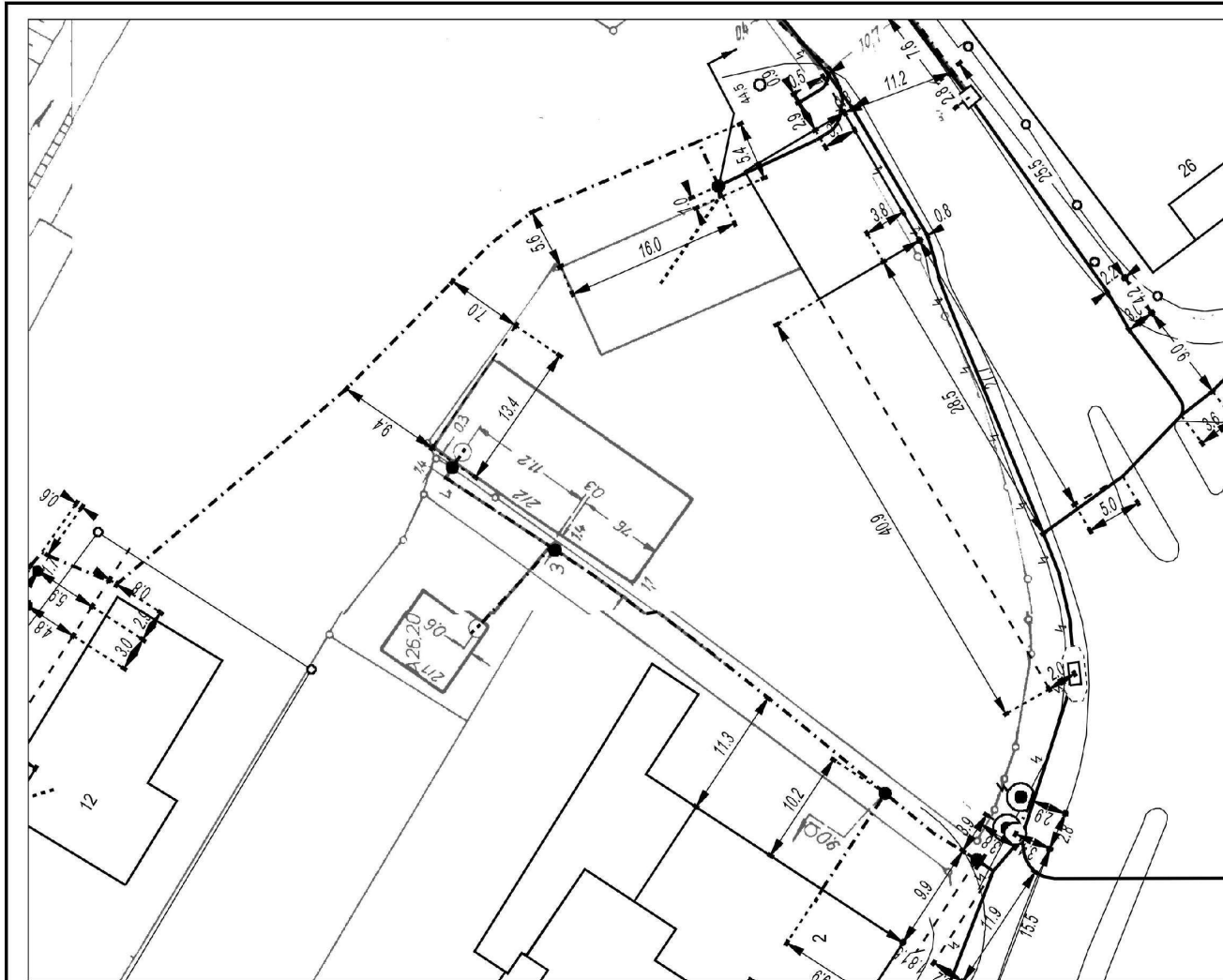


Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

Behördenbeteiligung	Übersicht	
Behörde	Anregungen, Empfehlungen und Hinweise	Empfehlung der Verwaltung
B1. Deutsche Telekom , E-Mail vom 13.05.2024		
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:		
Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich.		Keine Anregung
In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan ersichtlich ist.		Keine Anregung
Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.		Keine Anregung
Bitte informieren Sie die Bauherren, daß sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung setzen möchten.		Keine Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Die Information ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahren.

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TINL	Südwest		
PTI	Heilbronn		
ONB	Mühlacker		
Bemerkung:		AsB	1
		VsB	7041A
		Name	KocherU1, Uwe, TINL SW
		PL	PTI
		Datum	12.05.2024
		Blatt	1
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

B2. EnBW Regionalzentrum , kein Eingang	
<p>B3. Netze BW GmbH, E-Mail vom 17.04.2024</p> <p>der oben genannte Baugebietsbereich wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH, Region Nordbaden keine Anlagen. Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	Keine Anregung
B4. Feuerwache , kein Eingang	
B5. Handelsverband Württemberg e.V. , kein Eingang	
B6. Industrie- und Handelskammer , kein Eingang	
<p>B7. Landesamt für Denkmalpflege, Referat 8, E-Mail vom 29.04.2024</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Römerzeitliche Siedlung (Listen-Nr. 6, ADAB-Id. 111025179); KD § 2 DSchG <p>Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, dem öffentlichen Erhaltungsinteresse im Rahmen einer denkmalgerechten Umplanung Rechnung zu tragen.</p> <p>Sollte es infolge baulicher Bodeneingriffe zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen. In diesem Falle ist der Vorhabenträger gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Die Rettungsgrabung erfolgt i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veran-</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Ergänzung der nachfolgenden Hinweise im Textteils zum Bebauungsplan unter Punkt 3.4 Archäologisches Denkmal, Denkmalschutz und archäologischen Denkmalpflege:</p> <p>Archäologisches Denkmal (§ 2 DSchG) Das Plangebiet liegt in einer Römerzeitliche Siedlung (Listen-Nr. 6, ADAB-Id. 111025179). Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Im gesamten Bereich ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen</p>

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

lasser auf eigene Kosten beauftragt wird. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen der Rettungsgrabung ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie kann mehrere Monate in Anspruch nehmen.

Zur Herstellung von Planungssicherheit empfehlen wir dem Vorhabenträger den Abschluss einer **öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung** mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart. Darin werden die Rahmenbedingungen und Einzelheiten zur Durchführung der Rettungsgrabung festgelegt und die Kostentragung geregelt.

Wir weisen darauf hin, dass archäologische Rettungsgrabungen bei entsprechender Größe eine baurechtliche Genehmigung erforderlich machen können, in der ggf. weitere Genehmigungen (Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, etc.) enthalten sind. Es obliegt dem Vorhabenträger, vor Beginn der Rettungsgrabung alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen und das LAD zu unterrichten, sobald diese vorliegen.

Für die außerhalb der Denkmalfläche gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Ge-

Funden und Befunden zu rechnen.

Denkmalschutz und archäologische Denkmalpflege

Sollte es infolge baulicher Bodeneingriffe zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen. In diesem Falle ist der Vorhabenträger gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Die Rettungsgrabung erfolgt i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf eigene Kosten beauftragt wird. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen der Rettungsgrabung ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie kann mehrere Monate in Anspruch nehmen.

Keine Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Keine Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Die Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Berücksichtigung

Ergänzung der nachfolgenden Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt 3.4 Archäologisches Denkmal,

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

<p>meinde 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.</p>	<p>Denkmalschutz und archäologischen Denkmalpflege:</p> <p><i>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.</i></p>
<p>B8. Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, E-Mail 02.05.2024</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. Geologie</p> <p>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.</p> <p>1.2. Geochemie</p> <p>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.</p> <p>1.3. Bodenkunde</p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p>

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk) erwartet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Grün-

Keine Anregung

Berücksichtigung

Ergänzung der nachfolgenden Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt 3.2 Ingenieurgeologie: *Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk) erwartet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.*

Berücksichtigung

Ergänzung der nachfolgenden Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt 3.2 Ingenieurgeologie: *Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant*

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

<p>dungshorizonts, 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.</p>	<p>bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. 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.</p>
<p>2.2. Hydrogeologie Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist.</p>	<p>Berücksichtigung Ergänzung der nachfolgenden Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt 3.3 Hydrogeologie: <i>Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist.</i></p>
<p>2.3. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Keine Anregung</p>

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

<p>3. Landesbergdirektion 3.1. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>B9. Landesnaturschutzverband, kein Eingang</p>	
<p>B10. Landratsamt Enzkreis - Amt für Baurecht und Naturschutz, E-Mail vom 08.05.2024</p> <p>Vorbeugender Brandschutz: Aus Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes bestehen zum derzeitigen Planungsstand gegen den geplanten Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Hinweis <i>Sollten sich im Obergeschosses der Verkaufsstätte Aufenthaltsräume oder Arbeitsplätze befinden, ist die Rettungswegführung zu prüfen. Das Erstellen eines Brandschutzkonzeptes bereits im Zuge der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird empfohlen.</i></p> <p>Naturschutz: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“ liegt innerstädtisch von Mühlacker an der B 10 (Pforzheimer Straße) und der Goethestraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1597 auf Gemarkung Mühlacker mit einer Fläche von ca. 2.181 m². Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück die Errichtung eines Drogerie-marktes.</p> <p>Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p><i>Auf einer innerstädtischen Brachfläche mit geringem Gehölzbestand und angrenzenden Gebäuden ist das Thema Artenschutz zu beachten und abzuarbeiten. Dazu ist von einem Fachbüro eine Habitatpotenzialanalyse zu erstellen.</i></p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Ein Brandschutzkonzept wurde erstellt und die wesentlichen Punkte in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung Die Habitatpotenzialanalyse wurde durchgeführt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Wegen der vorhandenen Lebensräume kann nicht ausgeschlossen werden, dass streng geschützte Arten aus den folgenden Gruppen vor-</p>

	<p>kommen. Deswegen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die genannten erforderlichen Maßnahmen umgesetzt:</p> <p>Brutvögel: Gehölzfällungen sollten außerhalb der Brutzeit der Vögel, also zwischen dem 20. Oktober und Ende Februar, erfolgen (siehe Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Ziffer 3.12.4). Da die Gehölze während der Vegetationszeit nicht vollständig einsehbar sind, wurden die erforderliche Maßnahme der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt und in der Umgebung des Plangebiets drei Nisthöhlen aufgehängt (siehe Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Ziffer 3.12.3).</p> <p>Reptilien: Laut spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Damit sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.</p> <p>Fledermäuse: Zur Bestandssicherung und wegen unvollständiger Einsicht in die Gehölze zwei Fledermaushöhlen und ein Fledermausflachkasten in der Umgebung aufgehängt (siehe Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Ziffer 3.12.3).</p> <p>Schmetterlinge: Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung konnte kein Vorkommen des Großen Feuerfalters feststellen. Es sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.</p> <p>Der Lageplan mit den Standorten der Nistkästen ist in dem Textteil unter Hinweisen 3.12.3 Artenschutz (CEF-Maßnahmen) und im Durchvertrag aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und</p>
--	--

Anhand der Habitatpotenzialanalyse ist dann der erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchungsumfang festzustellen. Bei der Abarbeitung des Artenschutzes sind im weiteren Verlauf ggfls. notwendige Maßnahmen festzusetzen. Nach Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist neben dem Monitoring auch die ggfls. notwendige werdende dauerhafte Folgepflege zu sichern. Dies gilt insbesondere auch für vorgezogene Maßnahmen, sog. artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen.

Umweltamt:

Anlass der Planung ist, dass der Vorhabenträger nördlich der Goethestraße einen Drogeriemarkt errichten möchte, dieser jedoch gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich nicht zulässig ist. Mit dem geplanten Neubau in der Goethestraße soll die Fläche einer angemessenen Nutzung zugeführt werden.

In benachbarten Gebäuden befindet sich bereits Einzelhandel wie der Denn's Biohandel und auch die Bundesstraße B10 führt direkt am geplanten Gebäude vorbei.

Fachthemenbezogen wird wie folgt Stellung genommen:

die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt.

Brutvögel und Fledermäuse: Aufgrund der Habitatstruktur und Lage wurden Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen für Brutvögel und Fledermäuse festgelegt. Im Untersuchungsgebiet sind vorwiegend störungstolerante und ungefährdete Arten zu erwarten. Da die Gehölze während der Vegetationszeit nicht vollständig einsehbar sind, wurden in der Umgebung des Plangebiets drei Nisthöhlen aufgehängt wie empfohlen.

Bei geplanten Gehölzfällungen sind zur Unterstützung des Bestands und wegen unvollständiger Einsicht in die Gehölze wurden zwei Fledermaushöhlen und ein Fledermauskasten in der Umgebung angebracht.

Der Lageplan mit den Standorten der Nistkästen ist in den textlichen Festsetzungen unter Hinweisen und im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Keine Anregung

Keine Anregung

Berücksichtigung

Die Schallprognose kommt zu folgendem Ergebnis: Am Tag und in der Nacht kommt es an allen Immissionsorten zu einer Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm. Auch die

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

<p>Immissionsschutz: <i>Aus immissionstechnischer Sicht wäre darauf hinzuweisen, dass Klimageräte, falls sie außerhalb der Gebäudehülle installiert werden, so aufzustellen sind, dass sie das Wohnen in der Nachbarschaft (in westlicher Richtung) hinsichtlich Lärm nicht wesentlich stören.</i></p> <p>Grundwasser-, Bodenschutz und Altlasten: Das Grundstück mit der Flst. Nr. 1597 Gemarkung Mühlacker wurde im Zuge der Nacherhebung im Jahre 2022/2023 als Altlastverdächtige Fläche erhoben und befindet sich unter der Flächen Nr. 2686 (Maschinenbau Koch, Goethestr. 14) im Altlastenkataster (Anhaltspunkte derzeit keine Exposition). Aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen hinsichtlich des vorhabenbezogenen BBP "Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestr. Nord" keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Folgender Punkt sollte jedoch in den textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen werden:</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren werden Nebenbestimmungen formuliert, welche sicherstellen, dass die dort vorliegenden Verunreinigungen beseitigt werden (z.B. gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten).</p> <p>Hinweis: Im Falle, dass dem Umweltamt dann der gutachterliche Nachweis vorgelegt wird, dass keine Verunreinigungen mehr vorhanden sind, wird der Standort aus dem Altlastenkataster entfernt.</p> <p>Abwasser und Gewässer: Gegen den geplanten vorhabenbezogenen BBP "Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord" bestehen unsererseits keine Einwände.</p>	<p>zulässigen Spitzenpegel werden eingehalten.</p> <p>Berücksichtigung Es erfolgt eine Kennzeichnung im Rechtsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung Ergänzung der nachfolgenden Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt 3.1 Altlasten: <i>Es wird empfohlen im Baugenehmigungsverfahren Nebenbestimmungen zu formulieren, welche sicherstellen, dass die dort vorliegenden Verunreinigungen beseitigt werden (z.B. gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten).</i></p> <p>Keine Anregung</p>
<p>B11. Landratsamt Enzkreis – Amt für Nachhaltige Mobilität, kein Eingang</p>	
<p>B12. Landratsamt Enzkreis - Umweltamt, kein Eingang</p>	

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

<p>B13. Landratsamt Enzkreis – Amt für Abfallwirtschaft, E-Mail vom 15.04.2024</p> <p>für die Änderung des BPlan "Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord" gibt es von Seiten des Amt für Abfallwirtschaft keine Bedenken oder Anregungen anzumelden.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>B14. Landratsamt Enzkreis – Behindertenbeauftragter, kein Eingang</p>	
<p>B15. Landratsamt Enzkreis – Vermessungs- und Flurneuordnungsamt, kein Eingang</p>	
<p>B16. Naturschutzbund Deutschland (NABU), kein Eingang</p>	
<p>B17. Naturschutzzentrum (BUND), kein Eingang</p>	
<p>B18. BUND Ortsgruppe Mühlacker, kein Eingang</p>	
<p>B19. Regierungspräsidium Karlsruhe, E-Mail vom 23.04.2024</p> <p>Die Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe hat keine Einwände oder Anregungen.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>B20. Regionalverband Nordschwarzwald, E-Mail vom 30.04.2024</p> <p>mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“ soll die Errichtung eines Drogeriemarktes in der Goethestraße ermöglicht werden. Laut beigefügtem Plan besitzt der Verkaufsraum des Drogeriemarktes eine Fläche von 699,37 m². Wir bitten, im weiteren Verfahren die Verkaufsfläche (Verkaufsraum inklusive aller ggf. zur Verkaufsfläche hinzuzurechnender Flächen) zu benennen. Mit einer Verkaufsfläche von 699,37 m² würde es sich um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln. Da sich in direkter Nachbarschaft der Denns BioMarkt befindet, liegt aus unserer Sicht eine Agglomeration vor. Demzufolge muss der Drogeriemarkt hinsichtlich der Auswirkungen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Denns BioMarkt betrachtet werden (PS 2.9.3 (Z), 3. Änderung des Regionalplans 2015).</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>In der Begründung wird das Kapitel 3.2 „Kleinflächiger Einzelhandelbetrieb im Versorgungskern“ ergänzt. Die Verkaufsfläche und Sortimente werden im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Ziffer 1.1 hier 1.1.2 festgesetzt.</p> <p>In der Begründung wird das Kapitel 3.3 „Prüfung einer Agglomerationswirkung“ aufgenommen. Die Analyse der Auswirkungen des vorhandenen Denns BioMarkt auf den Drogeriemarkt zeigt, dass trotz der räumlichen Nähe eine klare Trennung zwischen den beiden Märkten besteht. Diese Trennung ist durch mehrere Faktoren bedingt:</p> <p>Trennung durch die Straße: Die physische Barriere, die durch die Straße zwischen den beiden Märkten entsteht, führt dazu, dass Kunden gezwungen sind, die Straße zu überqueren, um von einem Markt zum anderen zu gelangen. Dies kann potenzielle Kunden davon abhalten, spontan zwischen den beiden Geschäften zu wechseln, da die Straße als Hindernis wahrgenommen wird.</p>

<p>Wir bewerten das Vorhaben und die Planung wie folgt: <i>Die Märkte liegen innerhalb des im Regionalplan gebietsscharf abgegrenzten Versorgungskerns. Diese Bereiche sind besonders für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geeignet (PS 2.9.2, Z (6), 1. Änderung Regionalplan 2015). Der Standort entspricht somit regionalplanerischen Festlegungen.</i></p>	<p>Große eigene Stellplätze: Beide Märkte verfügen über großzügige eigene Stellplätze, die es den Kunden ermöglichen, bequem zu parken, ohne auf die Parkmöglichkeiten des jeweils anderen Marktes angewiesen zu sein. Diese Unabhängigkeit in der Parkplatznutzung verstärkt die Trennung und fördert die Eigenständigkeit der beiden Märkte.</p> <p>Keinerlei gemeinsame Nutzungen: Es bestehen keine gemeinsamen Nutzungen oder Dienstleistungen zwischen dem Drogeriemarkt und dem Denns BioMarkt. Jeder Markt operiert unabhängig und bietet seine eigenen Produkte und Dienstleistungen an, was die Differenzierung der beiden Märkte weiter verstärkt.</p> <p>Zwei räumlich und sachlich getrennte Märkte: Die räumliche Anordnung und die unterschiedlichen Marktsegmente, die die beiden Geschäfte bedienen, führen zu einer klaren sachlichen Trennung. Der Drogeriemarkt konzentriert sich auf Drogerieartikel, während der Denns BioMarkt auf Bio-Lebensmittel spezialisiert ist. Diese unterschiedlichen Angebotsprofile ziehen unterschiedliche Kundengruppen an und minimieren die direkte Konkurrenz zwischen den beiden Märkten.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die genannten Faktoren zu keiner Agglomeration führen. Die Märkte können somit unabhängig voneinander agieren und ihre jeweiligen Zielgruppen bedienen.</p> <p>Keine Anregung</p>
--	---

Da es sich um einen Standort im Zentrum handelt und unserer Einschätzung nach nicht von relevanten überörtlichen Auswirkungen über das Mittelzentrum Mühlacker hinaus auszugehen ist, halten wir eine ausführliche gutachterliche Auswirkungsanalyse für entbehrlich. Wir bitten jedoch, eine kurze Bewertung hinsichtlich möglicher Auswirkungen vorzunehmen und dazustellen, warum nicht mit erheblichen Auswirkungen gerechnet wird.

Berücksichtigung

Die Begründung wird unter Punkt 3.4 „Keine überörtlichen Auswirkungen“ ergänzt.

Der Standort weist keine relevanten überörtlichen Auswirkungen auf:

In der Analyse des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mühlacker wird deutlich, dass es **eine Unterversorgung** im Bereich Drogerien und Parfümerien gibt. Diese Lücke in der Versorgung wird geschlossen.

Das **Sortiment** des Drogeriemarkts Rossmann umfasst essentielle Produkte wie Drogerieartikel, Kosmetik, Haushaltswaren sowie Tiernahrung und Babyartikel. Diese Produkte sind für die tägliche Versorgung der Bevölkerung von großer Bedeutung.

Die **Sicherung und Weiterentwicklung des Versorgungskerns** im Mittelzentrum Mühlacker durch den Drogeriemarkt Rossmann ist ein wichtiger Schritt zur Stärkung der Innenstadt. Die vielfältigere, verbrauchernahe Versorgung trägt zur Steigerung der Lebensqualität der Innenstadtbewohner bei und fördert die Attraktivität des Standorts.

Ein weiterer Aspekt, der für die Ansiedlung des Drogeriemarkts spricht, ist das **Wachstum der Bevölkerung** in Mühlacker, insbesondere durch die neuen Wohngebiete wie die Alte Ziegelei mit ca. 600 Wohneinheiten. Der Drogeriemarkt wird in der Lage sein, den zukünftigen zusätzlichen Bedarf der Bevölkerung zu decken und somit einen wichtigen Beitrag zur Versorgungssicherheit zu leisten.

Darüber hinaus ist die **Erreichbarkeit** des Marktes durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleistet. Dies ist besonders wich-

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

Da auch landesplanerische Belange betroffen sein können, regen wir an, das Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 zu beteiligen.	<p>tig für ältere und nicht-motorisierte Menschen, die auf eine verbrauchernahe Versorgung angewiesen sind. Die direkte ÖPNV-Haltestelle ermöglicht es diesen Bevölkerungsgruppen, die Märkte problemlos zu erreichen.</p> <p>Berücksichtigung Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 wurde beteiligt und schließt sich der Stellungnahme des Regionalverbandes Nordschwarzwald an.</p>
<p>B21. Sparkasse-Informationstechnologie GmbH & Co. KG, E-Mail vom 15.04.2024</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Im angefragten Bereich haben wir weder Kabel noch Leerrohre verlegt. Wir haben keine Einwände gegen dieses Verfahren. Unsere Leitungsauskünfte sind vier Wochen gültig.</p>	Keine Anregung
<p>B22. Stadtwerke Mühlacker GmbH, E-Mail vom 15.04.2024</p> <p>gegen den oben genannten Bebauungsplan haben die Stadtwerke Mühlacker keine Belange</p>	Keine Anregung
B23. Südwest Rundfunk , kein Eingang	
<p>B24. Transnet BW, E-Mail vom 17.04.2024</p> <p>wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“ betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Keine Anregung
<p>B25. Vodafone, E-Mail vom 11.05.2024</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p>	Keine Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

<p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Vodafone, E-Mail vom 16.05.2024 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen betreffen die Realisierungsphase und sind nicht Gegenstand es vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Keine Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Die vorgebrachten Anregungen betreffen die Realisierungsphase und sind nicht Gegenstand es vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p>
<p>B26. Zweckverband Bodenseewasserversorgung, E-Mail vom 12.04.2024</p> <p>im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Keine Anregung</p>

<p>B27. Eigenbetrieb Stadtentwässerung, E-Mail vom 15.04.2024</p> <p>vielen Dank für die Gelegenheit zur frühzeitigen Stellungnahme wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. das Plangebiet liegt innerhalb der bisherigen FNP- und damit auch AKP-Grenze. 2. Der Anschluss der Entwässerung an den Bestand ist wie bisher grundsätzlich möglich (Anschlüsse waren vorhanden), sofern die genehmigten Abflussmengen (hier: 40% anteiliger Befestigungsgrad gem. AKP) im Gesamtsystem nachweislich eingehalten werden können. 3. Hoffflächen, Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen (s.o.); 4. Alle Dachflächen sollen mit Dachbegrünung ausgeführt werden (s.o.); 5. Es sind die erforderlichen Betrachtungen/Überflutungsnachweise für Starkregeereignisse zu führen; dies kann vorab bzw. auch später mit dem Bau- und Entwässerungsgesuch erfolgen; 	<p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung Ergänzung der Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt 3.10 Technische Infrastruktur: <i>Der Anschluss der Entwässerung an den Bestand ist wie bisher grundsätzlich möglich (Anschlüsse waren vorhanden), sofern die genehmigten Abflussmengen (hier: 40% anteiliger Befestigungsgrad gem. AKP) im Gesamtsystem nachweislich eingehalten werden können.</i></p> <p>Berücksichtigung Ergänzung in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.7.1: <i>Hoffflächen, Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen (s.o.);</i></p> <p>Berücksichtigung In die textliche Festsetzung des Bebauungsplans unter Punkt 1.7.3 aufgenommen: <i>Alle Dachflächen sollen mit Dachbegrünung ausgeführt werden (s.o.);</i></p> <p>Berücksichtigung In die textliche Festsetzung des Bebauungsplans unter Punkt 3.11 aufgenommen: <i>Es sind die erforderlichen Betrachtungen und Überflutungsnachweise für Starkregeereignisse zu führen; dies kann vorab bzw. auch später mit dem Bau- und Entwässerungsgesuch erfolgen.</i></p>
--	--

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

<p>6. Es gelten die Bestimmungen der Abwassersatzung, Regelwerk und alle anderen technischen Normen zur Planung und Ausführung von Entwässerungskanalarbeiten;</p>	<p>Keine Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.</p>
<p>B28. Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21, E-Mail vom 03.05.2024</p> <p>als der höheren Raumordnungsbehörde schließen wir uns der Stellungnahme des Regionalverbandes Nordschwarzwald vom 30. April 2024 an. Weitere Anregungen werden zu der o.g. Planung werden nicht vorgetragen.</p>	<p>siehe Stellungnahme B20: Regionalverband Nordschwarzwald</p>
<p>B29. 1. Straßenverkehrsbehörde der Stadt Mühlacker, Schreiben vom 15.04.2024 keine Einwände</p>	<p>Keine Anregung</p>

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

Nachbargemeinden	
<p>G1. Gemeinde Illingen, E-Mail vom 12.04.2024 für die Beteiligung am Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“ möchten wir uns bedanken.</p> <p>Die Gemeinde Illingen äußert keine Bedenken und Anregungen. Planungen der Gemeinde, welche sich einen Einfluss auf das Vorhaben haben können, besehen derzeit keine. Wir bitten die Gemeinde weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	Keine Anregung
G2. Gemeinde Niefern-Öschelbronn , kein Eingang	
G3. Gemeinde Ötisheim , kein Eingang	
G4. Gemeinde Wiernsheim , kein Eingang	
G5. Stadtverwaltung Vaihingen/Enz , kein Eingang	
Öffentlichkeit	
<p>Ö1, E-Mail vom 17.05.2024</p> <p>Anmerkung zu ausgelegten Dokumenten:</p> <p>Der Gestaltungsentwurf vom 13.07.2022, Dokument Nr.3 auf Ihrer Homepage ist leider nur in einer schlechten Qualität abgebildet. Auf den beiden Grundrissen ist nicht klar erkennbar welche Maße/Größenordnungen und Räume sich wo wiederfinden. Hieraus lässt sich nur schwer eine Einschätzung abgeben.</p> <p>Die zwei Dokumente „3 - Gestaltungsentwurf vom 13.07.2022“ und „4 - Freiraumplanung vom 04.01.2024“ sind in der Planung nicht identisch (Außenanlage, Parkplätze, Fahrräder, Eingangssituation). Welches gilt es zu bewerten?</p> <p>Anmerkungen zum Bauvorhaben:</p> <p>Bitte um Sicherstellung, dass durch die Anlieferung der Waren keine nächtliche Lärmbelästigung</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Laut § 3 Abs. 1 BauGB ist ein Gestaltungsentwurf eine nicht verbindliche Planung, die als Beispiel dient, wie die endgültige Planung aussehen könnte. Er stellt einen ersten Rahmen dar um eine mögliche Gebäudekubatur, Gebäude-lage und Nutzung darzustellen, der im weiteren Verlauf präzisiert und detailliert wird.</p> <p>Berücksichtigung</p>

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

<p>der Nachbarn erfolgt. Die Belieferung des Drogeriemarktes sollte an Werktagen zu Öffnungszeiten erfolgen.</p> <p>Durch die Bebauung würde eine letzte Grünfläche im Stadtkern versiegelt werden, welche in Anbetracht der heißen Sommer bis dato für eine angenehme Abkühlung sorgt. Auch der Aspekt der Frischluftschneißer muss berücksichtigt werden (hier ist auch die Bauhöhe ein wesentlicher Faktor). Außerdem vernichtet man einen Rückzugsraum für Vögel und Insekten.</p>	<p>Im Durchführungsvertrag werden die Anlieferungszeiten von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr geregelt. Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis: Am Tag und in der Nacht kommt es an allen Immissionsorten zu einer Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Um den negativen Auswirkungen der Versiegelung entgegenzuwirken, wurden in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans unter Punkt 1.7.3 und im Vorhabenplan Maßnahmen zur Flachdachbegrünung festgelegt. Diese Maßnahme trägt nicht nur zur Verbesserung der Luftqualität bei, sondern fördert auch die Biodiversität, indem sie Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten schafft. Das begrünte Dach hält anfallendes Regenwasser für einen bestimmten Zeitraum zurück, wodurch ein Teil des Wassers verdunstet. Das verbleibende Wasser gelangt zeitverzögert in die Kanalisation, was zur Reduzierung der Abflussspitzen beiträgt (und die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen erhöht).</p> <p>Darüber hinaus wurde in der textlichen Festsetzung unter den Punkten 1.8.1 bis 1.8.4 Pflanzgebote mit Einzelbäumen festgesetzt, die sicherstellen, dass geeignete Pflanzenarten in den entsprechenden Bereichen angepflanzt werden.</p> <p>Zusätzlich werden die Stellplätze mit Pflasterbelag versehen, um eine Versickerung des Wassers zu ermöglichen.</p> <p>Zusätzlich wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich umgesetzt, wie in der Stellungnahme des Landratsamts Enzkreis - Amt für Baurecht und Naturschutz, Bereich Naturschutz, dargelegt und berücksichtigt.</p> <p>Das geplante Bauwerk fügt sich nahtlos in die bestehende Bebauung ein und ragt nicht über die umgebenden Gebäude</p>
--	---

Abwägung – Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Stand 12.11.2025

<p>Die Einfahrt durch die Göthestraße in das Zentrum nach Mühlacker wirkt auf Besucher aufgrund der beiden hohen Gebäude (auf der einen Seite der Bio-Markt-Denns, auf der anderen Seite das hohe Gebäude Rossmann) zukünftig sehr beengt und nicht einladend und offen, wie es bisher der Falls ist. Es stellt sich mir die Frage, weswegen ein so hohes Gebäude entstehen muss, welches größtenteils nur einstöckig genutzt wird. Der Bau ist weder ressourcenschonend, noch ist die stark begrenzte Fläche im Stadtkern effizient genutzt. Der Neubau Rossmann mit 8,55m Höhe könnte gut um die oberste Umrandung 0,9m der PV-Anlage reduziert werden.</p> <p>Anmerkungen zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs:</p> <p>Die Zufahrt Ötisheimer Straße 2 muss über die gesamte Bauzeit in der gesamten Breite voll nutzbar sein (5-Achs-LKW bis 40T) um den landwirtschaftlichen Betrieb aufrecht zu erhalten</p> <p>In der Ötisheimer Straße 2 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung, durch welchen es zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen kann. Diese Randbedingungen sollten dem Bauherr/Mieter bewusst sein, dass es während des Geschäftsbetriebes nicht zu Beschwerden jedweder Form kommt.</p>	<p>de hinaus. Die Sicherung sowie die Entwicklung von Grünverbindungen und die Gestaltung von Freiflächen ist im Landschaftsplan festgelegt. Im betroffenen Bereich verläuft der maßgebende Grünzug entlang des Erlenbachs von Nord nach Süd. Der Geltungsbereich ist davon nicht betroffen. Deswegen wirkt die innerörtliche Brachfläche nicht auf die Kälte- und Frischluftproduktion. Somit besitzt das Plangebiet keine Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die Schließung der Raumkante ist erwünscht und stellt eine bedeutende städtebauliche Aufwertung dar, die sowohl funktionale als auch ästhetische Aspekte berücksichtigt.</p> <p>Berücksichtigung Das Flurstück Ötisheimer Straße 2 ist von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen.</p> <p>Berücksichtigung Der landwirtschaftliche Betrieb hat Bestandsschutz.</p>
---	--