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr> <td><i>Corylus avellana</i></td><td>Gewöhnliche Hasel</td></tr> <tr> <td><i>Crataegus macrocarpa</i></td><td>Großfrüchtiger Weißdorn</td></tr> <tr> <td><i>Frangula alnus</i></td><td>Faulbaum</td></tr> <tr> <td><i>Ligustrum vulgare</i></td><td>Gewöhnlicher Liguster</td></tr> <tr> <td><i>Viburnum lantana</i></td><td>Wolliger Schneeball</td></tr> <tr> <td><i>Sambucus nigra</i></td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="336 1525 1369 1917"> <tr> <th colspan="2">Pflanzliste 3: Klimabeete/ Bodendecker</th></tr> <tr> <th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr> <tr> <td><i>Cotoneaster dammeri</i> ‚Radicans‘</td><td>Kriechspindel</td></tr> <tr> <td><i>Lavandula angustifolia</i></td><td>Echter Lavendel</td></tr> <tr> <td><i>Miscanthus sinensis</i> ‚Kleine Silberspinne‘</td><td>China-Schilf</td></tr> <tr> <td><i>Potentilla</i> x ‚Abbotswood‘</td><td>Fingerstrauch ‚Abbotswood‘</td></tr> <tr> <td><i>Salix purpurea</i> ‚Nana‘</td><td>Zwerg-Purpurweide</td></tr> <tr> <td><i>Vinca major</i></td><td>Immergrün</td></tr> </table>	Pflanzliste 1: Bäume im Straßenbereich		Botanischer Name	Deutscher Name	<i>Acer campestre</i> (in Art und Sorten)	Feld-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> (in Art und Sorten)	Spitz-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i> (in Art und Sorten)	Hainbuche	<i>Quercus robur</i> (in Art und Sorten)	Stiel-Eiche	Pflanzliste 2: Heimische und standortgerechte Sträucher für Außenbereichsflächen		Botanischer Name	Deutscher Name	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	<i>Crataegus macrocarpa</i>	Großfrüchtiger Weißdorn	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Pflanzliste 3: Klimabeete/ Bodendecker		Botanischer Name	Deutscher Name	<i>Cotoneaster dammeri</i> ‚Radicans‘	Kriechspindel	<i>Lavandula angustifolia</i>	Echter Lavendel	<i>Miscanthus sinensis</i> ‚Kleine Silberspinne‘	China-Schilf	<i>Potentilla</i> x ‚Abbotswood‘	Fingerstrauch ‚Abbotswood‘	<i>Salix purpurea</i> ‚Nana‘	Zwerg-Purpurweide	<i>Vinca major</i>	Immergrün
Pflanzliste 1: Bäume im Straßenbereich																																															
Botanischer Name	Deutscher Name																																														
<i>Acer campestre</i> (in Art und Sorten)	Feld-Ahorn																																														
<i>Acer platanoides</i> (in Art und Sorten)	Spitz-Ahorn																																														
<i>Carpinus betulus</i> (in Art und Sorten)	Hainbuche																																														
<i>Quercus robur</i> (in Art und Sorten)	Stiel-Eiche																																														
Pflanzliste 2: Heimische und standortgerechte Sträucher für Außenbereichsflächen																																															
Botanischer Name	Deutscher Name																																														
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel																																														
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel																																														
<i>Crataegus macrocarpa</i>	Großfrüchtiger Weißdorn																																														
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum																																														
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster																																														
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball																																														
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder																																														
Pflanzliste 3: Klimabeete/ Bodendecker																																															
Botanischer Name	Deutscher Name																																														
<i>Cotoneaster dammeri</i> ‚Radicans‘	Kriechspindel																																														
<i>Lavandula angustifolia</i>	Echter Lavendel																																														
<i>Miscanthus sinensis</i> ‚Kleine Silberspinne‘	China-Schilf																																														
<i>Potentilla</i> x ‚Abbotswood‘	Fingerstrauch ‚Abbotswood‘																																														
<i>Salix purpurea</i> ‚Nana‘	Zwerg-Purpurweide																																														
<i>Vinca major</i>	Immergrün																																														

<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Pflanzliste 4: Eingrünung Stützwand</th></tr> <tr> <th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr> <tr> <td><i>Clematis montana</i> ‚Rubens‘</td><td>Berg-Waldrebe Rubens</td></tr> <tr> <td><i>Clematis vitalba</i></td><td>Gewöhnliche Waldrebe</td></tr> <tr> <td><i>Hedera helix</i></td><td>Gemeiner Efeu</td></tr> </table>		Pflanzliste 4: Eingrünung Stützwand		Botanischer Name	Deutscher Name	<i>Clematis montana</i> ‚Rubens‘	Berg-Waldrebe Rubens	<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe	<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
Pflanzliste 4: Eingrünung Stützwand											
Botanischer Name	Deutscher Name										
<i>Clematis montana</i> ‚Rubens‘	Berg-Waldrebe Rubens										
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe										
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu										

2.	Örtliche Bauvorschriften Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel Industriestraße 40“, Gemarkung Mühlacker.
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Dachform und Dachgestaltung Die Dächer der Hauptbaukörper sind als begrünte Flachdächer oder flach geneigte Dächer (Pultdächer) mit einer Neigung bis 5° zulässig (siehe auch Ziffer 1.6.2).
2.2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) Für den geplanten „Lebensmittelmarkt“ gilt: Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig, wenn folgende Begrenzungen der maximalen Ansichtsfläche je Fassadenseite eingehalten werden: - An der Nordfassade insgesamt bis zu 40 m², - an der Ostfassade insgesamt bis zu 10 m², - an der Westfassade insgesamt bis zu 40 m², - an der Südfassade sind Werbeanlagen unzulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Oberkante Attika nicht überschreiten. Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die Höhe (oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Werbeanlage) darf max. 7,00 m, gemessen über der Geländeoberfläche, betragen. Die Ansichtsfläche darf 12 m ² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/ oder blinkendem Licht sowie Fremdwerbung.

2.3	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedungen aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen bis max. 1,00m zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn Einfriedungen gleichzeitig der Nutzung der Sonnenenergie dienen.
------------	--

3.	Hinweise
3.1	Durchführungsvertrag Weitere verbindliche Regelungen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
3.2	Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser Bodenschutz Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche (Voll- und Teilversiegelungsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen) auf bislang unbebautem, uneinträchtigtem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ vom August 2023 des LRA, FB Umwelt). Das BSK ist von einer fachkundigen Person zu erstellen. Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 cbm sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). Altlasten Das Plangebiet befindet sich auf einem ehemaligen Industriestandort (Fakir-Werke) mit nachgewiesenen Bodenluftbelastungen durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW). Im Bereich der ehemaligen Lackiererei und des ehemaligen Entfettungsbades wurden Vinylchlorid-Konzentrationen von >100 mg/m³ in der Bodenluft nachgewiesen.

	Erdarbeiten, insbesondere der Abbruch der Bestandsbodenplatte und Bodenaushubarbeiten, sind im Bereich der ehemaligen Lackiererei/ Entfettungsbad ausschließlich unter fachgutachterlicher Überwachung durchzuführen. Aushubmaterial ist hinsichtlich des LHKW-Gehalts zu deklarieren. Im Fall von Nutzungsänderungen mit dauerhaftem Aufenthalt von Personen ist eine Gefährdungseinschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Innenraumluft) vorzulegen. Bei den Baumaßnahmen sind die Auflagen des Altlastengutachtens ASR GmbH; Mannheim; 25. November 2025 zu beachten. Abstimmungen erfolgen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde. Des Weiteren wird auf das Altlastengutachten ASR GmbH; Mannheim; 25. November 2025 verwiesen. Grundwasser Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Enzkreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden ist dies der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Enzkreis unverzüglich mitzuteilen (§ 49 Abs. 2 WHG, § 43 Abs. 6 Satz 1 WG). Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Die untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 Satz 2 und 3 WG). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
3.3	Gewässerschutz Wasserschutzgebiet Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „WSG TB III-V, Mühlacker“ befindet sich nordwestlich des Plangebiets in ca. 850 m Entfernung. Hochwassergefahrenkarte Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Bebauungsplangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Starkregen Für das Gebiet selbst liegt keine Starkregengefahrenkarte vor. Der Gemeinderat stimmt am 17.10.2023 der Durchführung des Starkrisikomanagements für Mühlacker zu. In Kooperation mit 24 weiteren Städten und Gemeinden in der Region Nordschwarzwald wurden drei Ingenieurbüros beauftragt die erforderlichen Untersuchungen zur Ermittlung der Risikobereiche durchzuführen. Die Projektlaufzeit beträgt rund 3 Jahre. Insgesamt soll der Prozess im Sommer 2026 abgeschlossen sein. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser von den angrenzenden Straßen Schillerstraße und Kißlingweg in Richtung Industriestraße fließt und dieser folgend abfließt. Das Gefahrenpotenzial von Überflutungen durch außergewöhnliche Starkregenereignisse ist durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Ausgestaltung von Gebäudeeingängen, Lichtschächten und sonstigen Öffnungen in den unteren Geschosszonen. Gefährdete Bereiche sind

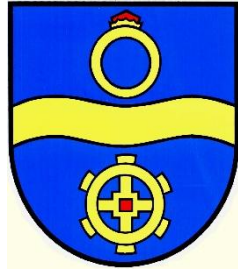
	durch entsprechend vorgeschaltete Wasserführungen und Barrieren gegen Zufluss zu schützen. Auf die Überprüfung zur Nachweisführung eines Überflutungsschutzes wird hingewiesen.
3.4	Denkmalschutz/ Bodenfunde Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
3.5	Geotechnik Geologie Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" vor. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. Ingenieurgeologie Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand ge-

	nommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
3.6	Artenschutz (§44 Bundesnaturschutzgesetz) Gemäß Habitatspotentialanalyse zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten des Fachbüros arguplan GmbH, Karlsruhe vom April 2026 sind artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen, die sicherstellen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Weitere Ausführungen zu den Maßnahmen sind der Habitatspotentialanalyse des Büros arguplan GmbH zu entnehmen. <u>Bauzeitenregelung</u> Gehölzrodungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Gebäudeabbrüche sind ebenfalls in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor Durchführung des Abbruchs durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob das Gebäude Quartiere geschützter Tierarten aufweist und ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Das Ergebnis dieser Prüfung ist der zuständigen Naturschutzbehörde vor Beginn der Abbrucharbeiten vorzulegen. <u>Kleintierzugänglichkeit</u> Einfriedungen in Form von Zäunen müssen so gestaltet werden, dass sie von Kleintieren wie z.B. Igeln, passiert werden können. Ein Abstand zwischen Einfriedung und Boden von 15 cm ist einzuhalten.
3.7	Außenbeleuchtung Die Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert werden. Empfohlen werden UV-absorbierende Leuchtabdeckungen, Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 Grad Celsius, Minimierung der eingesetzten Lichtmenge und eine maximale Beleuchtungsstärke von 50 Lux sowie das Einsetzen von warmweißem Licht mit einem geringen Blauanteil und einem möglichst hohen Rotanteil (Farbtemperatur unter 3000k).
3.8	Vogelfreundliche Verglasung Bereits bei der Gestaltung von Gebäuden können Vogelfallen von vornherein vermieden werden, indem z.B. auf durchsichtige Eckbereiche verzichtet wird. Auch Sonnenschutzsysteme an der Außenwand (z.B. Lamellen) bieten als Nebeneffekt einen guten Kollisionsschutz. Stark geneigte Glasflächen oder Dachflächen aus Glas sind in der Regel ebenfalls vogelfreundlich.

	Vögel kollidieren insbesondere dann mit Glasscheiben, wenn sie durch diese hindurchsehen und die Landschaft oder den Himmel dahinter wahrnehmen können oder wenn diese stark spiegeln. Mit Kollisionen ist fast überall und an jedem Gebäudetyp zu rechnen. Grundsätzlich lässt sich keine Größe von Glasscheiben oder sonstigen transparenten oder spiegelnden Flächen ableiten, ab der eine Gefährdung vorliegt. Es ist jedoch plausibel, dass die Gefährdung durch Vogelschlag mit der Flächengröße zunimmt. Weitere Details können den folgenden Veröffentlichungen entnommen werden, die aktuell hinsichtlich der Details zum Vogelschutz an Glasscheiben als Stand der Technik anzusehen sind: Rössler et al. (Vogelschlagrisikos an Glas). Die häufig verwendeten Greifvogel-Silhouetten sind wirkungslos. Anfliegende Vögel nehmen die Silhouette nicht als potenziellen Fressfeind wahr, dem sie weiträumig ausweichen würden. Tatsächlich erkennen sie die Silhouetten bestenfalls als punktuelles Hindernis und prallen oft dicht daneben gegen die Scheibe.
3.9	Telekommunikationslinien Telekom Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Vor Abriss bestehende Gebäude sind die Hauanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Aufgestellt, Stuttgart, den 19.06.2026

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)



**Stadt
Mühlacker**

Planungs- und
Baurechtsamt

Begründung (**Entwurf**)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Einzelhandel Industriestraße 40“

Gemarkung

Mühlacker

Entwurf Stand: 19.06.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Verfahrensart und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	1
1.1	Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
1.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
1.3	Verfahren nach § 13a BauGB	2
1.4	Bedarfsbegründung und Standortwahl	3
2	Plangebiet/ Bestandssituation	7
2.1	Lage und Größe	7
2.2	Vorhandene und umgebene Nutzung, Erschließung	7
3	Übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation	9
3.1	Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsplan	10
3.4	Bestehende Bebauungspläne	10
4	Planung	11
4.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung	11
5	Begründung der Planinhalte, Festsetzungen	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4	Stellplätze und Nebenanlagen	16
5.5	Verkehrsflächen	16
5.6	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6	Begründung örtlicher Bauvorschriften	19
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
6.2	Werbeanlagen	19
6.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	19
7	Umweltbelange	20
7.1	Beschreibung des Vorhabens, Nutzungsänderung	20
7.2	Schutzstatus	24
7.3	Artenschutz	27
8	Beschreibung des Umweltzustandes und Prognose der Auswirkungen der Planung	28
8.1	Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	28
8.2	Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt	29
8.3	Fläche und Boden	30
8.4	Wasser	32
8.5	Klima und Luft	34
8.6	Landschaft (Stadtbild und Erholung)	35
8.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	35
8.8	Fazit/ Zusammenfassung Maßnahmen	36
9	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	37

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“
Gemarkung Mühlacker

10	Durchführungsvertrag	38
11	Planungsdaten	38
12	Gutachten und Informationen	38

1 Ziele, Verfahrensart und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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. Am künftigen Standort soll ein Neubau in Form eines zeitgemäßen und gleichzeitig zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes entstehen. Eigentümerin des Grundstücks ist die Höfle GmbH, welche als Vorhabenträgerin und Vermieterin auftritt. Als Voraussetzung für den geplanten Neubau der Lidl Filiale wird der bisher auf dem Grundstück vorhandene Bau- und Gartenmarkt verlagert und das Gebäude Industriestraße 40 rückgebaut. Das im südwestlichen Grundstücksbereich befindliche viergeschossige Bürogebäude (Industriestraße 40/1) bleibt erhalten. Geplant sind etwa 101 ebenerdige Stellplätze im Bereich des zukünftigen Lebensmittelmarktes. Für das bestehende Bürogebäude im Süd-Westen sind zusätzlich 42 Stellplätze separat von der Schillerstraße erschlossen.

Um das Projekt umsetzen zu können, muss der bestehende Bebauungsplan „Baumarkt Industriestraße – 1. Änderung und Ergänzung“ geändert werden, da an dem Standort ausschließlich Baumärkte zulässig sind.

Die Vorhabenträgerin hat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Projektes im Plangebiet schaffen.

Um die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Stadt gewollte städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Einzelhandel Industriestraße 40“ erforderlich.

1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“ wird auf der Grundlage eines Antrags der Vorhabenträgerin Höfle GmbH als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Vorhabengrundstückes und tritt als Vermieterin an die Fa. Lidl auf.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“ Gemarkung Mühlacker

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Bebauungsplan
- Dem Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP (Projektpläne).

Erforderlich ist ferner ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Mühlacker.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des künftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) der Vorhabenträgerin und umfasst das gesamte Grundstück 2712. Neben dem Einzelhandelsprojekt (Lidl-Markt mit Stellplätzen und Nebenanlagen) bezieht der VEP das bestehende Bürogebäude im südwestlichen Gebietsteil ein. Der im Rahmen der Vorhabenplanung erstellte Freilächengestaltungsplan umfasst entsprechend das gesamte Grundstück 2712 und bezieht das Bestandsgebäude ebenfalls in ein gestalterisches Gesamtkonzept ein.

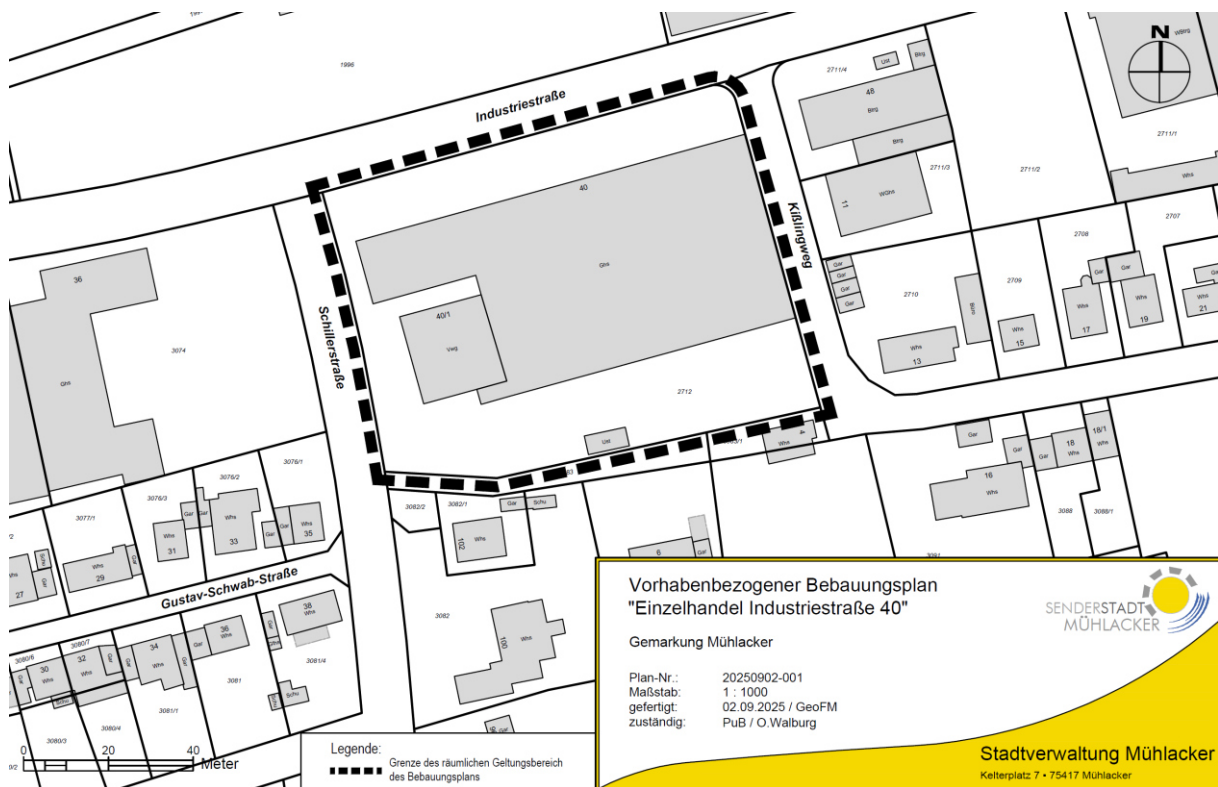


Abbildung 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (schwarz) vom 02.09.2025.

1.3 Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall

handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Umnutzung und Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereichs im Innenbereich dient.

Bei einer geplanten Nettobaulandfläche von ca. 7.730 m² wird die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht. Im engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang besteht kein zeitlich parallel aufgestellter Bebauungsplan nach § 13a BauGB. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zu Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter Störfallbetriebe.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind jedoch bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

1.4 Bedarfsbegründung und Standortwahl

Die Fa. Lidl beabsichtigt, ihre bestehende Filiale in der Industriestraße 27 etwa 180 m nach Osten in die Industriestraße 40 zu verlagern und in diesem Zuge die Verkaufsfläche (VKF) von derzeit etwa 800 m² auf rd. 1.250 m² zu erweitern. Am künftigen Standort soll ein Neubau entstehen, der bisher dort vorhandene Bau- und Gartenmarkt wird abgebrochen.

Da das Erweiterungsvorhaben großflächig ist (> 800 m² VKF), sind für die erforderliche Änderung des Bebauungsplans zum einen die verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung zu beachten. Zum anderen ist das Vorhaben vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Mühlacker zu beurteilen. Dafür ist insbesondere das Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker vom 02.07.2015 von Bedeutung.

Die Stadt Mühlacker hat das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Die vorliegende Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“
Gemarkung Mühlacker

Regierungspräsidium (RP) Karlsruhe und der Verbandsverwaltung des Regionalverbands (RV) Nordschwarzwald stufenweise erarbeitet. Auf die „Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes in der Industriestraße in Mühlacker“ des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, vom 20. Oktober 2025 wird verwiesen. Die Verträglichkeitsuntersuchung vom 20. Oktober 2025 geht von 1.220 m² Verkaufsfläche aus. Es erfolgt eine Anpassung der Verträglichkeitsuntersuchung auf die mittlerweile vorgesehenen 1.250 m².

Konzentrationsgebot

Angesichts der landesplanerischen Einstufung der Stadt Mühlacker als Mittelzentrum gemäß LEP Baden-Württemberg 2002 (Plansatz 2.5.9) sowie Regionalplan Nordschwarzwald 2015 (Plansatz 2.2.2) ist das Konzentrationsgebot eingehalten.

Integrationsgebot

Bezüglich beider Bewertungsmaßstäbe - Ziele der Regional- und Landesplanung sowie Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker vom 02.07.2015 - ist zunächst von Bedeutung, ob der Standort als integriert angesehen werden kann. Nur in diesem Fall wird das Integrationsgebot eingehalten und ist die entsprechende Ausnahmevoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt erfüllt.

Der aktuelle Standort (Industriestraße 27) und der vorgesehene Planstandort (Industriestraße 40) liegen beide an der Industriestraße im nordöstlichen Stadtgebiet von Mühlacker. Während der bisherige Standort im Versorgungskern des Regionalplans liegt, befindet sich der vorgesehene Planstandort geringfügig außerhalb dieses Versorgungskerns. Angesichts der nur geringen räumlichen Entfernung zwischen Alt- und Planstandort sowie der Nähe zu Wohngebieten, im 1 km-Radius um den Planstandort leben knapp 24 % der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt, kann der Standort in Abstimmung mit RP Karlsruhe und RV Nordschwarzwald noch als integrierter Standort angesehen werden. Das Integrationsgebot gemäß LEP 2002 (Plansatz 3.3.7.2) sowie die 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte (Plansatz 2.9.2) ist damit noch eingehalten. Da das Vorhaben zudem der wohnortnahen Grundversorgung dient, ist es außerhalb des Versorgungskerns zulässig. Der im Regionalplan enthaltene Grundsatz der Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung (Plansatz 2.9.1) ist ebenfalls erfüllt.

Damit ist die erste Ausnahmevoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt noch erfüllt.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens beschränkt sich im Wesentlichen auf die Stadt Mühlacker sowie die Gemeinden Illingen und Ötisheim als Untersuchungsraum. Es wird unterstellt, dass aus diesem Untersuchungsraum 90 % des Planumsatzes rekrutiert werden.

Im Hinblick auf die standortgerechte Dimensionierung zeigt die Gegenüberstellung der maximal zu erwartenden Planumsätze mit der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes, dass der maximale Umsatz im erweiterten Lidl-Markt bei 1.250 m² VKF in beiden Hauptsortimentsbereichen erheblich über der Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich (500 m Luftlinie / 700 m Realdistanz) liegt. Das alleinige Abstellen auf dieses nahe Umfeld erscheint für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung jedoch nicht adäquat, da ein solcher Markt durchaus auch eine über den engen fußläufigen Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion erfüllt. Im 1 km-Radius leben knapp 24 % der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt, deren Kaufkraft für den erweiterten Markt ausreicht. Der Markt ist damit nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Umfelds angewiesen. Der erweiterte Lebensmittelmarkt mit 1.250 m² VKF kann damit als noch standortgerecht dimensioniert angesehen werden, sodass auch die zweite Ausnahmenvoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt gerade noch erfüllt ist.

Bei einem standortgerecht dimensionierten Vorhaben kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass das Kongruenzgebot gemäß LEP 2002 (Plansatz 3.3.7.1) sowie die 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte (Plansatz 2.9.2) eingehalten wird. Wenn das Vorhaben nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des erweiterten fußläufigen Umfelds angewiesen ist, sind Zuflüsse von außerhalb der Stadt in einer Größenordnung, die der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebotes angibt (mehr als 30 %), nicht zu erwarten. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Nach dem Beeinträchtungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Unabhängig davon sind nach § 2 Abs. 2 BauGB die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, somit sind potenzielle Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu berücksichtigen.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Beeinträchtigungsverbot sowie § 2 Abs. 2 BauGB eingehalten werden, jedoch nur unter der zwingenden Voraussetzung, dass die Verlagerung auch im planungs- und baurechtlichen Sinne sichergestellt wird. Dies bedeutet konkret, dass das Planungsrecht am Altstandort Industriestraße 27 derart geändert werden muss, dass dort künftig kein Lebensmittelhandel mehr möglich ist, und dass das Baurecht aktiv zurückgegeben werden muss. Parallel zum weiteren Verfahren wird daher sichergestellt, dass an dem Altstandort spätestens mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans künftig kein Lebensmittelmarkt als Nutzung mehr zulässig ist.

Für den Sortimentsbereich Drogeriewaren sowie weitere Randsortimente mit maximalen Umsätzen von jeweils deutlich weniger als 1 Mio. € können wesentliche Beeinträchtigungen von vornherein ausgeschlossen werden. Für den Kernsortimentsbereich Nahrungs-/Genussmittel wurden die potenziellen Auswirkungen auf Grundlage eines Gravitationsmodells ermittelt. Als Anhaltspunkt für potenziell wesentliche Beeinträchtigungen wird entsprechend dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (Ziff. 3.2.2.3) eine Umsatzumverteilung von rund 10 % oder mehr angesetzt.

Bei Sicherstellung der Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne ergeben sich folgende maximale Umsatzumverteilungen im Kernsortimentsbereich Nahrungs-/Genussmittel: In der Stadt Mühlacker insgesamt rund 3,3 %, im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt rund 3,5 %, in der Gemeinde Illingen rund 2,9 % sowie in der Gemeinde Ötisheim unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Diese Werte liegen weit unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert von ca. 10 % und auch deutlich unter dem bisweilen herangezogenen Wert von 7 %. Für weiter entfernte Gemeinden können wesentliche Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker vom 02.07.2015 enthält Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie einen Zielkatalog für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Verlagerungsvorhaben diesen Grundsätzen entspricht und mit den verfolgten Zielen überwiegend vereinbar ist.

Hinsichtlich der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sind die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt noch erfüllt. Hinsichtlich des Zielkatalogs ist festzuhalten, dass das Verlagerungsvorhaben die Ziele der Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, der Einzelhandelszentralität und der Funktionsvielfalt des

zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt nicht wesentlich beeinträchtigt, sofern die Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne vollzogen wird.

Ein gewisser Widerspruch besteht hinsichtlich des Ziels der Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe, da der Planstandort grundsätzlich auch gewerblich genutzt werden könnte. Dieser ist angesichts der bisherigen Einzelhandelsnutzung am Standort (Bau- und Gartenmarkt) allerdings zu relativieren. Im Übrigen wird auf die Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, vom 20. Oktober 2025 verwiesen.

2 Plangebiet/ Bestandssituation

2.1 Lage und Größe

Das Plangrundstück liegt innerhalb eines gewerblich geprägten Bereichs im nordöstlichen Stadtgebiet von Mühlacker, ca. 500 m östlich des Bahnhofes.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel Industriestraße 40“ beinhaltet das Flurstück mit der Nummer 2712.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Industriestraße,
- im Osten durch den Kißlingweg,
- im Süden durch die Wohnbaugrundstücke 3083 und 3083/1,
- im Westen durch die Schillerstraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7.730 m² und ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 19.06.2026 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

2.2 Vorhandene und umgebene Nutzung, Erschließung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Industriestraße 40 mit der Flurstücknummer 2712. Es wird derzeit gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein großflächiges Baumarktgebäude mit zugehörigen Kundenparkplätzen, Anlieferzonen und Nebenanlagen. Die Bebauung besteht aus einer eingeschossigen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“
Gemarkung Mühlacker

Hallenkonstruktion mit Flachdach sowie befestigten Verkehrs- und Stellflächen. Im südwestlichen Grundstücksbereich steht ein viergeschossiges Bürogebäude.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) angeschlossen. Die Flächen sind weitgehend versiegelt; lediglich an den Grundstücksrändern befinden sich schmale Grünstreifen.

Das Grundstück liegt innerhalb eines gewerblich geprägten Bereichs im nordöstlichen Stadtgebiet von Mühlacker. Entlang der Industriestraße befinden sich weitere Nutzungen des Handels, Handwerks und produzierenden Gewerbes. In der Umgebung liegen u. a. ein Lebensmitteldiscounter, verschiedene Kfz-Betriebe sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Die Erschließung erfolgt über die nördlich verlaufende Industriestraße, die über das städtische Verkehrsnetz an die B10 anbindet, sowie über die westlich angrenzende Schillerstraße. Der Bahnhof/ Busbahnhof Mühlacker befindet sich in kurzer fußläufiger Entfernung westlich des Plangebietes, wodurch eine gute verkehrliche Anbindung an den öffentlichen Nah- und den Regionalverkehr gegeben ist.



Abbildung 2: Lage und Abgrenzung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, abgerufen am 03.10.2025.

3 Übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015, verbindlich seit 21.03.2005, ist das Plangebiet als „Gewerbe/ Industrie Bestand“ dargestellt. Westlich dargestellt befindet sich die schraffierte Fläche für „Versorgungskerne Einzelhandelsgroßprojekte“. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren sind von der Planung nicht betroffen.

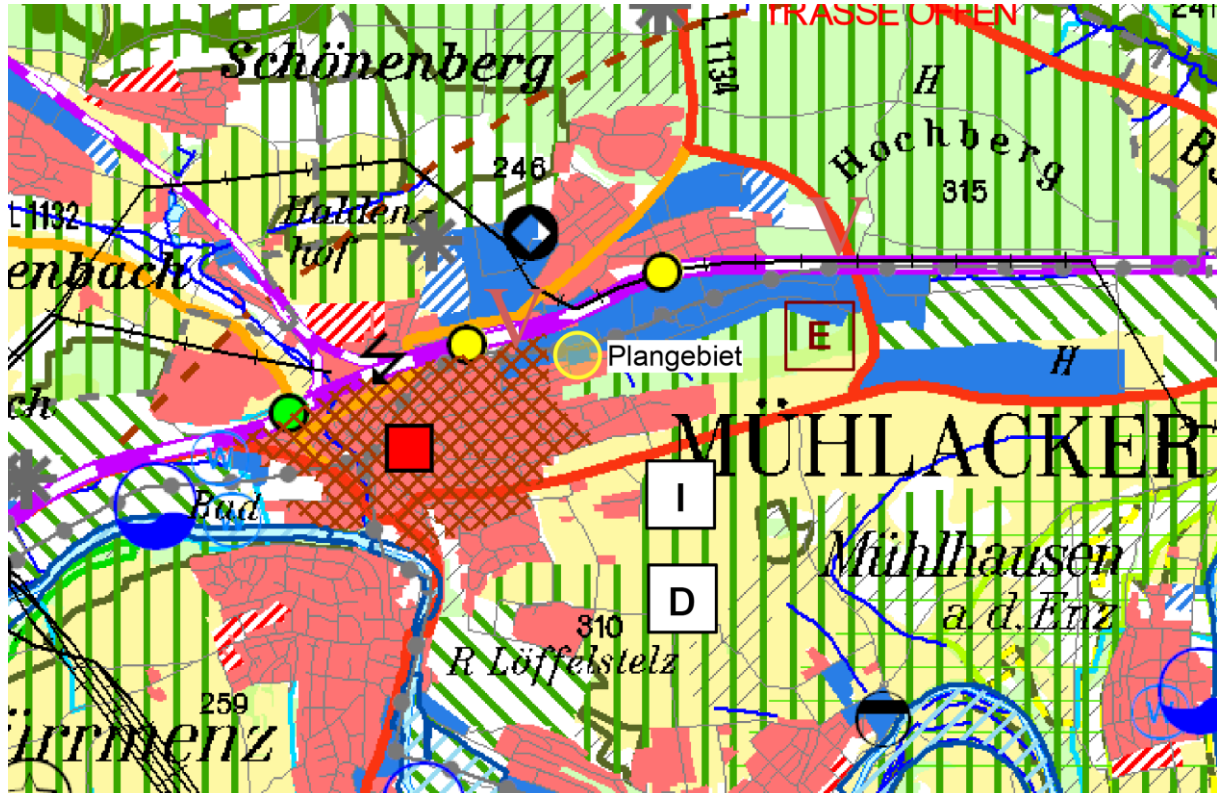


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan mit Lage Plangebiet (gelber Kreis), Regionalverband Nordschwarzwald, 2015.

3.2 Flächennutzungsplan

Im am 28.09.2013 öffentlich bekannt gemachte wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker – Ötisheim ist im Bereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Sonderbaufläche dargestellt. Die Planung kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

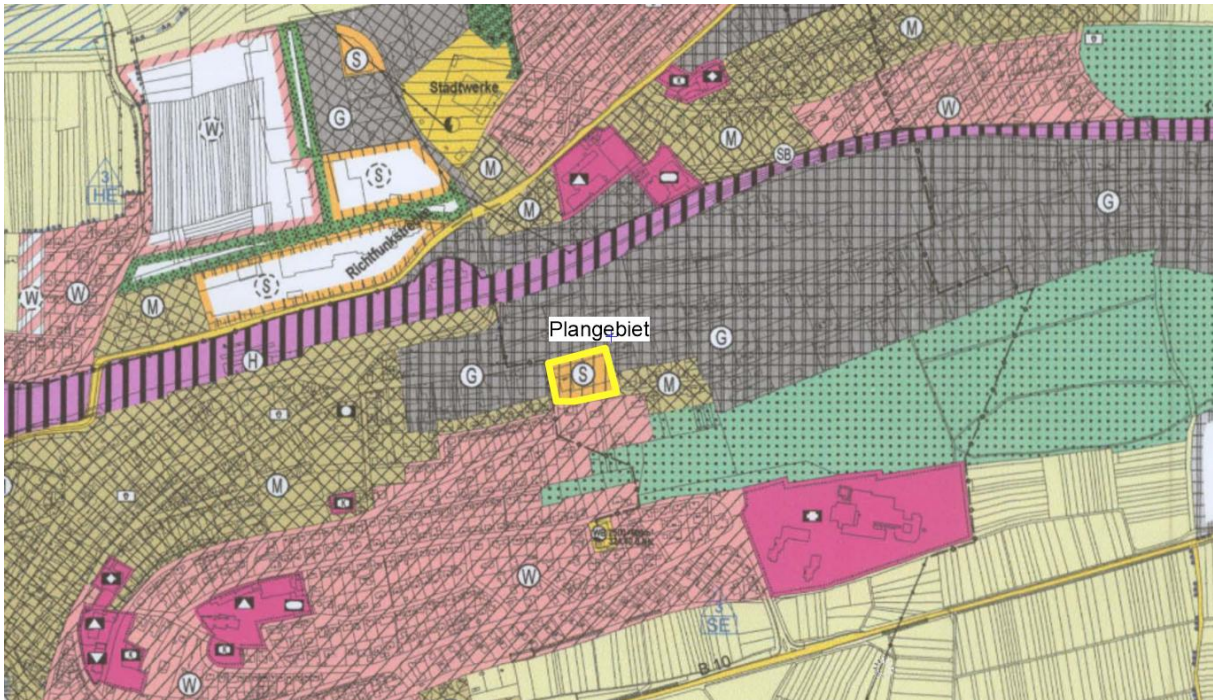


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2025 mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), Stadt Mühlacker, 28.09.2013.

3.3 Landschaftsplan

Für den Verwaltungsraum der Stadt Mühlacker zusammen mit der Gemeinde Ötisheim liegt ein Landschaftsplan, Bearbeitung Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Hubert Haller vom Juni 2012 vor. Der Landschaftsplan gliedert sich in einen Grundlagenteil und einen Entwicklungsteil. Der Grundlagenteil enthält die Bestandsaufnahme und die Bewertung des gegenwärtigen Zustands von Natur und Landschaft. Der Entwicklungsteil beschreibt den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft anhand eines Leitbildes und schlägt konkrete Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen vor.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Industriestraße 40“ werden keine Schutz-, Pflege- oder Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen welche in der weiteren Planung berücksichtigt werden müssten.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Industriestraße 40“ stehen den Darstellungen des Landschaftsplans somit nicht entgegen.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Es gibt den Bebauungsplan „Baumarkt Industriestraße, Ziffer 1.1992.63“. Der Bebauungsplan „Baumarkt Industriestraße, Ziffer 1.1992.63“ setzt als Art der baulichen Nutzung einen Baumarkt mit bis max. 2.500 m² Verkaufsfläche fest. Dieser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“ Gemarkung Mühlacker

Verkaufsfläche von 1.250 m² vor. Der kompakte Baukörper orientiert sich mit seiner Stirnseite zur Industriestraße im Norden und mit seiner Längsseite und dem Marktzugang nach Westen zu den dort vorgelagerten Kundenparkplätzen. Das bestehende viergeschossige Bürogebäude im südwestlichen Grundstücksbereich (Industriestraße 40/1) bleibt in seiner bisherigen Form erhalten und wird in ein gestalterisches Gesamtkonzept für die Freiflächen einbezogen.

Im Randbereich im Nord-Osten des Plangebiets werden die bestehenden Einzelbäume und Grünstrukturen weitestgehend erhalten. Weitere geplante Einzelbaumpflanzungen entlang der Industrie- und Schillerstraße sowie im Bereich der projektierten Kundenstellplätze fassen die umliegenden Straßenräume und bieten gleichzeitig Schatten in den Sommermonaten. Das Dach des Lebensmittelmarktes ist als begrüntes Flachdach ausgeführt und mit darüber aufgeständerten Photovoltaikanlagen belegt. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei.



Abbildung 6: Lageplan städtebaulicher Entwurf – PS Planung & Service GmbH Ingenieure Architekten Ansbach vom 19.06.2026.

Erschließung und Stellplätze

Die äußere Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt über die nördlich verlaufende Industriestraße. Über eine gemeinsame Zufahrt werden sowohl die Kundenparkplätze als auch die Anlieferzone des Marktes erschlossen.

Vor dem Marktgebäude sind rund 101 ebenerdige Kundenstellplätze geplant, davon zwei mit Elektroladestation. Neben den Kfz-Stellplätzen sind auch Flächen für Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Erschließung des südwestlich gelegenen Bürogebäudes und der diesem Gebäude zugeordneten Stellplätze, erfolgt unabhängig über die westlich angrenzende Schillerstraße.

Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen sind innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden. Notwendige Anschlüsse sowie eventuell erforderliche Anpassungen in Bezug auf das Leitungsnetz werden mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

5 Begründung der Planinhalte, Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in Bezug auf die planungsrechtlichen Festsetzungen keine zwingende Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt.

Zulässig sind:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m² mit folgendem Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke, Drogeriewaren bis maximal 10 % der Verkaufsfläche, Aktionswaren (regelmäßig, mindestens zweimal wöchentlich wechselndes Sortiment) bis maximal 15 % der Verkaufsfläche. Weitere Sortimente sind ausschließlich als Nebensortimente auf Kleinstflächen von jeweils maximal 50 m² Verkaufsfläche je Sortiment zulässig. Die Summe dieser Kleinstflächen darf 15 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Ein Gebäude für Büronutzung und Räume für Praxen sowie Stellplätze im Erdgeschoss.

Darüber hinaus zulässig sind die den vorgenannten Nutzungen dienenden Stellplätze, Nebenanlagen sowie Anlagen zur Energieversorgung (Trafostationen, PV-Überdachungen).

Die Schwelle zur „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (über 800 m² Verkaufsfläche) wird mit dem geplanten Lebensmittelmarkt überschritten. Vor diesem Hintergrund wurden die wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung untersucht und bewertet. Es wird auf die „Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes in der Industriestraße in Mühlacker“ des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, vom 20. Oktober 2025 verwiesen (siehe auch Ziffer 1.4 dieser Begründung).

Die Beschränkung der Nebensortimente dient dazu sicherzustellen, dass der Lebensmittelmarkt vorrangig der Grundversorgung der Bevölkerung dient und keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mühlacker entfaltet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die maximale Gebäudehöhe (GBH_{max}) sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend Einschrieb in der Planzeichnung bestimmt. Eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe (GBH_{max})

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhe (GBH_{max}) bei Flachdächern in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt.

Für den Lebensmittelmarkt wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m, für das bestehende Bürogebäude eine maximale Gebäudehöhe von 14,10 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist jeweils die oberste Begrenzung der Dachfläche einschließlich Attika.

Für das Bürogebäude wird eine max. Gebäudehöhe von 14,10 m festgesetzt, dies entspricht der bestehenden Bebauung. Für den zukünftigen Lebensmittelmarkt wird eine maximale GBH von 8,50 m festgesetzt, dies ist rund 2,00 m höher als der bestehende Baumarkt. Die Höhensituation wird weitgehend ausgeglichen, da das Gelände auf das Straßenniveau der Industriestraße abgesenkt wird. Die heutigen Anforderungen an Technik und Dämmung sind zu berücksichtigen.

Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch technisch bedingte Aufbauten, Anlagen zur Solarenergienutzung, Kamine, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten

sowie Geländer entlang der Attika werden zugelassen. Dadurch wird die notwendige Flexibilität für die Integration technischer und sicherheitsrelevanter Einrichtungen gewährleistet, ohne das städtebauliche Gesamtbild negativ zu beeinträchtigen.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen die Umsetzung des Projektes entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen. Sie wird für den Lebensmittelmarkt mit 237,80 m üNN und für das Bürogebäude mit 238,20 m üNN festgesetzt. In Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe wird damit die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ) – Orientierungswerte des § 17 BauNVO

Zur Überprüfung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens wird das projektbezogene Maß der baulichen Nutzung den Orientierungswerte des § 17 BauNVO gegenübergestellt.

Innerhalb des ca. 7.730 m² großen Plangebietes ergibt sich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan eine überbaute Fläche von ca. 3.131 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,41 entspricht. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Sondergebiet (GRZ 0,8 / GFZ 2,4) werden, vor dem Hintergrund einer überwiegend eingeschossigen Hallenkonstruktion, damit deutlich unterschritten.

Die Gesamtversiegelung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreitet mit einem Wert von ca. 0,91 die Kappungsgrenze von 0,8. Die Überschreitung ist erforderlich, um die für den geplanten Lebensmittelmarkt notwendigen Kundenstellplätze, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Anlieferungsflächen und Zufahrten zu ermöglichen. Ohne diese Überschreitung wäre die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert. Durch die Begrünungsvorschriften (insbesondere die Dachbegrünung, die Pflanzbindungen und die Pflanzgebote) werden die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens minimiert. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass das Plangebiet bereits bisher nahezu vollständig überbaut und versiegelt ist. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Kappungsgrenze nicht entgegen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt. Das festgesetzte Baufenster ermöglicht die Errichtung des

Lebensmittelmarktes sowie die Erhaltung des bestehenden Bürogebäudes entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen erlauben die Verwirklichung der für den Betrieb der geplanten Nutzungen erforderlichen Erschließungsflächen, Kfz-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen sowie Anlagen zur Energieversorgung (Trafostationen, PV-Überdachungen), entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Erschließungsflächen gewährleisten die funktionsgerechte Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Straßennetz über die Industriestraße. Die festgesetzten Kfz-Stellplätze decken den Bedarf des ruhenden Verkehrs ab, während die Fahrradabstellanlagen umweltfreundliche Mobilität fördern. Nebenanlagen sind für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich und werden funktional und gestalterisch in das Gesamtkonzept integriert.

5.5 Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

Um Zu- und Abfahrten für Kfz außerhalb der geplanten und verkehrstechnisch geeigneten Bereiche zu vermeiden, werden entlang der Industriestraße, entlang des Kißlingwegs sowie entlang der Schillerstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Festsetzungen sichern einen geordneten und sicheren Verkehrsablauf und stellen sicher, dass die Zufahrten zum Plangebiet ausschließlich an den hierfür vorgesehenen und verkehrstechnisch günstigen Stellen erfolgen.

5.6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung für Einzelbäume (PFB 1)

Die Pflanzbindung der in der Planzeichnung markierten Baumstandorte dient dem Erhalt des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestands, sowohl als Lebensraum für Tiere als auch um die ökologischen und kleinklimatisch wirksamen Potenziale zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume mit gleichwertigen Arten der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Pflanzgebot für Einzelbäume (PFG 1)

Die Neupflanzung von Bäumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen (Fassung des Straßenraums), sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem

wird ein durchgrüntes Umfeld für Kunden und Beschäftigte gesichert. Die Standorte können um maximal 2,00 m verschoben werden, sofern die Anzahl beibehalten wird, um eine Umsetzung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG 2)

Die Festsetzung zur Begrünung des Flachdaches des Lebensmittelmarktes dient insbesondere der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf das Lokalklima sowie die lufthygienische Situation aus und bieten zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Aufgrund technischer Dachaufbauten wie Attika, Lüftungsanlagen und Photovoltaikanlagen ist eine Begrünung der Dachfläche nicht in allen Bereichen möglich. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaik) sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung in Verbindung mit Dachbegrünung trägt neben ökologischen Aspekten den technischen Erfordernissen Rechnung.

Für die extensive Dachbegrünung wird eine Mindestsubstrathöhe von 10 cm festgesetzt, da sich niedrigere Substrathöhen mittel- bis langfristig nicht bewährt haben.

Pflanzgebot für Klimabeete PFG 3

Die Festsetzung von Klimabeeten an den in der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Stellen dient der gezielten Speicherung bzw. Zwischenspeicherung von anfallendem Niederschlagswasser durch entsprechende Oberflächengestaltung und Bepflanzung. Damit wird ein Beitrag zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets geleistet. Gemäß dem Fachbeitrag Regenentwässerung, Wasserhaushaltsbilanz und Überflutungsschutz des Ingenieurbüros Rademacher, Arnsberg, vom 11.06.2026, ist das anfallende Niederschlagswasser auf 74,5 l/s gedrosselt in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten. Für das maßgebliche 30-jährige Regenereignis nach DIN 1986-100 ist ein Überflutungsvolumen von ca. 114,6 m³ bereitzustellen, das u. a. über oberirdische Rückhalteflächen nachgewiesen wird. Die Klimabeete leisten hierzu als oberirdische Rückhalteflächen einen Beitrag.

Gleichzeitig wirkt die Vegetation der Klimabeete positiv auf das Lokalklima. Die landesweite Klimaanalyse der LUBW (Planungshinweiskarte) bewertet den Vorhabenstandort hinsichtlich des Wirkraums mit der Einstufung „hoch“, was einen entsprechenden Handlungsbedarf für Maßnahmen zur Klimaanpassung begründet. Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen im Stellplatzbereich leisten einen

Beitrag zur Beschattung, Verdunstungskühlung und Reduktion des Wärmeinseleffekts. Die wechselfeuchten Standortbedingungen der Klimabeete begünstigen zudem die Verwendung von standortgerechten heimischen Pflanzenarten gemäß Pflanzliste 3, die an periodische Nässe und Trockenheit angepasst sind und damit langfristig pflegeextensiv bewirtschaftet werden können.

Pflanzgebot zur Eingrünung der Stützwand PFG 4

Die Festsetzung zur vollflächigen Begrünung der bestehenden Stützwand an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches mit Kletterpflanzen (PFG 4), dient der gestalterischen Einbindung der bestehenden Stützwand in das städtebauliche Gesamtkonzept.

Gleichzeitig leisten Kletterpflanzen ökologische Beiträge, indem sie Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten und Kleintiere bieten sowie kleinklimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Dies entspricht den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans, den Anteil begrünter Flächen im Plangebiet gegenüber dem nahezu vollständig versiegelten Bestand zu erhöhen.

Pflanzliste

Die Auswahl der Pflanzlisten enthält ausschließlich standortgerechte Gehölzarten mit einem hohen ökologischen Wert.

Zusätzlich wird auf die von der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg unter „Breunig, T., J. Schach, K. WieST & n. Schoof (2024): Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg – Vorkommensgebiete, Erntebestände und Empfehlungen zu geeigneten Arten. – Naturschutz-Praxis Landschaftspflege 3, LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Karlsruhe, 144 S.“ als gebietseigen eingestuftes Gehölze verwiesen. Die Liste ist im Internet abrufbar.

6 Begründung örtlicher Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung der baugestalterischen Absichten der Stadt Mühlacker für das Bauvorhaben „Einzelhandel Industriestraße 40“ unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachgestaltung

Die gewerblich geprägte Umgebungsbebauung entlang der Industriestraße besteht überwiegend aus Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern. Die festgesetzte Dachform trägt damit der gestalterischen Einbindung in die bauliche Umgebung Rechnung. Dadurch wird zugleich eine sowohl aus ökologischen als auch aus ortsgestalterischen Gründen gewünschte Dachbegrünung ermöglicht, die gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans als Pflanzgebot (PFG 2) festgesetzt ist.

6.2 Werbeanlagen

Die Vorschriften zu Werbeanlagen erfolgen aus ortsgestalterischen Gründen. Die Beschränkung hinsichtlich Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets und der angrenzenden Straßenräume der Industriestraße aus. Negative Auswirkungen auf die Umgebung durch eine Dominanz von Werbeanlagen werden damit minimiert. Zugleich wird den Bedürfnissen des Lebensmittelmarktes Rechnung getragen, den Betrieb und sein Sortiment angemessen zu präsentieren. Eine ausreichende Sichtbarkeit des Marktes wird ermöglicht, ohne das städtebauliche Gesamtbild negativ zu beeinträchtigen.

6.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es werden Vorschriften zur allgemeinen Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Die Regelungen zu Einfriedungen werden aus ortsgestalterischen Gründen vorgeschrieben, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das städtebauliche Umfeld zu sichern.

7 Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Umnutzung und Nachverdichtung) aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

7.1 Beschreibung des Vorhabens, Nutzungsänderung

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt darzustellen und abzuwägen werden die Flächennutzung des Ausgangszustands und des Planungszustands gegenübergestellt und daraus die Nutzungsänderungen bzw. Wirkungen ermittelt.

Ist-Zustand (Realnutzung)

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2712 der Gemarkung Mühlacker mit einer Gesamtfläche von ca. 7.730 m² und liegt innerhalb eines gewerblich geprägten Bereichs im nordöstlichen Stadtgebiet von Mühlacker. Es wird derzeit als Bau- und Gartenmarkt genutzt. Das Grundstück weist eine lange gewerbliche Nutzungshistorie auf und war ehemals Standort der Fakir-Werke, einem Industriebetrieb mit Lackiererei und Entfettungsbad, bevor es in eine Baumarktnutzung überführt wurde.

Den prägenden Flächenanteil bildet das großflächige Hallengebäude des Baumarkts sowie die zugehörigen befestigten Außenflächen. Im der Industriestraße zugewandten nördlichen Grundstücksteil befinden sich die Kundenparkplätze. Das viergeschossige Bürogebäude (Industriestraße 40/1) im südwestlichen Grundstücksteil, an das weitere Parkplätze angrenzen, bleibt im Rahmen des Vorhabens als Bürogebäude erhalten. An den übrigen Grundstücksrändern befinden sich schmale Grünstreifen mit niedrigen Sträuchern und vereinzelt jungen Bäumen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein schmaler Gehölzbestand, der überwiegend auf den angrenzenden Flurstücken 3083 und 3083/1 steht und lediglich teilweise in das Plangebiet hineinragt.

Die Flächen sind seit mehreren Jahrzehnten in weitgehend unverändertem Zustand als Gewerbestandort in Nutzung. Sie sind mit Ausnahme der randlichen Grünstreifen und des südlichen Gehölzbestands nahezu vollständig versiegelt. Eine oberirdische

Versickerung von Niederschlagswasser findet im Bestand in nennenswertem Umfang nicht statt. Das anfallende Niederschlagswasser wird vermutlich überwiegend über die vorhandenen Entwässerungsanlagen in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 7.730 m² setzt sich im Istzustand wie folgt zusammen:

Fläche	Beschreibung	Fläche m ²	Anteil in %
Versiegelt			
	Gebäude ohne Dachbegrünung	3.985,49 m ²	51,6 %
	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung	0,00 m ²	0,0 %
	Nebengebäude ohne Dachbegrünung, Überdachungen	50,94 m ²	0,6 %
	Befestigte Flächen (Asphalt, Pflaster, Rasengitter, Schotter)	3.507,34 m ²	45,4 %
Freifläche			
	Grünflächen naturfern (Bodendecker, Rasen, Ziergehölze)	186,31 m ²	2,4 %
	Grünfläche naturnah (Wildgehölze), Gebüsch mittlerer Standorte	0,00 m ²	0,0 %
Gesamt		ca. 7.730 m ²	100%

Luftbildauswertungen (u. a. Google Earth) zeigen, dass das Plangebiet mindestens seit dem Jahr 2008 in weitgehend unverändertem Zustand besteht.



Abbildung 7: Nutzung des Plangebietes in den Jahren 2008 (oben) und 2025 (unten), Google Earth, abgerufen am 27.03.2026.

Geplanter Zustand

Geplant ist der Rückbau des bestehenden Bau- und Gartenmarktes sowie die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit extensiv begrüntem Dach im östlichen Bereich des Flurstückes. Die Kundenparkplätze werden westlich des Neubaus bis zur Schillerstraße und dem angrenzenden Bürogebäude errichtet. Die Freiflächen und Kundenparkplätze werden soweit möglich entsprechend dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan durch Grüninseln und Baumpflanzungen gegliedert. Das viergeschossige Bürogebäude im südwestlichen Grundstücksteil bleibt in seiner bisherigen Form erhalten und wird in ein gestalterisches Gesamtkonzept für

die Freiflächen einbezogen. Die Erschließung des Lebensmittelmarktes für Kunden- und Anlieferverkehr erfolgt ausschließlich über die Industriestraße im Norden.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 7.730 m² setzt sich im geplanten Zustand wie folgt zusammen:

Fläche	Beschreibung	Fläche m ²	Anteil in %
Versiegelt			
	Gebäude ohne Dachbegrünung	760,59 m ²	Ca. 9,8 %
	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung	1992,00 m ²	25,8 %
	Nebengebäude ohne Dachbegrünung, Überdachungen	523,43 m ²	6,8 %
	Befestigte Flächen (Asphalt, Pflaster, Rasengitter, Schotter)	3.763,22 m ²	48,7 %
Freifläche			
	Grünflächen naturfern (Bodendecker, Rasen, Ziergehölze)	433,90 m ²	5,6 %
	Grünfläche naturnah (Wildgehölze), Gebüsch mittlerer Standorte	256,94 m ²	3,3 %
Gesamt		ca. 7.730 m ²	100%

Zusammenfassung der wesentlichen Nutzungsänderungen

Mit dem Vorhaben wird das Plangebiet von einer großflächigen Baumarktnutzung auf einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen großflächigen Lebensmittelmarkt umgenutzt. Das bisher auf dem Grundstück befindliche Baumarktgebäude wird vollständig rückgebaut, das viergeschossige Bürogebäude im südwestlichen Grundstücksteil bleibt erhalten.

Da das Plangebiet im Istzustand nahezu vollständig versiegelt ist, kommt es durch das Vorhaben gegenüber der Realnutzung zu einer Verringerung des Versiegelungsgrades. Die Flächenbilanz zeigt, dass der Anteil der versiegelten Fläche von ca. 97,6 % auf ca. 91,1 % reduziert wird. Zusätzlich entsteht eine qualitative Aufwertung durch die extensive Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes, welcher

ökologischen Funktionen wie Regenwasserrückhaltung und Verdunstung gegenüber dem Bestand verbessert. Der Anteil der unversiegelten Grünfläche erhöht sich gegenüber dem Bestand von ca. 2,4 % auf ca. 8,9 %.

	versiegelt	Dachbegrünung	Freifläche
Realnutzung	97,6 %	nein	2,4 %
Vorhaben	91,1 %	ja	8,9 %

	Realnutzung		Vorhaben	
Fläche Beschreibung	Fläche m²	Anteil %	Fläche m²	Anteil %
Versiegelte Fläche				
Gebäude ohne Dachbegrünung	3.985,49 m²	51,6 %	760,59 m²	9,8 %
Gebäude mit extensiver Dachbegrünung	--	--	1992,00 m²	25,8 %
Nebengebäude ohne Dachbegrünung, Überdachungen	50,94 m²	0,6 %	523,43 m²	6,8 %
Befestigte Flächen (Asphalt, Pflaster, Rasengitter, Schotter)	3.507,34 m²	45,4 %	3.763,22 m²	48,7 %
Freifläche				
Grünflächen naturfern (Bodendecker, Rasen, Ziergehölze)	186,31 m²	2,4 %	433,90 m²	5,6 %
Grünfläche naturnah (Wildgehölze), Gebüsch mittlerer Standorte	--	--	256,94 m²	3,3 %

Das Vorhaben wird auf einer bereits im Siedlungszusammenhang liegenden, vollständig erschlossenen und seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Fläche realisiert. Es werden keine bisher unbebauten oder naturnahen Flächen in Anspruch genommen. Damit leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Innenentwicklung und zur sparsamen und schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden im Sinne von §1a Abs. 2 BauGB.

7.2 Schutzstatus

Natur- und Nationalpark

Das Plangebiet selbst sowie seine nähere Umgebung sind nicht Teil von ausgewiesenen Flächen für Natur- oder Nationalparks. Der nächstgelegene Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“ mit der Schutzgebiets-Nr. 2 befindet sich rund 2.700 m nordwestlich des Plangebiets.

Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Enztal bei Mühlacker“ mit der Schutzgebiets-Nr. 7018342 liegt rund 1.200 Meter nordwestlich des Plangebiets. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Enztalschlingen“ mit der Schutzgebiets-Nr. 2.36.015 befindet sich südöstlich des Plangebietes in ca. 2.300 m Entfernung.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Kammertenberg“ mit der Schutzgebiets-Nr. 2.232 befindet sich südöstlich des Plangebiets in ca. 2.500 m Entfernung.



Abbildung 8: Schutzgebiete, LUBW Daten- und Kartendienst mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, abgerufen am 27.03.2026.

Biotope

Geschützte Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene geschützte Biotop „Magere Flachland-Mähwiese südlich des Krankenhauses von Mühlacker“ mit der Biotop-Nr. 370192360221 liegt südlich des Plangebietes in ca. 450 m Entfernung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“ Gemarkung Mühlacker

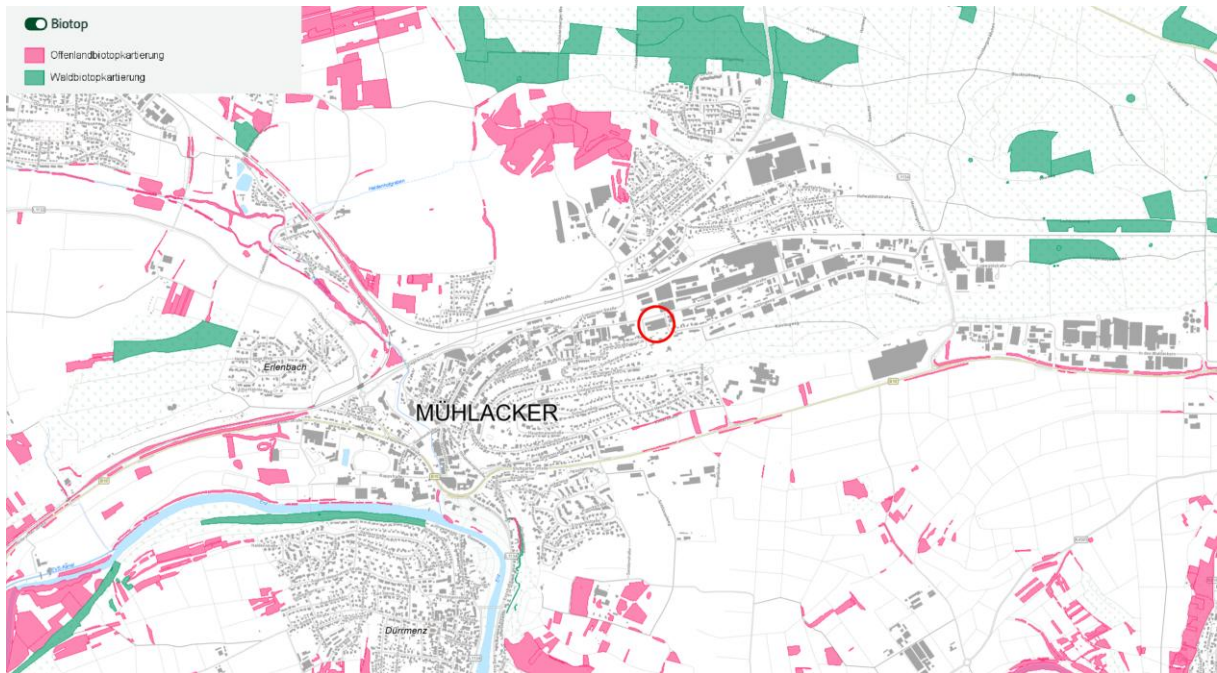


Abbildung 9: Geschützte Biotope, LUBW Daten- und Kartendienst mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, abgerufen am 27.03.2026.

Naturdenkmal

Das Naturdenkmal „Trauerweide am Raigelswörthle“ mit der Schutzgebiets-Nr. 82360400001 befindet sich südwestlich des Plangebiets in ca. 1.200 m Entfernung.

Wasserschutzgebiete/Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „WSG TB III-V, Mühlacker“ befindet sich nordwestlich des Plangebiets in ca. 850 m Entfernung.

Das Plangebiet liegt gemäß gültiger Hochwassergefahrenkarte in keiner Überflutungsfläche eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100), eines 50-jährlichen Hochwassers (HQ50) oder eines 10-jährlichen Hochwassers (HQ10). Auch bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem) befindet das Plangebiet nicht in einem Überflutungsbereich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“ Gemarkung Mühlacker



Abbildung 10: Wasserschutzgebiete/ Wasser, LUBW Daten- und Kartendienst mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, abgerufen am 27.03.2026.

7.3 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist der Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Zur artenschutzfachlichen Voreinschätzung wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Auf die Habitatpotenzialanalyse zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, Bearbeitung Büro arguplan GmbH, Karlsruhe, vom April 2026 wird verwiesen. Abstimmungsgemäß wurde dabei ausschließlich der entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Gehölzbestand untersucht, da dieser im Zuge des Bauvorhabens möglicherweise beansprucht werden muss.

Im Bereich des südlichen Gehölzbestands ist mit einem Vorkommen von Brutvögeln zu rechnen. Wertgebende oder störempfindliche Arten sind aufgrund der vorliegenden Habitatausstattung nicht zu erwarten. Ein Quartierpotenzial für Fledermäuse sowie ein Vorkommen der Haselmaus oder von Reptilien sind im Untersuchungsbereich nicht gegeben. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Um Tötungen oder Verletzungen von Vögeln zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Darüber hinaus sind die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausverträglich auszuführen, Verglasungen vogelfreundlich zu gestalten sowie Einfriedungen so auszuführen, dass sie von

Kleintieren passiert werden können. Die entsprechenden Regelungen sind in den Hinweisen des Textteils (Ziffer 3.6 bis 3.8) beschreiben.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Habitatpotenzialanalyse des Büros arguplan GmbH ist bei der Stadt Mühlacker dort einsehbar, wo auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann.

8 Beschreibung des Umweltzustandes und Prognose der Auswirkungen der Planung

8.1 Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet liegt in einem gewerblich geprägten Bereich im nordöstlichen Stadtgebiet von Mühlacker und wird im Norden durch die Industriestraße, im Osten durch den Kißlingweg, im Westen durch die Schillerstraße und im Süden durch die Wohnbaugrundstücke 3083 und 3083/1 begrenzt. Südöstlich, südlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude, die gegenüber den Geräuschemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes schutzbedürftig sind. Das nördlich verlaufende Bahnnetz sowie die umliegenden Gewerbebetriebe stellen dabei eine bestehende Vorbelastung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete dar.

Zur Abschätzung der Geräuschemissionen, die zu erwarten sind, hat das Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall eine Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm mit Datum 11.06.2026 erstellt, auf diese wird verwiesen. Die Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm ist bei der Stadt Mühlacker dort einsehbar, wo auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Die Untersuchung erfasst sämtliche immissionsrelevanten Betriebsabläufe des geplanten Marktes, darunter den Parkplatzverkehr, die Warenanlieferung über den Kundenparkplatz, den Betrieb der Haustechnik sowie den Einkaufswagenbereich.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten während der Tages- und Nachtzeit unterschritten werden. Während der Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten und erfüllen damit das Irrelevanzkriterium der TA Lärm. Auch die zulässigen

Maximalpegel werden an allen Immissionsorten eingehalten. Immissionskonflikte durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes sind nicht zu erwarten.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind folgende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:

- Die Anlieferung per Lkw darf nur während der Tageszeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr erfolgen. Die Lkws dürfen dabei das Gelände nicht vor 6:00 Uhr befahren und müssen dieses bis 22:00 Uhr verlassen haben.
- Die Anlieferzone ist vollständig eingehaust auszuführen und muss die im Schallgutachten festgelegten Schalldämm-Maße einhalten.
- Die Rückkühler und Wärmepumpen sind in einem Dacheinschnitt an der Westfassade zu installieren, der mindestens 13 m von der südlichen Dachkante des Marktgebäudes entfernt liegt.
- Bei der Auslegung der haustechnischen Anlagen sind die im Schallgutachten festgelegten maximalen Schallleistungspegel für den Nachtbetrieb einzuhalten.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind in Bezug auf den Menschen keine erheblichen negativen Auswirkungen durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes zu erwarten. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist temporär mit einer Belastung der umgebenden Bereiche durch Baulärm zu rechnen; diese Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich begrenzt und nicht dauerhafter Natur.

8.2 Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Nennenswerte Vegetationsstrukturen sind lediglich in Form von schmalen Grünstreifen mit niedrigen Ziersträuchern und einzelnen jungen Bäumen an den Grundstücksrändern sowie einem schmalen Gehölzbestand entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Der Gehölzbestand entlang der südlichen Grundstücksgrenze steht überwiegend auf den angrenzenden Flurstücken 3083 und 3083/1 und ragt lediglich teilweise in das Plangebiet hinein. Das Plangebiet weist aufgrund seiner langjährigen gewerblichen Nutzung und der weitgehenden Versiegelung einen geringen ökologischen Ausgangswert auf.

Das Plangebiet wird von typischen Tierarten des Siedlungsraums genutzt. Im südlichen Gehölzbestand ist mit einem Vorkommen häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten zu rechnen. Ein Quartierpotenzial für Fledermäuse sowie ein Vorkommen der Haselmaus oder von Reptilien sind im Untersuchungsbereich nicht gegeben. Auf die Habitatpotenzialanalyse des Büros arguplan GmbH, Karlsruhe, vom April 2026 wird verwiesen.

Durch das Vorhaben kommt es zum Rückbau des bestehenden Baumarktgebäudes sowie zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes mit zugehörigen Stellplatz- und Erschließungsflächen. Da das Plangebiet im Istzustand nahezu vollständig versiegelt ist, kommt es gegenüber dem Bestand zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Situation für Pflanzen und Tiere. Sollte der südliche Gehölzbestand im Zuge der Bauarbeiten beansprucht werden müssen, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG die festgesetzten Bauzeitenregelungen einzuhalten. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt. Auf die Ausführungen in Ziffer 7.3 wird verwiesen.

8.3 Fläche und Boden

Fläche

Ziel des Vorhabens ist die Nutzung einer bereits im Siedlungszusammenhang liegenden, vollständig erschlossenen und seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Fläche im Innenbereich. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB formuliert einen Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung. Das Vorhaben entspricht zudem dem Ziel der Stadt Mühlacker für eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachnutzung bereits versiegelter Flächen. Auf diese Weise wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Boden

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Mühlacker und ist daher in der Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 nicht erfasst. Die Böden im Plangebiet sind in der Realnutzung derzeit nahezu vollständig versiegelt. Lediglich die randlichen Grünstreifen sowie der anteilig im Plangebiet liegende südliche Gehölzbestand sind unversiegelt, dieser Flächenanteil ist allerdings gering. Die vorhandenen Böden sind aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung anthropogen stark überformt und weisen in Bezug auf ihre natürlichen Bodenfunktionen nur eine geringe Leistungsfähigkeit auf.

Gemäß der Baugrunduntersuchung der ASR Sachverständigengesellschaft für Umwelt und Geologie mbH, Mannheim, vom 24. November 2025 setzt sich der Untergrund aus vier Schichten zusammen: einer oberflächennahen Auffüllungsschicht aus Kies mit Schwarzdecken-, Ziegel- und Betonresten (Schicht 1), einer darunter liegenden schluffig-tonigen Auffüllungsschicht mit Fremdbestandteilen (Schicht 2), einem geogenen Schluff-Ton-Sediment mit Pflanzenresten aus Aue- und Schwemmablagerungen (Schicht 3) sowie einem geogenen Ton mit

Tonsteinkomponenten als Verwitterungshorizont der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) (Schicht 4). Die Auffüllungsschichten zeigten sich organoleptisch unauffällig. Auf die Baugrunduntersuchung der ASR GmbH vom 24. November 2025 wird verwiesen.

Da das Plangebiet im Istzustand nahezu vollständig versiegelt ist, kommt es durch das Vorhaben gegenüber der Realnutzung zu keiner wesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades. Der Anteil der versiegelten und bebauten Flächen verändert sich von ca. 97,6 % im Bestand auf ca. 91,1 % im Planungszustand. Durch die vorgesehene extensive Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes, die Baumpflanzungen und Grüninseln im Stellplatzbereich sowie die Randeingrünung werden gegenüber dem Bestand zusätzliche unversiegelte Flächen mit ökologischen Teilfunktionen geschaffen. Eine oberirdische Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der gering wasserdurchlässigen Untergrundverhältnisse gemäß Baugrunduntersuchung nicht möglich, der Kf-Wert der anstehenden Schluffsedimente liegt außerhalb der für Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 erforderlichen Bandbreite. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Entwässerungsanlagen abgeleitet. Auf die weitergehenden Ausführungen zum Schutzgut Wasser in Ziffer 8.4 wird verwiesen.

Altlasten

Das Plangebiet ist ehemaliger Standort der Fakir-Werke, einem Industriebetrieb mit Lackiererei und Entfettungsbad. Im Bereich der ehemaligen Lackiererei und des ehemaligen Entfettungsbades wurden Vinylchlorid-Konzentrationen von mehr als 100 mg/m³ in der Bodenluft nachgewiesen, was auf eine punktuelle Belastung durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) hinweist. Die Belastung ist räumlich auf den Bereich zwischen dem ehemaligen Entfettungsbad und der Bohrung S3 abgrenzbar. Hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch ist aufgrund der kleinräumigen, punktuellen LHKW-Nachweise von einer hinnehmbaren Belastung auszugehen. Auf die Altlastenuntersuchung der ASR Sachverständigengesellschaft für Umwelt und Geologie mbH, Mannheim, vom 25. November 2025 wird verwiesen.

Erdarbeiten, insbesondere der Abbruch der Bestandsbodenplatte und Bodenaushubarbeiten im Bereich der ehemaligen Lackiererei und des ehemaligen Entfettungsbades, sind ausschließlich unter fachgutachterlicher Überwachung durchzuführen. Aushubmaterial ist hinsichtlich des LHKW-Gehalts zu deklarieren. Im Fall von Nutzungsänderungen mit dauerhaftem Aufenthalt von Personen ist eine Gefährdungseinschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Innenraumluft) vorzulegen. Die entsprechenden Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer 3.2 festgehalten. Abstimmungen erfolgen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Landratsamt Enzkreis).

8.4 Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Grundwasser

In der Hydrogeologischen Karte im Maßstab 1:50.000 ist für den Bereich des Plangebiets die hydrogeologische Einheit ohne Deckschichten „Grabfeld-Formation (Gipskeuper)“ ausgewiesen. Aufgrund der mindestens bis 15 m Tiefe anzunehmenden tonreichen Schichtenfolge innerhalb der Grabfeld-Formation ist von einer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit und einem nur geringleitenden Aquifer auszugehen. Der durchschnittliche Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 8 m bei einem mittleren höchsten Grundwasserhochstand von orientierend ca. 231 m NHN, was einem theoretischen Flurabstand von circa 6 bis 8 m entspricht. Aufgrund der Lage des Gründungsniveaus des geplanten nicht unterkellerten Lebensmittelmarktes bei ca. 237,80 m ü.NN ist kein Kontakt zwischen Bauwerk und Grundwasser zu befürchten. Auf die Baugrunduntersuchung der ASR GmbH vom 24. November 2025 wird verwiesen.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Sollte im Zuge der Bauarbeiten unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, ist dies der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Enzkreis unverzüglich mitzuteilen. Die entsprechenden Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer 3.2 festgehalten. Die Aussagen in Ziffer 8.3 Altlasten, sind zu beachten.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Eine oberirdische Versickerung von Niederschlagswasser findet im Bestand in nennenswertem Umfang nicht statt. Das anfallende Niederschlagswasser wird überwiegend über die vorhandenen Entwässerungsanlagen in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Gemäß der Baugrunduntersuchung der ASR GmbH vom 24. November 2025 ist eine Versickerung anfallender Wässer auf dem Grundstück aufgrund der gering wasserdurchlässigen Untergrundverhältnisse nicht möglich. Der Kf-Wert der anstehenden Schluffsedimente liegt mit maximal 10^{-7} m/s außerhalb der für Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 erforderlichen Bandbreite. Darüber hinaus wurde in einem Bereich des Grundstücks Belastungen durch leichtflüchtige chlorierte

Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zusätzlich ausschließen. Eine regelwerkskonforme Versickerung ist nicht umsetzbar.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Kanalanschluss abgeleitet. Gemäß Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Mühlacker ist der Niederschlagsabfluss auf 74,5 l/s gedrosselt in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten. Durch die vorgesehene extensive Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes wird ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten und verdunstet, wodurch der Oberflächenabfluss gegenüber dem Bestand reduziert wird. Gemäß dem Fachbeitrag Regenentwässerung des Ingenieurbüros Rademacher, Arnsberg, vom 11.06.2026 ist für das maßgebliche 30-jährige Regenereignis nach DIN 1986-100 ein Überflutungsvolumen von ca. 114,6 m³ bereitzustellen. Dies wird in Teilen über die extensive Dachbegrünung nachgewiesen, sowie über oberirdische Rückhalteflächen und unterirdische Rückhalteräume in Form von Stauraumkanälen oder abgedichteten Rigolenkästen. Die Nachweisführung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung.

Auf den Fachbeitrag Regenentwässerung, Wasserhaushaltsbilanz und Überflutungsschutz des Ingenieurbüros Rademacher, Arnsberg, vom 11.06.2026 wird verwiesen.

Starkregen und Hochwasser

Die Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasser sowie § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Für das Plangebiet liegt derzeit keine Starkregengefahrenkarte vor. Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 17.10.2023 der Durchführung eines Starkregenrisikomanagements zugestimmt. In Kooperation mit 24 weiteren Städten und Gemeinden in der Region Nordschwarzwald wurden drei Ingenieurbüros mit den erforderlichen Untersuchungen zur Ermittlung der Risikobereiche beauftragt. Der Abschluss des Prozesses ist für den Sommer 2026 vorgesehen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser von den angrenzenden Straßen Schillerstraße und Kißlingweg in Richtung Industriestraße fließt und dieser folgend abfließt. Im Rahmen der weiteren Planung sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen zu berücksichtigen, etwa durch entsprechende Geländeneigungen sowie die erhöhte Ausführung von Lichtschächten gegenüber dem angrenzenden Gelände.

8.5 Klima und Luft

Die landesweite Klimaanalyse der LUBW (Planungshinweiskarte) bewertet den Vorhabenstandort hinsichtlich des Wirkraums mit der Einstufung „hoch“. Dies bedeutet, dass dem Plangebiet eine hohe Bedeutung als Wirkraum für klimatische Ausgleichsfunktionen zukommt und ein entsprechender Handlungsbedarf für Maßnahmen zur Klimaanpassung besteht.

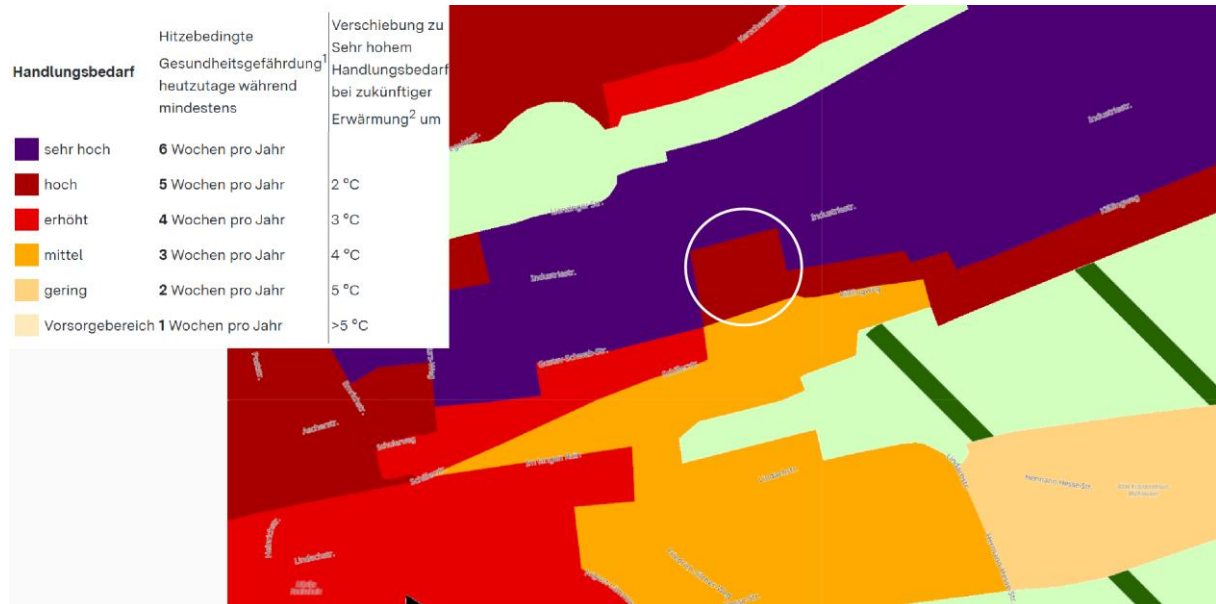


Abbildung 11: Planungshinweiskarte, Klimaanalyse LUBW mit Lage Geltungsbereich (weißer Kreis), <https://www.klimaatlas-bw.de/planungshinweiskarte>, abgerufen am 27.03.2026.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewerblich geprägten Siedlungsraums im nordöstlichen Stadtgebiet von Mühlacker. Aufgrund der weitgehenden Versiegelung und der gewerblichen Nutzung sind im Plangebiet typische Merkmale eines städtischen Wärmeinseleffekts zu erwarten, wie erhöhte Durchschnittstemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und veränderte Windverhältnisse. Nennenswerte bioklimatisch wirksame Strukturen wie Gehölzbestände oder Grünflächen sind im Plangebiet im Bestand nicht vorhanden.

Da das Plangebiet im Istzustand nahezu vollständig versiegelt ist und keine bedeutenden Gehölzstrukturen aufweist, kommt es durch das Vorhaben gegenüber dem Bestand zu keiner wesentlichen Verschlechterung der klimatischen Situation. Durch die Neuplanung werden demgegenüber bioklimatisch wirksame Elemente neu geschaffen: Die extensive Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes trägt zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Regenrückhaltung bei. Die Baumpflanzungen und Grüninseln im Stellplatzbereich leisten einen Beitrag zur Beschattung, Verdunstungskühlung und Reduktion des Wärmeinseleffekts. Gegenüber dem Bestand erhöht sich der Anteil begrünter Flächen im Plangebiet.

Die Überdachung von Teilen der Stellplatzflächen mit Photovoltaiknutzung erfolgt Sinne der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung. Durch die Konzentration der baulichen Nutzung auf einen kompakten, eingeschossigen Baukörper und die effiziente Nutzung der vorhandenen Grundstücksfläche wird zudem ein Beitrag zur flächensparenden und klimaverträglichen Siedlungsentwicklung im Sinne des Bundes-Klimaschutzgesetzes geleistet.

Bau- und betriebsbedingte Luftschadstoffimmissionen sind aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens nicht in erheblichem Umfang zu erwarten. Durch die Innenentwicklung auf einer bereits versiegelten Fläche werden keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, was einem zentralen Ziel klimaverträglicher Stadtentwicklung entspricht.

Siehe auch Ziffer 9 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel.

8.6 Landschaft (Stadtbild und Erholung)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewerblich geprägten Bereichs im nordöstlichen Stadtgebiet von Mühlacker. Es wird derzeit durch das großflächige Hallengebäude des Baumarkts sowie die zugehörigen befestigten Außenflächen geprägt. Das Plangebiet weist keine für das Stadtbild oder die Erholung bedeutsamen Strukturen auf. Eine Erholungsnutzung für die Bevölkerung findet nicht statt.

Im Rahmen der Planung wird das Grundstück einer städtebaulich geordneten Nachnutzung zugeführt. Ein wichtiges Ziel bei der städtebaulichen Planung war die Einfügung in die vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstruktur sowie ein angemessener Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung im Süden. Der geplante Lebensmittelmarkt orientiert sich mit seiner Stirnseite zur Industriestraße und fügt sich damit in die gewerblich geprägte Straßenfront ein. Der Bereich der Kundenparkplätze wird gegenüber der Industrie- und der Schillerstraße jeweils durch eine Baumreihe begrenzt. Dies trägt zu einer gestalterischen Aufwertung des Straßenraums gegenüber dem Bestand bei. Das viergeschossige Bürogebäude im südwestlichen Grundstücksteil bleibt erhalten und wird in ein gestalterisches Gesamtkonzept für die Freiflächen einbezogen.

In der Gesamtschau fügt sich das Vorhaben gut in den gewerblich geprägten Kontext ein. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild oder die Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten.

8.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorhandensein von

Kulturdenkmalen oder sonstigen Sachgütern vor. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde und Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die entsprechenden Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer 3.4 festgehalten.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

8.8 Fazit/ Zusammenfassung Maßnahmen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Industriestraße 40“ verfolgt die Stadt Mühlacker das Ziel, die Nahversorgung im Stadtgebiet langfristig zu sichern und eine seit Jahrzehnten gewerblich genutzte, nahezu vollversiegelte Fläche einer städtebaulich geordneten zukunftsfähigen Nachnutzung zuzuführen. Das Vorhaben entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden und der Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Da das Plangebiet im Istzustand nahezu vollständig versiegelt ist, kommt es durch das Vorhaben gegenüber der Realnutzung zu keiner wesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Extensive Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes zur Verbesserung des Mikroklimas und Regenrückhaltung
- Pflanzung von Einzelbäumen zur Beschattung und Kühlung durch Verdunstung.
- Randeingrünung des Plangebiets zur gestalterischen Einbindung in den Siedlungs-/ Straßenraum
- Überdachung von Teilen der Stellplatzflächen mit Photovoltaiknutzung im Sinne der PVPf-VO
- Fachgerechter Umgang mit Aushub- und Bodenmaterial sowie gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten im Bereich der altlastenverdächtigen Flächen (ehemalige Lackiererei und ehemaliges Entfettungsbad)
- Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen gemäß Geräuschimmissionsprognose (eingehauste Anlieferzone, Anlieferzeiten, haustechnische Anlagen)
- Insekten- und fledermausverträgliche Außenbeleuchtung mit warmweißem Licht und geringem Blauanteil

- Vogelfreundliche Gestaltung von Verglasungen zur Vermeidung von Vogelschlag
- Ausführung von Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Durchlässigkeit für Kleintiere

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Bauzeitenregelung: Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (siehe Textteil Ziffer 3.6)
- Vogelfreundliche Verglasung (siehe Textteil Ziffer 3.8)
- Insekten- und fledermausverträgliche Außenbeleuchtung (siehe Textteil Ziffer 3.7)
- Vermeidung von Kleintierfallen durch geeignete Ausführung von Einfriedungen (siehe Textteil Ziffer 3.6)

9 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten und mit anderen Belangen abzuwägen. Entsprechendes ergibt sich aus § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB. Der Landesgesetzgeber hat die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in § 7 KlimaG-BW geregelt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Industriestraße 40“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umnutzung einer bereits bebauten und nahezu vollständig versiegelten Gewerbefläche im Innenbereich. Die Inanspruchnahme bisher unbebauter Außenbereichsflächen kann damit vermieden werden. Das Plangebiet verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung über die bestehende Industriestraße an das städtische Straßennetz sowie an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr über den in kurzer fußläufiger Entfernung gelegenen Bahnhof Mühlacker. Dies spricht für die Inanspruchnahme der Fläche im Sinne einer klimaverträglichen und flächensparenden Stadtentwicklung.

Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des KlimaG-BW – nämlich die Verringerung des Treibhausgasausstoßes - auch eine deutlich geringere Überbauung, eine Entsiegelung oder der vollständige Verzicht auf eine Bebauung. Dies würde jedoch zu einer ungenutzten Brachfläche in einem gewerblich geprägten Bereich führen. Eine solche Brachfläche ist städtebaulich nicht gewünscht

und widerspricht dem Ziel der Stadt Mühlacker, die Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet langfristig zu sichern und zu stärken. Die Lage des Plangebiets innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets schließt zudem eine sinnvolle Nutzung als Erholungsfläche oder Freizeitfläche aus.

In der Abwägung zwischen den Belangen des Klimaschutzes und dem städtebaulichen Ziel der Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet von Mühlacker wird der Nahversorgung Vorrang eingeräumt. Insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage und der Tatsache, dass das Plangebiet bereits vollständig versiegelt und erschlossen ist, entspricht das Vorhaben dem Grundsatz einer flächeneffizienten und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung.

Zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels werden im Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes sowie Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenrückhaltung und zur Reduktion des Wärmeinseleffekts bei.

10 Durchführungsvertrag

Weitere Festlegungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

11 Planungsdaten

Gesamtfläche vorhabenbezogenes Bebauungsplangebiet **ca. 7.730 m²**

Vorhabengrundstück ca. 7.730 m²

12 Gutachten und Informationen

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“ liegen nachfolgend aufgeführte Fachgutachten vor. Diese sind dort einsehbar, wo auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann.

- Bericht zur Bausubstanzuntersuchung, ASR Sachverständigengesellschaft für Umwelt und Geologie mbH, 68167 Mannheim, 18. November 2025
- Bericht zur Baugrunduntersuchung, ASR Sachverständigengesellschaft für Umwelt und Geologie mbH, 68167 Mannheim, 24. November 2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Industriestraße 40“
Gemarkung Mühlacker

- Bericht zur Altlastenuntersuchung, ASR Sachverständigengesellschaft für Umwelt und Geologie mbH, 68167 Mannheim, 25. November 2025
- Habitatspotentialanalyse zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, arguplan GmbH, 76137 Karlsruhe, April 2026
- Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm. Rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 74523 Schwäbisch-Hall, 11.06.2026
- Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes in der Industriestraße in Mühlacker, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, 79539 Lörrach, 20. Oktober 2025
- Fachbeitrag Regenentwässerung, Wasserhaushaltsbilanz und Überflutungsschutz des Ingenieurbüros Rademacher, Arnsberg, 11.06.2026