



**Stadt  
Mühlacker**

Planungs- und  
Baurechtsamt

## **Begründung (Entwurf)**

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**„Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“**

**Gemarkung**

**Mühlacker**

**Entwurf Stand: 12.11.2025**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet/Bestandssituation</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
3.1	Raum-, Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb im Versorgungskern	7
3.3	Prüfung einer Agglomerationswirkung	9
3.4	Keine überörtlichen Auswirkungen	11
3.5	Flächennutzungsplan	12
3.6	Landschaftsplan	13
3.7	Bestehende Bebauungspläne	14
<b>4</b>	<b>Begleitende Fachgutachten</b>	<b>15</b>
4.1	Artenschutzrechtliche Einschätzung	15
4.2	Verkehrsgutachten	16
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>17</b>
5.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung	17
5.2	Ver- und Entsorgung	17
<b>6</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>18</b>
6.1	Geltungsbereich	18
6.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
6.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
6.4	Bauweise/ Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
6.6	Stellplätze	19
6.7	Nebenanlagen	19
6.8	Regelung des Wasserabflusses	19
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.10	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	20
6.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
6.12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	21
<b>7</b>	<b>Begründung örtlicher Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung und Hinweise</b>	<b>22</b>
8.1	Gutachten, Richtlinien, DIN Normen und Verwaltungsvorschriften	22
	Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen	22
8.2	Geländeaufbereitung / Baureifmachung	22
8.3	Umgang mit Bodendenkmälern	23
8.4	Umgang mit Niederschlagswasser	23
8.6	Kampfmittel	23
8.7	Artenschutz	23
<b>9</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>23</b>
9.1	Schutzbezogene Bestandserfassung und Bewertung	24
9.2	Schutzbezogene Prognose über die Umweltzustandsentwicklung	26
9.3	Wechselwirkungen	27
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung/Abwägung</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Fazit</b>	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>Gutachten und Informationen</b>	<b>35</b>

# 1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

## Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Drogeriemarkt befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und trägt wesentlich zur Stärkung des Nahversorgungsangebots in der Kernstadt von Mühlacker bei. In der Analyse des Einzelhandelskonzepts<sup>1</sup> der Stadt Mühlacker wird deutlich, dass es eine Unterversorgung im Bereich Drogerien und Parfümerien gibt. Diese Lücke in der Versorgung wird geschlossen. Zudem wird eine bedeutende Brachfläche an einer städtebaulich prägnanten Stelle geschlossen, was zur Aufwertung des westlichen Stadteingangs beiträgt. Die Höhe des neuen Gebäudes greift die Höhe des bestehenden Gebäudes in der Ötisheimer Straße 2 auf und vermittelt die Gebäudehöhen zum Lebensmittelmarkt Denn's (Goethestr.15).

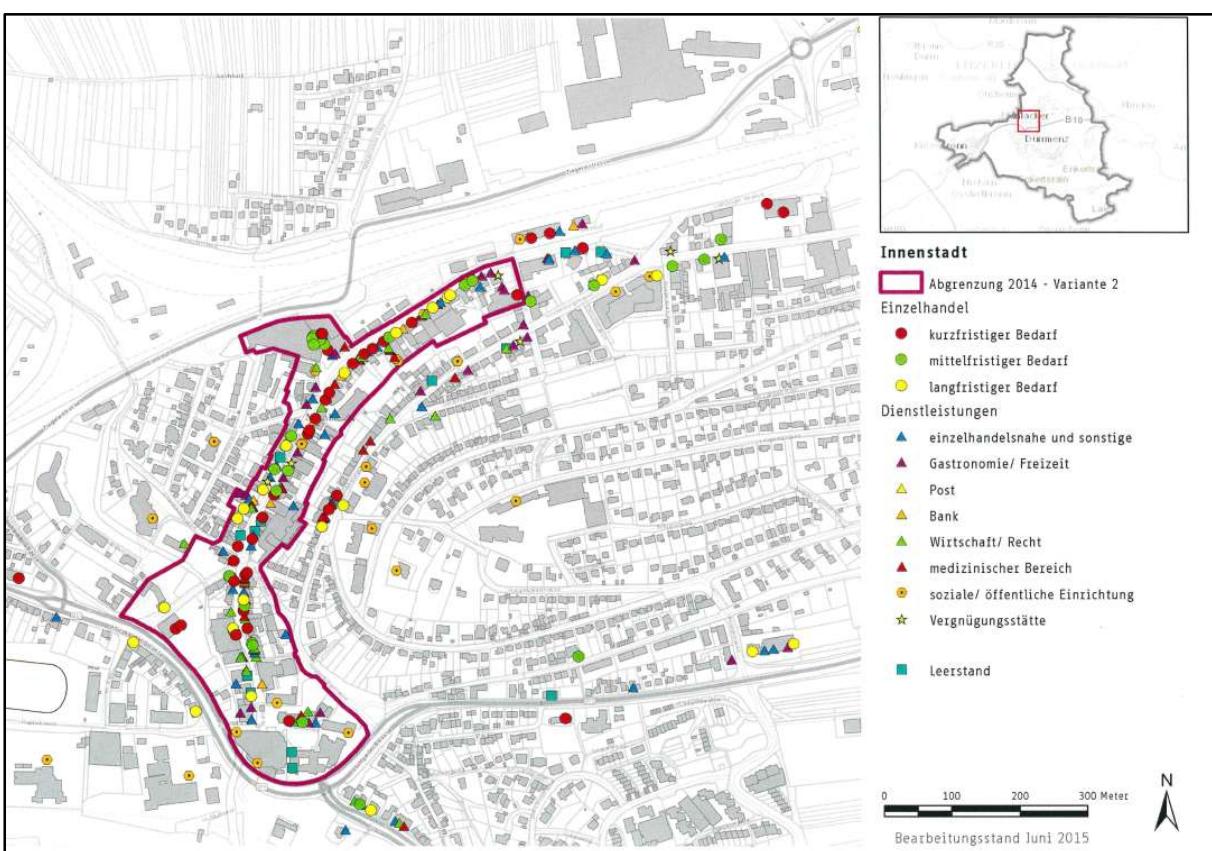


Abbildung 1: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt<sup>2</sup>

## Verfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine baulich vorgenutzte innerörtliche Brachfläche mit einer Größe von 2.181 m<sup>2</sup>. Für einen Teil des Flurstücks gilt der Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 1. Änderung“, Ziffer 1.1996.71. Dieser sieht im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Baufenster sowie die Nutzung als Kerngebiet (MK) vor. Im Bereich des östlich angrenzenden städtischen Parkplatzes in der

<sup>1</sup> Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (2015): Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Seite 88, Ort: Lörrach, Dortmund, Nürnberg, 2015

<sup>2</sup> Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (2015): Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Seite 34, Ort: Lörrach, Dortmund, Nürnberg, 2015

Goethestraße gilt der Bebauungsplan „Eurich Belzäcker“, Ziffer 1.1980.45. Entlang der Straße liegt der Baulinienplan „Goethestraße“, Ziffer 1.1910.8 aus dem Jahr 1910 vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angabe zu Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung wurde nicht verzichtet, da es sich um einen zentralen Bereich handelt und der Öffentlichkeit die Möglichkeit geboten wurde sich frühzeitig an der Planung zu beteiligen.

### ***Rechtliche Grundlagen***

Auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen sind die wesentlichen Festsetzungen und das Verfahren des Bebauungsplanes.

## **2 Plangebiet/Bestandssituation**

### ***Lage und Größe***

Das Plangebiet umfasst 0,2 ha. Es befindet sich am südwestlichen Rand der Innenstadt und liegt an der Kreuzung Pforzheimer Straße, Ötisheimer Straße und Goethestraße. Südlich ist der Verbrauchmarkt Denn's angesiedelt und nordöstlich angrenzend ist ein öffentlicher Parkplatz. Der Geltungsbereich ist das Flurstück 1597 (siehe Abbildung1).

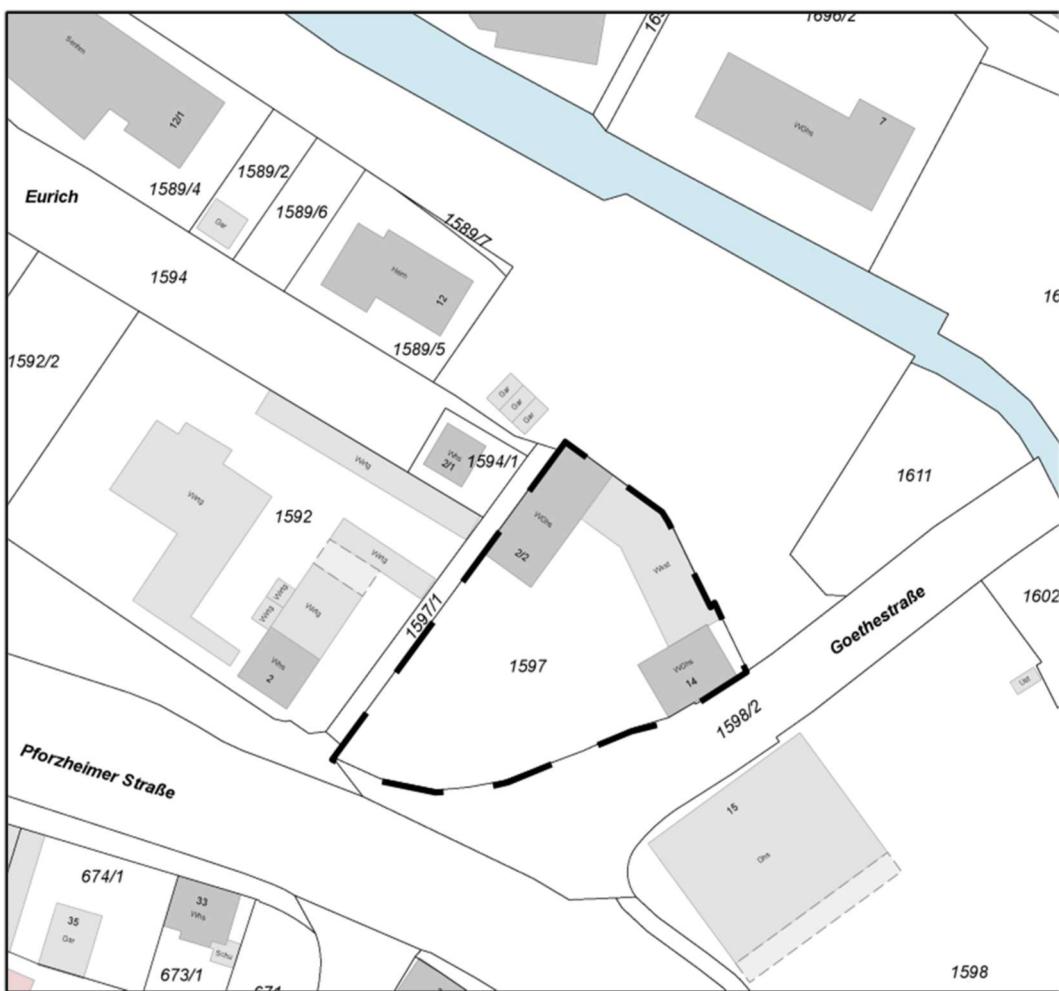


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches<sup>3</sup>

### **Vorhandene und umgebene Nutzung**

Das Plangebiet ist eine Brachfläche. An der Kreuzung Pforzheimer Straße, Ötisheimer Straße und Goethestraße sowie entlang an der Nordwestseite des Geltungsbereiches befinden sich Gebüsch-, Gehölzbestände und Laubbäume. Im Nordosten wird das Flurstück entlang des öffentlichen Parkplatzes von einer Baumreihe umsäumt.

Das Flurstück grenzt im Süden im Bereich Goethestraße an den Verbrauchermarkt Denn's mit Parkplatz und im Bereich Pforzheimer Straße an Wohnnutzungen mit Einzelhandel im Erdgeschoss. Im Nordwesten befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Betriebsflächen.

### **Biotoptausstattung<sup>4</sup>**

Das Plangebiet besteht zu 80 % aus geschotterter bzw. befestigter Fläche, die in Teilbereich durch durchkommende Ruderalvegetation bewachsen ist. Hinzu kommt im westlichen Bereich eine Gehölzgruppe am Rande des Plangebiets. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze, außerhalb des Flurstücks, stehen zudem 5 Bäume. Davon sind 4 Kirschbäume. Bei einem Baum handelt es sich um einen Ahorn.

<sup>3</sup> Quelle: ALKIS, Daten LGL Ba-Wü, [Stand Mai 2024]

<sup>4</sup> Bioplan: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Rossmann – Flurstück 1597“, Mühlacker, 06.2024

### **Topographie**

Die Fläche ist flach und liegt bei ca. 227 m ü NN. Das angrenzende Flurstück 1597/1, das nordwestlich liegt, ist eine Zufahrt zu den höher liegenden Grundstücken. Deswegen wird das angrenzende nordwestlichen Flurstück von einer Stützmauer umgeben.

### **Erreichbarkeit**

Aus Richtung Norden ist die Fläche über die Ötisheimer Straße und Bahnhofstraße erreichbar, die jeweils über einen Abzweig in die Goethestraße führen. Das Flurstück wird aus Richtung Süden und Westen über die Pforzheimer Straße erreicht, welche über einen Abzweig in die Goethestraße mündet. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt am angrenzenden öffentlichen Parkplatz zur Goethestraße. Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Autobahn A8 Richtung Pforzheim bzw. Stuttgart ist nach ca. 7 km zu erreichen.

### **Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über den angrenzenden öffentlichen Parkplatz auf dem Flurstück 1588. Zur Gewährleistung der Zufahrt/Ausfahrt zum Vorhabengrundstück entfallen vier städtische Stellplätze.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die BHS Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG ist Eigentümerin und beabsichtigt die Fläche an DR Konstrukt GmbH zu veräußern.

### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien nach den §§ 23 – 29 BNatSchG (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile). Das Flurstück liegt weiterhin außerhalb europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) und in keinem Wasserschutzgebiet.

### **Hochwasserschutz**

Das Flurstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungs- oder HQ-100-Gebietes. Der Erlenbach liegt in ca. 40 m Entfernung.

### **Entwässerung**

Der Anschluss der Entwässerung an den Bestand ist wie bisher grundsätzlich möglich (Anschlüsse waren vorhanden), sofern die genehmigten Abflussmengen (hier: 40% anteiliger Befestigungsgrad gem. allgemeinem Kanalisationsplan) im Gesamtsystem nachweislich eingehalten werden können.<sup>5</sup>

### **Altlasten**

Das Grundstück wurde als altlastverdächtige Fläche eingestuft. Im Altlastenkataster befinden sich derzeit keine Exposition. Eine gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten ist notwendig, um sicherzustellen, dass die vorliegenden Verunreinigungen beseitigt werden.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B27, Stellungnahme Eigenbetrieb Stadtentwässerung, E-Mail vom 15.04.24

<sup>6</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B10, Stellungnahme Landratsamt Enzkreis, Amt für Baurecht und Naturschutz, E-Mail vom 08.05.2024

## **Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Römerzeitliche Siedlung (Listen-Nr. 6, ADAB-Id. 111025179). In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung 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.<sup>7</sup>

## **Störfallbetrieb (Seveso III)**

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb gemäß Seveso III – Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Betriebes.

## **3 Übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Raum-, Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Mühlacker ist im Regionalplan Nordschwarzwald als Mittelzentrum eingestuft. Die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen vor Neuausweisungen strebt der Regionalplan an. Die Brachfläche liegt 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<sup>6</sup>). Der Standort und die Revitalisierung entsprechen somit den regionalplanerischen Festlegungen.<sup>8</sup>

### **3.2 Kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb im Versorgungskern**

Mit einer Verkaufsfläche unter 700 m<sup>2</sup> handelt es sich um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb, da das geplante Vorhaben unter der Vermutungsgrenze gemäß §11 Abs. 3 BauNOV liegt. Diese befindet sich laut Textteil des Regionalplanes 2015<sup>6</sup> bei einer Verkaufsfläche zwischen 700-800 m<sup>2</sup>.

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker<sup>9</sup> sollen zentrenrelevante Sortimente, d.h. nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente, als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Mühlacker angesiedelt werden.

<sup>7</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B7, Landesamt für Denkmalpflege, Referat 8, E-Mail vom 29.04.2024

<sup>8</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B20, Regionalverband Nordschwarzwald, E-Mail vom 30.04.2024

<sup>9</sup> Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (2015): Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Ort: Lörrach, Dortmund, Nürnberg, 2015

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bastel- und Geschenkartikel</li> <li>• Bekleidung aller Art</li> <li>• Briefmarken, Münzen</li> <li>• Bücher</li> <li>• Campingartikel</li> <li>• Computer, Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektroklein- und -großgeräte</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Foto, Video</li> <li>• Gardinen und Zubehör</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li> <li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>• Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>• Musikalien</li> <li>• Nähmaschinen</li> <li>• Optik und Akustik</li> <li>• Sanitätswaren</li> <li>• Schmuck, Gold- und Silberwaren</li> <li>• Schuhe und Zubehör</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>• Tonträger</li> <li>• Uhren</li> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>• Waffen, Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>• Boote und Zubehör</li> <li>• Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Erde, Torf</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li> <li>• Farben, Lacke</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Kamine/ (Kachel-)Öfen</li> <li>• Holz</li> <li>• Installationsmaterial</li> <li>• Kinderwagen,- sitze</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> <li>• Zäune</li> <li>• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li> </ul>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Drogeriewaren</li> <li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Pharmazeutika</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Wasch- und Putzmittel</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>• Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör</li> </ul>	

Tabelle 1: Sortimentenliste Mühlacker für den Einzelhandel<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (2015): Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Ort: Lörrach, Dortmund, Nürnberg, 2015

<b>Das Sortiment von Rossmann:</b>	
<b>Zentrenrelevant</b>	<b>ca.</b>
Textilien	7,6 m <sup>2</sup>
Bücher	5,5 m <sup>2</sup>
Schmuck	9,1 m <sup>2</sup>
Spielwaren	41,6 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren	12,3 m <sup>2</sup>
Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen	44,3 m <sup>2</sup>
<b>Nahversorgungsrelevant</b>	<b>ca.</b>
Drogeriewaren	182,4 m <sup>2</sup>
Kosmetika und Parfüumartikel	106,5 m <sup>2</sup>
Nahrung- und Genussmittel	94,6 m <sup>2</sup>
Papier, Schreibwaren, Foto	66,1 m <sup>2</sup>
Pharmazeutika	61,2 m <sup>2</sup>
Wasch- und Putzmittel	46,7 m <sup>2</sup>
Tiernahrung und -zubehör	12,6 m <sup>2</sup>

Tabelle 2: Zentrenrelevantes und nachversorgungsrelavantes Sortiment von Rossmann

Das Sortiment entspricht den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens. Dies bedeutet, dass zentrum- und nahversorgungsrelevante Sortimente vorrangig in der Innenstadt angeboten werden sollen. Das Hauptsortiment des Drogeremarktes konzentriert sich auf Artikel, die den täglichen Bedarf der Einwohner decken und somit eine wichtige Rolle in der lokalen Versorgungsstruktur spielen. Die Ausrichtung des Sortiments ist daher klar auf die Bedürfnisse der Einwohner abgestimmt und trägt zur Stabilität und Attraktivität der Innenstadt bei.

### 3.3 Prüfung einer Agglomerationswirkung

Die Untersuchung der Effekte des bestehenden Denns BioMarkt auf den Drogeremarkt verdeutlicht, dass es trotz der geografischen Nähe eine deutliche Abgrenzung zwischen den beiden Märkten gibt. Diese Abgrenzung wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst:

#### 1. Trennung durch die Straße

Die physische Barriere, die durch die Straße zwischen den beiden Märkten entsteht, potenzielle Kunden davon abhalten kann, spontan zwischen den Geschäften zu wechseln, lässt sich durch mehrere Aspekte begründen:

- a. **Komfort und Bequemlichkeit:** Der Aufwand, eine Straße zu überqueren, kann als unpraktisch empfunden werden. Kunden neigen dazu, den bequemsten und schnellsten Weg zu wählen, und wenn dies bedeutet, dass sie nicht zwischen den Märkten wechseln müssen, könnte dies ihre Kaufentscheidungen beeinflussen.
- b. **Zeitfaktor:** Das Überqueren einer Straße kann zusätzliche Zeit in Anspruch nehmen, was für Kunden, die es eilig haben oder nur einen kurzen Einkauf planen, abschreckend wirken kann.

- c. **Psychologische Barriere:** Die Straße kann als psychologische Barriere wahrgenommen werden, die den Eindruck erweckt, dass die beiden Märkte nicht wirklich miteinander verbunden sind. Diese Wahrnehmung kann das Kundenverhalten beeinflussen und dazu führen, dass sie die Märkte als separate Entitäten betrachten, was den Wechsel zwischen ihnen erschwert.

Insgesamt zeigt sich, dass die physische Barriere der Straße nicht nur eine praktische Herausforderung darstellt, sondern auch psychologische und verhaltensbezogene Faktoren beeinflusst, die das spontane Wechseln zwischen den beiden Märkten erschwert.

## 2. Große eigene Stellplätze

Beide Märkte bieten großzügige, separate Parkflächen, die es den Kunden ermöglichen, bequem zu parken, ohne auf die Parkmöglichkeiten des jeweils anderen Marktes angewiesen zu sein. Diese Unabhängigkeit bei der Nutzung der Parkplätze trägt zur klaren Trennung der Märkte bei und unterstützt deren Eigenständigkeit. Die Aussage lässt sich durch mehrere Aspekte begründen:

- a. **Eigene Stellplätze:** Die Tatsache, dass beide Märkte über großzügige eigene Stellplätze verfügen, bedeutet, dass jeder Markt seinen Kunden die Möglichkeit bietet, direkt vor Ort zu parken. Dies schafft eine unmittelbare Verbindung zwischen dem Markt und seinen Kunden, da sie nicht lange nach einem Parkplatz suchen müssen.
- b. **Bequemlichkeit für Kunden:** Die Verfügbarkeit von Parkplätzen direkt am Markt erhöht die Bequemlichkeit für die Kunden. Sie können ihre Einkäufe schnell erledigen, ohne sich um die Parkplatzsuche in der Nähe des anderen Marktes kümmern zu müssen. Dies kann zu einer höheren Kundenzufriedenheit und -bindung führen.
- c. **Unabhängigkeit in der Parkplatznutzung:** Da jeder Markt über eigene Parkmöglichkeiten verfügt, sind die Kunden nicht auf die Parkplätze des anderen Marktes angewiesen. Diese Unabhängigkeit fördert eine klare Trennung zwischen den beiden Märkten, da die Kunden nicht in Versuchung geraten, den anderen Markt zu besuchen, nur weil dort ein Parkplatz frei ist.
- d. **Förderung der Eigenständigkeit:** Die Möglichkeit, unabhängig zu parken, unterstützt die Eigenständigkeit der beiden Märkte. Jeder Markt kann seine eigene Identität und Kundenbasis entwickeln, ohne dass die Parkplatzsituation des anderen Marktes Einfluss auf die eigene Kundenzufriedenheit hat. Dies kann auch zu einer stärkeren Markenbindung führen, da die Kunden eine klare Wahl zwischen den beiden Märkten haben.

Die Unabhängigkeit in der Parkplatznutzung fördert, dass sich die beiden Märkte klar voneinander abgrenzen.

## 3. Keinerlei gemeinsame Nutzungen

Es finden keine gemeinsamen Nutzungen oder Dienstleistungen zwischen dem Drogeriemarkt und dem Denns BioMarkt statt. Jeder Markt arbeitet unabhängig und stellt seine eigenen Produkte und Dienstleistungen zur Verfügung, wodurch die Differenzierung der beiden Märkte weiter gefördert wird.

Die Unabhängigkeit der beiden Märkte trägt, sowohl in Bezug auf ihre Produkte als auch auf ihre Dienstleistungen, zur klaren Differenzierung und Eigenständigkeit bei.

#### **4. Zwei räumlich und sachlich getrennte Märkte**

Die räumliche Anordnung der beiden Geschäfte sowie die unterschiedlichen Marktsegmente, die sie bedienen, führen zu einer deutlichen sachlichen Trennung, die sich positiv auf ihre jeweiligen Geschäftsmodelle auswirkt. Der Drogeremarkt hat sich auf ein breites Sortiment an Drogerieartikeln spezialisiert, dass Produkte wie Körperpflege, Haushaltswaren, Gesundheitsartikel und Kosmetik umfasst. Diese Vielfalt an Produkten spricht eine breite Kundschaft an, die auf der Suche nach alltäglichen Bedürfnissen ist, sei es für die persönliche Hygiene, die Gesundheit oder die Pflege des Haushalts.

Im Gegensatz dazu fokussiert sich der Denns BioMarkt auf Bio-Lebensmittel und nachhaltige Produkte. Hier finden Kunden eine Auswahl an frischen, biologisch angebauten Lebensmitteln, darunter Obst, Gemüse, Fleisch, Milchprodukte sowie vegane und vegetarische Alternativen. Diese Spezialisierung zieht eine andere Zielgruppe an, die Wert auf ökologische Nachhaltigkeit, gesunde Ernährung und bewussten Konsum legt.

Die unterschiedlichen Angebotsprofile der beiden Märkte minimieren die direkte Konkurrenz zwischen ihnen, da sie unterschiedliche Bedürfnisse und Präferenzen der Kunden bedienen. Während der Drogeremarkt vor allem Kunden anzieht, die praktische und alltägliche Produkte suchen, spricht der Denns BioMarkt umweltbewusste Verbraucher an, die bereit sind, für qualitativ hochwertige Bio-Produkte mehr zu investieren.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die beschriebenen Faktoren eine Agglomeration der beiden Geschäfte verhindern. Diese räumliche und sachliche Trennung ermöglicht es den Märkten, unabhängig voneinander zu operieren und ihre spezifischen Zielgruppen effektiv anzusprechen.

#### **3.4 Keine überörtlichen Auswirkungen**

Der Standort weist keine relevanten überörtlichen Auswirkungen auf:

In Mühlacker ist nur ein Drogeremarkt mit nicht großflächiger Verkaufsfläche in der Innenstadt vorhanden. In der Analyse des Einzelhandelskonzepts<sup>12</sup> der Stadt Mühlacker wird deutlich, dass es eine Unterversorgung im Bereich Drogerien und Parfümerien gibt. Diese Einschränkung kann durch die Ansiedelung des Drogeremarkts Rossmann behoben werden.

Das **Sortiment** des Drogeremarkts Rossmann beinhaltet eine Vielzahl von grundlegenden Produkten, die für die alltägliche Versorgung der Menschen unerlässlich sind. Dazu gehören Drogerieartikel, die Hygiene und Gesundheit unterstützen, eine breite Auswahl an Kosmetikprodukten, verschiedene

---

<sup>12</sup> Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (2015): Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Ort: Lörrach, Dortmund, Nürnberg, 2015

Haushaltswaren sowie Nahrungsmittel für Haustiere und Artikel für Babys. Diese Produkte spielen eine entscheidende Rolle im täglichen Leben der Verbraucher.

**Die Sicherung und Weiterentwicklung des Versorgungskerns** im Mittelzentrum Mühlacker durch den Drogeriemarkt Rossmann stellt einen bedeutenden Fortschritt zur Stärkung der Innenstadt dar. Durch die Präsenz von Rossmann wird das Angebot an Waren und Dienstleistungen vielfältiger und näher an den Bedürfnissen der Verbraucher ausgerichtet.

Diese verbrauchernahe Versorgung ist nicht nur praktisch, sondern trägt auch erheblich zur Verbesserung der Lebensqualität der Menschen bei, die in der Innenstadt wohnen. Ein breiteres Sortiment an Produkten und Dienstleistungen ermöglicht es den Bewohnern, ihre täglichen Einkäufe bequem vor Ort zu erledigen, was Zeit und Aufwand spart.

Darüber hinaus steigert die Attraktivität des Standorts durch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts die Anziehungskraft der Innenstadt insgesamt. Eine lebendige und gut versorgte Innenstadt zieht die ansässige Bevölkerung an.

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** der beiden Märkte durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleistet. Dies ist besonders wichtig 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.

### 3.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Mühlacker-Ötisheim“ mit dem Zieljahr 2025 hat im Geltungsbereich eine gemischte Baufläche dargestellt. Mit der geplanten Festsetzung eines Kerngebietes wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entsprochen.

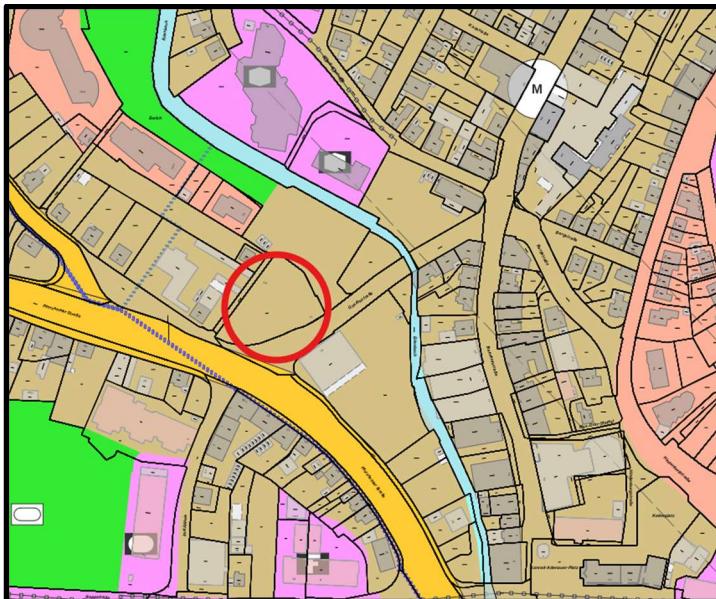


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan<sup>13</sup>

### 3.6 Landschaftsplan<sup>14</sup>

Der Landschaftsplan liefert Informationen zur thermischen Belastungssituation, zu der Ausprägung und Bedeutung von Luftströmungen sowie zur Klimaänderung im Planungsgebiet:

#### Landschaftsplan

Die Sicherung sowie die Entwicklung von Grünverbindungen und die Gestaltung von Freiflächen soll im Landschaftsplan initiiert werden. Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit der Maßnahme „5LG“ gekennzeichnet. Das ist eine Empfehlung zur Gestaltung der Landschaft. Die Entwicklung einer erlebbaren Grünverbindung entlang dem Verlauf des Erlenbachs innerhalb des Siedlungsbereiches von Mühlacker soll entstehen. Der Geltungsbereich ist davon nicht betroffen.

<sup>13</sup> Quelle: ALKIS, Daten LGL Ba-Wü, [Stand Mai 2024]

<sup>14</sup> Vereinbarte Verwaltungsbemeinschaft Mühlacker-Ötisheim: Begründung des Landschaftsplans, URL: <https://www.muehlacker.de/stadt-wAssets/docs/bauen-wirtschaft-verkehr/flaechennutzungsplan/4-wirksamer-FNP-2025-Landschaftsplan-Textteil.pdf>, [Stand: Oktober 2024]

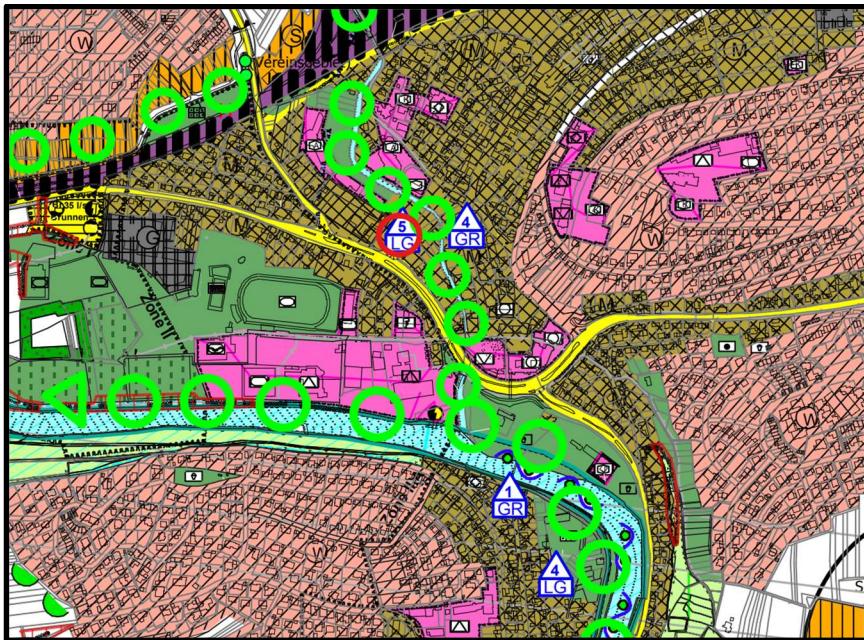


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan<sup>15</sup>

Das Gebiet liegt laut Landschaftsplan Klima und Luft<sup>16</sup> in einem Siedlungsgebiet mit belastender Wirkung auf Klima und Luft. Barrieren durch Siedlung und Verkehrsstraßen sind vorhanden.

#### Starkregen

Die Ereignisse der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass Starkniederschläge ein enormes Schadenspotential haben, wenn das Wasser nicht schnell genug versickern oder abgeleitet werden kann. Daher werden im Rahmen der Planung die erforderlichen Betrachtungen/Überflutungsnachweise für Starkregenereignisse durchgeführt. Es muss Abflussbeiwert von maximal 0,4 eingehalten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu erbringen.

### **3.7 Bestehende Bebauungspläne**

Der nördliche Teil entlang des Flurstückes 1597/1 des Geltungsbereiches liegt im Bebauungsplan „Eurich Belzäcker“ mit der Plannummer 1.1980.45. Der Bebauungsplan setzt ein Parkplatz mit Kerngebiet fest. Der südliche Bereich entlang der Goethestraße ist im ungeplanten Innenbereich und wird nach §34 BauGB beurteilt. Desweitern liegt der Baulinienplan Goethestraße von 1910 vor.

<sup>15</sup> Vereinbarte Verwaltungsbemeinschaft Mühlacker-Ötisheim: Landschaftsplan, URL:

<https://www.muehlacker.de/stadt-wAssets/docs/bauen-wirtschaft-verkehr/flaechennutzungsplan/7-wirksamer-FNP-2025-Landschaftsplan-Plan.pdf>, [Stand: August 2024]

<sup>16</sup> Landschaftsplan Bestandsanalyse Karte: Klima und Luft:

[https://www.muehlacker.de/weblication/grid5/tmpHTTP/\\_download\\_eb3c2dd05c7330d025ffd13cca434c95/6-wirksamer-FNP-2025-Landschaftsplan-Karten-2.pdf](https://www.muehlacker.de/weblication/grid5/tmpHTTP/_download_eb3c2dd05c7330d025ffd13cca434c95/6-wirksamer-FNP-2025-Landschaftsplan-Karten-2.pdf), [Stand: November 2024]

## **4 Begleitende Fachgutachten**

### **4.1 Artenschutzrechtliche Einschätzung<sup>17 18</sup>**

Das Büro Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, führte 2024 eine Habitatpotenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung durch.

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Flurstück 1597, eine Gehölzgruppe im Westen und eine Hecke entlang der Pforzheimer Straße und Goethestraße. An der östlichen Grenze stehen fünf Bäume, darunter vier Kirschbäume und ein Ahorn.

Aufgrund der nicht ausschließbaren Betroffenheit wurden spezielle Untersuchungen für Reptilien vorgenommen. Eine Ampferpflanze, relevant für den Großen Feuerfalter, wurde ebenfalls berücksichtigt.

Aufgrund von Habitatstruktur und Lage wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen und gutachterliche Empfehlungen beschrieben:

#### ***Brutvögel***

Im Untersuchungsgebiet sind hauptsächlich störungstolerante und im Bestand ungefährdete Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen zu erwarten. Aufgrund nicht 100 %-iger Einsicht der Gehölze (Vegetationszeit) wird als bestandsstützende Maßnahme empfohlen in der Umgebung zum Plangebiet 3 Nisthöhlen aufzuhängen. Diese Maßnahme wurde bereits auf dem Flurstück 1588 umgesetzt.

#### ***Fledermäuse***

Sofern Gehölzfällungen geplant sind, sind als bestandsstützende Maßnahme, sowie aufgrund der nicht 100 %-igen Einsicht in die Gehölze, zwei Fledermaushöhlen und ein Fledermausmausflachkasten in der Umgebung zum Plangebiet aufzuhängen. Diese Maßnahme wurde auf dem Grundstück 1588 durchgeführt.

#### ***Reptilien***

Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Die Reptilienbegehungen erfolgten unter besonderer Berücksichtigung typischer Kleinstrukturen, wie zum Beispiel Sonnenplätze (Holz, Steine, offener Boden, Altgras), insbesondere entlang von Grenzstrukturen. Dabei wurde auch auf raschelnde Geräusche flüchtender Tiere geachtet. Die Begehungen fanden unter geeigneten Wetterbedingungen statt. Es konnten keine Zauneidechsen, Mauereidechsen und Blindschleichen im Vorhabensgebiet nachgewiesen werden.

#### ***Großer Feuerfalter***

Im Eingriffsbereich konnte lediglich eine Ampferpflanze registriert werden, die als Raupenfutterpflanze für den Großen Feuerfalter geeignet ist. Die Begehungen der

---

<sup>17</sup> Bioplan: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Rossmann – Flurstück 1597“ in Mühlacker, Heidelberg, 06.2024

<sup>18</sup> Bioplan: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Rossmann – Flurstück 1597“ in Mühlacker, Heidelberg, 09.2024

speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen fanden im Eiablagezeitraum des Großen Feuerfalters bei geeigneter Witterung (kein Regen, windstill bis leichter Wind) statt. Bei Großen Feuerfaltern ist die Kartierung von Imagines wenig verlässlich. Die Futterpflanzen (v. a. Stumpfblättriger und Krauser Ampfer) wurden daher auf Eier und frühe Raupenstadien des Falters hin untersucht. Es konnten keine Nachweise des Großen Feuerfalters im Untersuchungsgebiet erbracht werden. Es ist daher davon auszugehen, dass kein Vorkommen des Großen Feuerfalters im Untersuchungsgebiet vorhanden ist.

### ***Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes von Fledermäusen und Brutvögel***

Fällungen von Gehölzen zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes sind nur außerhalb der Vegetationsperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

## **4.2 Verkehrsgutachten<sup>19</sup>**

Die DR Konstrukt GmbH plant den Bau eines neuen Rossmann-Drogeremarkts an der Goethe-Straße in Mühlacker, um den Bedürfnissen der Bevölkerung nach einem gut erreichbaren und vielfältigen Angebot an Drogeriewaren gerecht zu werden. Der Zugang über den bestehenden Parkplatz und die Zufahrt an der Goethestraße wurde gewählt, um eine optimale Anbindung an das bestehende Straßennetz zu gewährleisten.

Das Gutachten prognostizierten 770 täglichen Fahrzeugbewegungen. Die durchgeführten Kapazitätsanalysen belegen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen während der Hauptverkehrszeiten, insbesondere am Nachmittag, problemlos von den bestehenden Knotenpunkten, einschließlich der Zufahrt zum Parkplatz und den angrenzenden Straßen, bewältigt werden kann.

Die strategische Lage der Zufahrt auf den Parkplatz, etwa 50 Meter vom Haltebalken an der Ampelanlage an der Pforzheimer Straße entfernt, minimiert das Risiko von Verkehrsbehinderungen. Die Berechnungen zur Rückstaulänge in der Goethestraße zeigen, dass die Zufahrt in der Regel nicht überlastet wird. Lediglich in seltenen Fällen kann es am Ende der Sperrzeit zu einem Rückstau kommen, der das Abbiegen in die Parkplatzzufahrt oder das Einbiegen in die Goethestraße erschwert. Diese Rückstaulängen sind mit einer maximalen Verlängerung von 2 Metern im linken und 3 Metern im rechten Fahrstreifen minimal und haben nur einen geringen Einfluss auf den Verkehrsfluss.

Insgesamt wird der neue Drogeremarkt nicht nur die Einkaufsmöglichkeiten in Mühlacker erweitern, sondern auch durch eine gut durchdachte Verkehrsführung und Anbindung an das bestehende Straßennetz einen reibungslosen Verkehrsfluss gewährleisten.

---

<sup>19</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Drogeremarkt an der Goethestraße in Mühlacker, Ort: Hannover, 2025

## **5 Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Städtebau und verkehrliche Erschließung<sup>20</sup>**

Der Neubau des Drogeremarkts an der Goethestraße ergänzt die heterogene Bebauung und bildet den Schlusspunkt der baulichen Anlagen an der Ötisheimer Straße.

Die Höhe des neuen Stadtbausteins bezieht sich auf die Traufhöhe des benachbarten Gebäudes Otisheimer Straße 2 und vermittelt so zum Lebensmittelmarkt (Denn's) an der Goethestraße, die er geringfügig überragt. Das Gebäude besetzt dabei, die Grundstücksgrenzen und betont damit die Mündungssituation der Goethestraße in die Pforzheimer Straße - so entsteht eine Torsituation zur Innenstadt.

Die Grundstücke der Ötisheimer Straße liegen auf einem Höhenzug, der zur Straße hin mit einer Steinmauer unterschiedlicher Ausprägung abgegrenzt wird. Diese Mauern prägen den gesamten Straßenzug. Dieses Motiv führt der Entwurf im Gebäudesockel an der Ötisheimer Straße bis zur Mündung an der Goethestraße fort.

Das Gebäude zeigt sich Innen wie Außen in seiner Materialität stark reduziert. Eine vertikal gegliederte Fassade gibt dem Gebäude eine robuste Hülle und stärkt die klare Kubatur. Die großzügigen Fensterelemente unterstreichen die horizontale Schichtung des Gebäudes und bestimmen das freundliche und einladende Erscheinungsbild des neuen Stadtbausteins.

Der Einzelhandel im Erdgeschoss wird von der innenstadtzugewandten Seite über den städtischen Parkplatz erschlossen. Attraktiv gestaltete Flächen für den ruhenden Individualverkehr – PKWs und Fahrräder – bilden den eingegrünten Vorplatz des Gebäudes. Der überdachte Eingangsbereich, der die Funktionsflächen für Zugänge, Anlieferung aufnehmen kann.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bisherigen Flächennutzungsplan und damit auch in der allgemeinen Kanalisationsplangrenze. Der Anschluss der Entwässerung an den Bestand ist grundsätzlich möglich, da die Anschlüsse vorhanden waren. Die genehmigten Abflussmenge ist 40% anteilig dem Befestigungsgrad gemäß allgemeiner Kanalisationspläne im Gesamtsystem.<sup>21</sup> Die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser erfolgt über einen Anschluss an die entsprechenden Versorgungsleitungen in der Goethestraße.

---

<sup>20</sup> INEXarchitektur; Gerst, Tanja; Fuchs, Christian: Drogeremarkt Goethstraße Mühlacker, Städtebau, Entwurf, Materialität, Ort: Mühlacker, 2024

<sup>21</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B27, Stellungnahme Eigenbetrieb Stadtentwässerung, E-Mail vom 15.04.24

## **6 Begründung der Planinhalte**

### **6.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich orientiert sich an den gegebenen Grundstücksgrenzen, die durch die bestehende Bebauung und die anliegenden Straßen vorgegeben sind. Er umfasst die Flächen, die nach Form, Lage und Verfügbarkeit für einen Einzelhandel in Frage kommen.

Der Geltungsbereich wird nordöstlich über das Flurstück 1588, das ein öffentlicher Parkplatz ist, erschlossen. Eine Erschließung über die Flurstücke 1597/1 und 1598/2 ist aufgrund der Kreuzung Pforzheimer Straße/Goethestraße nicht möglich, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Durch die neuen Wohngebiete z. B. Ziegelei mit ca. 600 Wohneinheiten wird die Bevölkerungszahl der Stadt Mühlacker weiterwachsen. Für den Geltungsbereich wird ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt, um den gestiegenen Bedarf nachzukommen. Diese Festsetzung entspricht auch dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches entlang des Flurstückes 1597/1, das im Bebauungsplan „Eurich Belzäcker“ liegt und als MK mit Parkplatz festgelegt ist. Dadurch wird die zentrale Funktion der Stadt Mühlacker ausgedehnt und gestärkt.

Die Einschränkungen des Kerngebietes wurden vom Bebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt – Vergnügungsstätten“ mit der Nummer 1-2014-98 übernommen. Seit 2014 wurde erfolgreich der Einzelhandel im Erdgeschoss gestärkt und keine flächenhafte Verdrängung anderer Nutzungen wie z. B. Wettbüros, Internetcafes, Tanzlokale, Nachtlokale und Kinos, in denen Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters gezeigt werden, angesiedelt.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 BauNVO in den Kerngebieten durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zwei Vollgeschosse wurden festgesetzt und die GRZ von 1,0 wurde aus dem Bebauungsplan „Eurich Belzäcker“ mit der Nummer 1.1980.45 entnommen, um sich an die vorhandene Bebauung anzupassen. Die GFZ entspricht dem Orientierungswert des §17 BauNVO für Kerngebiete.

### **6.4 Bauweise/ Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, dadurch kann das Gebäude an die vordere, seitliche oder hintere Grundstücksgrenze anstoßen. Die Hauptgebäude sind senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze zu errichten. Dies ermöglicht eine flexible Bauweise.

## **6.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Baugrenze wurde exakt auf den Vorhabenplan angepasst. Durch die Einhaltung des Baufensters wird die Raumkante eines Gebäudes definiert und sichergestellt, dass die Bebauung in einer bestimmten Fluchtlinie erfolgt. Dies ist besonders wichtig, um ein einheitliches Straßenbild und eine harmonische Bebauung zu gewährleisten.

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.

## **6.6 Stellplätze**

Der ruhende Verkehr wird durch die Stellplätze organisiert. Der Bauherr hat für die Nutzung eines Grundstückes verursachten Bedarf an Abstellflächen für Kraftfahrzeuge zur Verfügung zu stellen, nach Verfahren, Umfang, Zeitpunkt und Nachweis.

Eine flexible Stellplatzstellung von nicht überdachten Stellplätzen und nicht überdachten Flächen für das Parken von Fahrzeugen bis 3,5 t sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze möglich. Alle PKW-Fahrzeugformen und -höhen können untergebracht werden, da Carports unzulässig sind.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und begrünt zu befestigen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Die Festsetzung trägt dazu bei, die über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten.

Die Garagen und Carports sind unzulässig.

## **6.7 Nebenanlagen**

Durch die untergeordnete Funktion der Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO kann die raumbildende Kante im Plangebiet sowie die städtebauliche Gestalt vom Hauptkörper geformt werden. Deswegen sind die Standorte einzugründen und / oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.

## **6.8 Regelung des Wasserabflusses**

Der Wasserabfluss ist an den Bestand anzuschließen. Die genehmigte Abflussmenge muss eingehalten werden, um das Gewässer nicht übermäßig zu belasten. Dies schützt die Wasserqualität und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Zusätzlich sind erforderliche Betrachtungen und Überflutungsnachweise für Starkregenereignisse zu führen, um die Kapazität von Entwässerungssystemen richtig zu dimensionieren. Dies stellt sicher, dass diese Systeme auch bei extremen Wetterereignissen effektiv funktionieren.

## **6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Flachdächer werden begrünt und die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet, um den Oberflächenabfluss zu begrenzen. Für den Schutz

nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel für die nächtliche Beleuchtung erforderlich.

Die Kombination aus begrünten Flachdächern, wasserdurchlässigen Belägen und insektenfreundlicher Beleuchtung trägt zur Minderung der Klimaauswirkungen bei, sondern fördert auch die Artenvielfalt.

Als bestandsschützende Maßnahme wurden zwei Fledermaushöhlen, ein Fledermausflachkasten und 3 Nisthöhlen für Brutvögel in der Umgebung des Plangebiets auf dem städtischen Flurstück 1588 gehängt (siehe Abbildung 6).

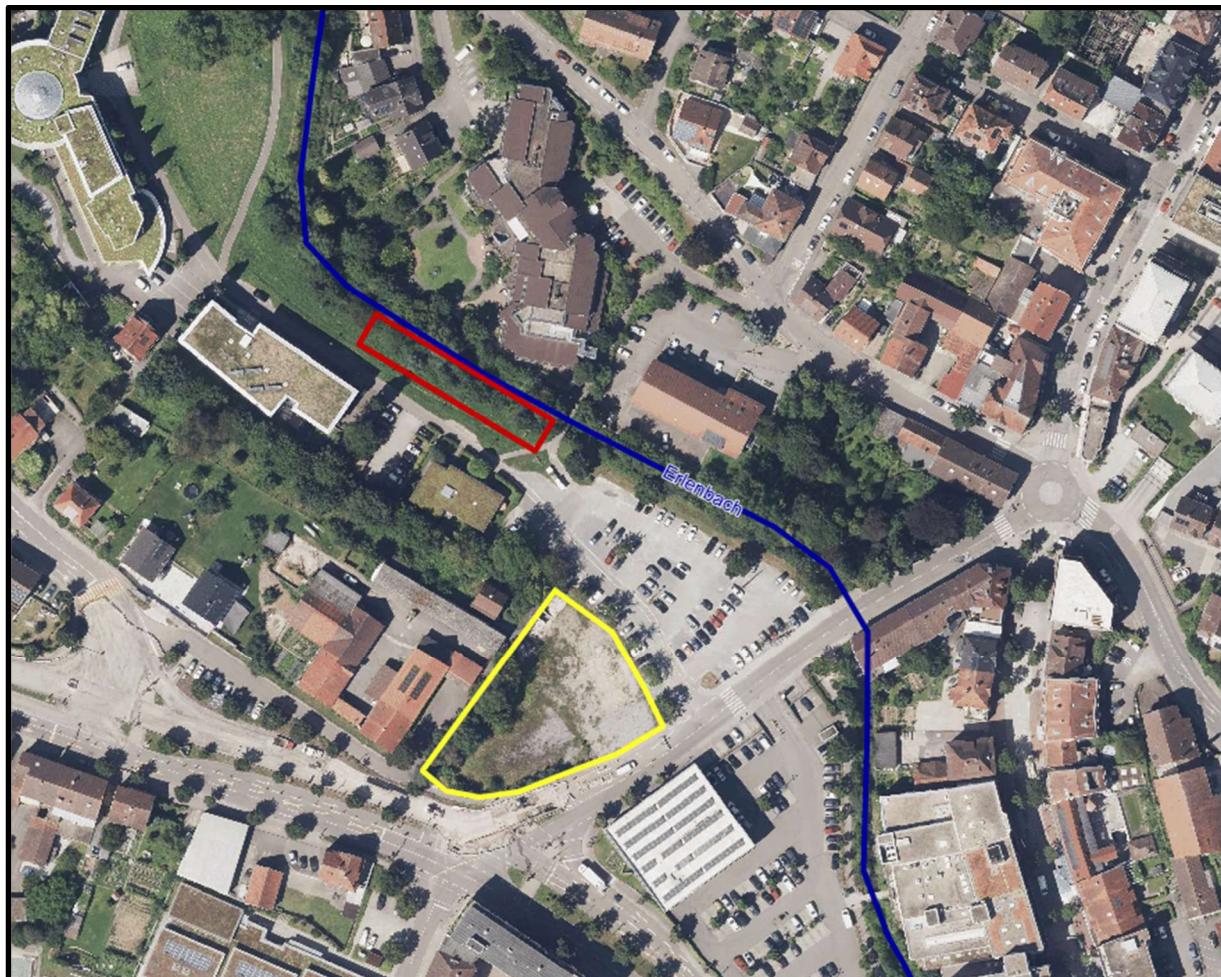


Abbildung 5: Lage des Planungsgebietes (gelb) an der B10 in Mühlacker und der Maßnahmenfläche für Nist- und Fledermauskästen (rot) am Erlenbach

## 6.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Drogeriemarkt an der Goethestraße in Mühlacker, Ort: Hannover, 2025

Das Flurstück ist ein Eckgrundstück und liegt an einer Kreuzung einer Bundesstraße. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung und für die Erhaltung der geschlossenen Gebäudekante wurde eine Zufahrtsbeschränkung entlang der Pforzheimer Straße, der Goethestraße und des Flurstückes 1597/1 festgesetzt. Die Erschließung wird über den öffentlichen Parkplatz zwischen Erlenbach und des Flurstückes 1597 erfolgen.

Die Festlegung einer Ausbaubreite von mindestens 6,50 m ist entscheidend für die Sicherheit und Effizienz des Straßenverkehrs, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung durch dreiachsige LKWs.

## **6.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die Pflanzgebote 1 - 4 soll eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebietes sichergestellt werden, um eine Verbesserung des örtlichen Klimas und eine Reinhaltung der Luft zu bewirken. Das Grün im Kerngebiet übernimmt zudem eine Funktion als Habitat für Tiere und Pflanzen. Es trägt somit zum Artenschutz und zum Erhalt der Biodiversität bei.

## **6.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Zur Herstellung des Besucher- und Anlieferverkehrs, Ver- und Entsorgung sind die erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig. Der Straßenkörper grenzt an eine öffentliche Verkehrsfläche. Unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücksgrenzen sind erforderlich, um die Grundstücksgrenzen zu definieren.

# **7 Begründung örtlicher Bauvorschriften**

Für die Verwirklichung baugestalterischer Ziele werden im Zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 74 LBO BW festgesetzt.

Die Mündungssituation der Goethestraße in die Pforzheimer Straße wirkt als Tor zur Innenstadt. Deswegen wurde ein einheitliches Erscheinungsbild gewählt. Dieser Aspekt war ausschlaggebend dafür dass:

- Flachdächer nur mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig sind,
- Dachaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m und vom Dachrand um ihre Höhe eingerückt werden müssen und
- Werbeanlagen.

Vorgaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen und der Gestaltung von Stützmauern wurden getroffen, um die zukünftige Bebauung angemessen höhenmäßig einzubinden.

Zur Erreichung eines Mindestmaßes an gestalterischer Einheitlichkeit erfolgten Vorgaben zur Ausführung von Werbeanlagen, Außenantennen, Nebenanlagen und Müllbehälterstandorte.

## **8 Planverwirklichung und Hinweise**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Bodenordnung erforderlich. Der Eigentümer wird das Flurstück 1597 an den Investor veräußern. Dieser übernimmt die gesamte bauliche Entwicklung.

### **8.1 Gutachten, Richtlinien, DIN Normen und Verwaltungsvorschriften Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen**

Entscheidet eine Satzung eine für regelungsbedürftig erkannte Frage nicht selbst, sondern überlässt sie die Regelung dem Ergebnis der Anwendung eines privaten Regelwerks, d. h. legt die Rechtsnorm nicht selbst fest, was geltendes Recht sein soll, sondern will sie die Entscheidung darüber einer außerhalb des gesetzten Rechts liegenden privaten Regelung zuordnen und will die Rechtsnorm der privaten Regelung durch Verweisung denselben Rechtscharakter wie der verweisenden Rechtsnorm selbst geben, muss auch die in Bezug genommene private Regelung den Publizitätsanforderungen genügen. DIN-Normen, deren Inhalt durch die Bezugnahme zum geltenden Satzungsrecht erhoben werden soll, werden weder nach dem für Satzungen geltenden Recht noch in sonst für amtliche Bekanntmachungen des Landes oder des Bundes vorgesehenen Amtsblättern veröffentlicht. Darüber hinaus ist die Zugänglichkeit des privaten Regelwerks (DIN-Norm) dadurch eingeschränkt, dass dieses der Vermarktung zu erheblichen Preisen durch einen Verlag unterliegt, dessen Verlagsprodukte nicht in gleicher Weise in öffentlichen Bibliotheken zugänglich sind, wie es für amtliche Publikationsorgane der Fall ist (vgl. Urteil des OVG NRW vom 09.05.2006 – 15 A 4247/03 –, NWVBl. 2006, 461). Lediglich die Verweisung auf eine bestimmte DIN-Norm in den Festsetzungen des Bebauungsplans reicht daher nicht aus. Auch das Abdrucken der Normen als Anlage zur Begründung oder zu den textlichen Festsetzungen, wie es z. B. bei der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW gehandhabt wird, ist aus urheberrechtlichen Gründen nicht möglich. Für nur über private Veröffentlichungen zugängliche Regelwerke ist zumindest die Angabe einer Bezugsquelle erforderlich. Darüber hinaus scheint die Möglichkeit gegeben zu sein, den oben genannten Anforderungen gerecht zu werden, wenn die entsprechende DIN Vorschrift mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bei der Gemeinde bereitgehalten und im Bebauungsplan darauf hingewiesen wird (Urteil des OVG NRW vom 13.09.2007 – 7 D 91/06.NE –). Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen; Rechtsvorschriften, Richtlinien bei der Stadt Mühlacker, Planungs- und Baurechtsamt, Rathaus, Kelterplatz 7 während der Dienststunden eingesehen werden können.

### **8.2 Geländeaufbereitung / Baureifmachung**

Eine gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten ist notwendig, da der Geltungsbereich als altlastenverdächtige Fläche erhoben ist. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, ist die Arbeit einzustellen und das Landratsamt - Umweltschutzamt - unverzüglich zu informieren.

Die Regelungen zur Einführung eines Bodenschutzkonzeptes bei einer Einwirkung auf den Boden ab einer Fläche von 0,5 ha mit der Möglichkeit, im Einzelfall die Umsetzung durch eine bodenkundliche Baubegleitung anzutragen (dies erst ab einer Fläche von 1 ha), dienen dem Schutz der endlichen Ressource Boden. Die Pflicht der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes gilt grundsätzlich für zulassungspflichtige und zulassungsfreie Vorhaben. Bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen und bei zulassungsfreien Vorhaben soll das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorgelegt werden.

### **8.3 Umgang mit Bodendenkmälern**

Die Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der römerzeitlichen Siedlung, daher ist hier eine Bebauung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Sollten infolge einzelner Bauvorhaben bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden.

### **8.4 Umgang mit Niederschlagswasser**

Eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung und den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes soll durch wasserdurchlässige Fläche, Wege und Stellplätze sowie durch die Dachbegrünung hergestellt werden.

### **8.6 Kampfmittel**

Eine Kampfmitteluntersuchung ist ein wichtiger Prozess, um sicherzustellen, dass ein Grundstück frei von gefährlichen Überresten aus dem Zweiten Weltkrieg ist, wie z.B. Blindgänger oder andere explosive Kampfmittel. Daher wird empfohlen, im Bereich der Baugrundstücke vor dem Beginn der Baumaßnahmen eine Freimeßung zu veranlassen.

### **8.7 Artenschutz**

Die Rodung von Gehölzen ist nur vom 20. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt. Um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden, sind für Glaselemente ab 4 Quadratmetern Maßnahmen wie Sichtbarmachung durch Markierungen und die Verwendung nicht transparenter Materialien erforderlich. Für Brutvögel und Fledermäuse sind drei Nisthöhlen, zwei Fledermaushöhlen und ein Fledermausflachkasten anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Diese Nistkästen wurden im Februar 2025 an Bäumen in der Nähe des Plangebiets aufgehängt.

## **9 Umweltbelange**

Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden, wenn im beschleunigtem

Verfahren gemäß §13a Abs. 2 S.1 und §13 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan aufgestellt wird.

Eine Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange ist erforderlich.

## 9.1 Schutzbezogene Bestandserfassung und Bewertung<sup>23 24</sup>

### *Floraarten/Biotope*

Das Flurstück ist eine Brachfläche, größtenteils geschottert und mit Ruderalfvegetation. An den Rändern ist eine Saumbewachsung. Ein Gehölzstreifen befindet sich am südlichen und ein Gehölzaum am nordwestlichen Rand. Eine Baumreihe, die außerhalb des Flurstücks 1597 liegt, markiert den östlichen Rand. Hierbei handelt es sich um 4 Kirschbäume und einen Ahorn.

### *Faunaarten*

Die Habitatstrukturen im Vorhabengebiet und der angrenzenden Umgebung wurden bei der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung begutachtet. Dabei wurden Bäume, Sträucher und Gebäude auf Niststandorte wie Baumhöhlen, Freibrüternester und Horste kontrolliert. Säume und Randsysteme wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Reptilienhabitatem bewertet. Pflanzen wurden auf ihre Eignung als Habitate für Amphibien und streng geschützte wirbellose Tierarten kontrolliert. Bäume und Überreste von Gebäude wurden von außen auf mögliche Fledermausquartiere bzw. Spuren und Hinweise auf Fledermäuse überprüft.

- **Brutvögel:** Die Gehölze im Untersuchungsgebiet bieten Habitatpotenzial für Frei- und Heckenbrüter. Aufgrund der innerstädtischen Lage werden jedoch hauptsächlich weitverbreitete und ungefährdete Siedlungs- und störungstolerante Arten erwartet. Nischen- und Halbhöhlenbrüter an den Gebäuden sind ringsum zu erwarten.
- **Reptilien:** Es konnten keine streng geschützten Reptilien wie Zauneidechsen, Mauereidechsen und Blindschleichen im Vorhabensgebiet nachgewiesen werden.
- **Fledermäuse:** Da sich im Bereich des Untersuchungsgebietes keine Bäume oder Gebäude mit besonderer Quartiereignung befinden, ist eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen unwahrscheinlich. Auch eine Betroffenheit essentieller Nahrungshabitate oder Transferstrecken innerhalb des Stadtgebiets ist nicht zu erwarten.
- **Großer Feuerfalter:** Es konnten keine Nachweise des Großen Feuerfalters im Untersuchungsgebiet erbracht werden. Es ist daher davon auszugehen, dass kein Vorkommen des Großen Feuerfalters im Untersuchungsgebiet vorhanden ist.

---

<sup>23</sup> Bioplan: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Rossmann – Flurstück 1597“ in Mühlacker, Heidelberg, 06.2024

<sup>24</sup> Bioplan: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Rossmann – Flurstück 1597“ in Mühlacker, Heidelberg, 09.2024

### **Geologie<sup>25</sup>**

Auf Grundlage der Informationen und regionalen Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg befindet sich im Plangebiet 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 Wiederbefeuertung) 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.

Verkarstungerscheinungen (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.

Das Flurstück 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).<sup>26</sup>

### **Grundwasser<sup>27</sup>**

Das Grundwasser kann möglicherweise artesisch gespannt sein. Eine regelmäßige Überwachung des Grundwasserspiegels können helfen, die Druckverhältnisse zu stabilisieren und unkontrolliertes Ausfließen zu verhindern.

### **Gewässer**

Das Planvorhaben befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten. Angrenzend liegt die Wasserschutzone TB III-V, Mühlacker und der Erlenbach ist 40 m entfernt.

### **Luft/Klima**

Aufgrund der Bioklimakarte des Deutschen Wetterdienstes treten im Enzkreis und somit in der Stadt Mühlacker häufig Wärmebelastungen auf.<sup>28</sup> Die innerörtliche Brachfläche wirkt nicht auf die Kälte- und Frischluftproduktion. Somit besitzt das Plangebiet keine Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum.

---

<sup>25</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B8, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Ingenieurbiologie, E-Mail 02.05.2024

<sup>26</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B10, Landratsamt Enzkreis - Amt für Baurecht und Naturschutz, E-Mail vom 08.05.2024

<sup>27</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B8, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Hydrogeologie, E-Mail 02.05.2024

<sup>28</sup> Deutscher Wetterdienst (2023): Bioklimakarte für Deutschland, URL: <https://www.dwd.de/DE/leistungen/bioklimakarte/bioklimakarte.html>, Stand: 09.2024

## **9.2 Schutzbezogene Prognose über die Umweltzustandsentwicklung**

### *Floraarten/Biotope*

Die geplante Umsetzung erfordert Rodungen von Einzelbäumen für die Ein- und Ausfahrten zum städtischen Parkplatz, die jedoch in der Umgebung ersetzt werden. Positiv ist die Aufwertung der Flora durch Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und Pflanzgebote, die zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität beitragen können.

### *Faunaarten*

Im Rahmen der Planung wird ein Rodungszeitraum festgelegt, um die Auswirkungen auf die Tierwelt zu minimieren. Zur Verminderung von Vogelschlag an Glasscheiben wurden Maßnahmen ergriffen, die den Schutz der Brutvögel unterstützen. In der Umgebung wurden drei Nisthöhlen aufgehängt, um den Brutvogelbestand zu fördern. Da Gehölzfällungen notwendig sind, wurden zusätzlich zwei Fledermaushöhlen und ein Fledermausflachkasten in der Umgebung installiert. Diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die Lebensräume für Fledermäuse und Brutvögel erhalten bleiben und die Auswirkungen der Rodungen auf die lokale Fauna gemindert werden.

### *Flächenbilanz*

Die Gesamtfläche eines Gebiets wird in versiegelte, unversiegelte und Brachflächen unterteilt. Versiegelte Flächen, wie Straßen und Gebäude, verhindern das Eindringen von Wasser, während unversiegelte Flächen, wie Grünflächen und Baumpflanzungen, dies ermöglichen und zur Umwelt beitragen. Brachflächen sind ungenutzte, geschotterte Flächen, die früher für andere Zwecke verwendet wurden und Potenzial für zukünftige Entwicklungen bieten.

<b>Flächen Nutzung</b>	<b>Bestand (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil (%)</b>	<b>Planung (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil (%)</b>
Versiegelte Flächen	113	5,18	1394	63,92
Unversiegelte Flächen	454	20,81	787	36,08
Brachflächen	1614	74,01	0	0

Tabelle 3: Flächenbilanz

### *Geologie<sup>29</sup>*

Das Grundstück mit der Flst. Nr. 1597 Gemarkung Mühlacker ist eine allastverdächtige Fläche. Die dort vorliegenden Verunreinigungen werden durch eine gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten beseitigt. Im Falle, dass dem Umweltamt dann der gutachterliche Nachweis vorgelegt wird, dass keine Verunreinigungen mehr vorhanden sind, wird der Standort aus dem Altlastenkataster entfernt.

### *Wasser*

Durch die Dachbegrünung, die Pflanzgebote, die wasserdurchlässigen Beläge sowie eines maximalen Abflussbeiwerts von 0,4 können Eingriffe in das Schutzwasser, welche über das bestehende Planrecht hinausgehen, nicht festgestellt

<sup>29</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B10, Landratsamt Enzkreis - Amt für Baurecht und Naturschutz, E-Mail vom 08.05.2024

werden. Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### *Luft/Klima*

Laut der Bioklimakarte des Deutschen Wetterdienstes sind im Enzkreis, einschließlich der Stadt Mühlacker, häufige Wärmebelastungen zu verzeichnen. Die innerörtliche Brachfläche trägt nicht zur Kälte- und Frischluftproduktion bei, was bedeutet, dass das Plangebiet keine signifikante Rolle als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum spielt.

In Anbetracht dieser Faktoren ist die Brachfläche in ihrer aktuellen Form nicht in der Lage, zur Minderung von Wärmebelastungen in der Umgebung beizutragen. Eine gezielte Begrünung durch die Dachfläche und die Pflanzgebote könnte jedoch in Zukunft das Mikroklima positiv beeinflussen und die klimatischen Bedingungen in der Stadt verbessern.

### **9.3 Wechselwirkungen**

Die geplante Umsetzung des städtischen Parkplatzes führt zu Rodungen von Einzelbäumen, was die Flora in der unmittelbaren Umgebung beeinflusst. Diese Rodungen werden jedoch durch das Pflanzen neuer Bäume in der Umgebung ausgeglichen, wodurch die Biodiversität und die Rand- und Saumstruktur erhalten bleiben. Die Aufwertung der Flora erfolgt durch Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge, die das Mikroklima verbessern und die Versickerung von Regenwasser fördern.

Die Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Fauna beinhalten einen festgelegten Rodungszeitraum, um Brutvögel zu schützen. Zusätzlich werden Nisthöhlen für Brutvögel sowie Fledermaushöhlen installiert, um die Lebensräume dieser Tiere zu erhalten. Diese Schutzmaßnahmen tragen dazu bei, die negativen Auswirkungen der Rodungen auf die lokale Tierwelt zu verringern.

Die Gesamtfläche des Gebiets wird in versiegelte, unversiegelte und Brachflächen unterteilt, was die Flächennutzung und die damit verbundenen ökologischen Wechselwirkungen verdeutlicht. Die altablauverdächtige Fläche wird durch eine gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten gereinigt, um sicherzustellen, dass keine schädlichen Verunreinigungen zurückbleiben.

Die geplanten Maßnahmen zur Begrünung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien sollen auch die Wasserqualität und die Luftqualität verbessern, indem sie die Wärmebelastung in der Umgebung reduzieren. Insgesamt zielen diese Wechselwirkungen darauf ab, ein ausgewogenes ökologisches System zu fördern, das sowohl Flora als auch Fauna unterstützt und gleichzeitig die Umweltbedingungen in der Stadt verbessert.

## **10 Auswirkungen der Planung/Abwägung**

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Arbeitsplätze werden durch das Vorhaben geschaffen. Ausreichende natürliche Lichtverhältnisse und Belüftung sind essenziell für die Gesundheit. Durch die GRZ, GFZ und die Geschossflächenzahl wird die Höhe baulicher Anlagen zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung vermieden und ein Luftaustausch in der Kernstadt ermöglicht. Das Flurstück wurde als altlastenverdächtige Fläche erhoben mit dem Vermerk, dass derzeit keine Exposition stattfindet.

### ***Wohnbedürfnisse der Bevölkerung***

Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der näheren Umgebung werden nicht beeinträchtigt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurde gutachterliche nachgewiesen. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Wohnen unzulässig.

### ***Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung***

Die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Diese Anlagen sind im Bebauungsplan zulässig.

### ***Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Stadtteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche***

Eine der Hauptzielsetzungen des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von einem Drogeremarkt. Die Bedürfnisse der Bevölkerung werden durch das Vorhaben explizit gestärkt und das Angebot erhöht. Der zentrale Versorgungsbereich wird dadurch gestärkt.

### ***Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege - Orts – und Landschaftsbild***

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung beeinträchtigt, da sich innerhalb des Geltungsbereiches die römerzeitliche Siedlung befindet. Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einschließlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird garantiert, dass sich das Vorhaben in das vorherrschende Landschaftsbild sowie die regionale Baukultur einfügt. Maßstab hierfür ist die angrenzende Bestandsbebauung.

### ***Kirchliche Belange***

Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Bebauungsplan zulässig. Dadurch werden die Belange der Kirche und von Religionsgemeinschaften durch nicht beeinträchtigt.

### ***Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j)***

- a) *Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft*

Im Kapitel 9 werden die Belange gesondert betrachtet.

- b) *Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes*

Kein FFH- oder Vogelschutzgebiet liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 300 m). Die Belange eines Natura-2000 Gebietes werden deswegen nicht berührt.

- c) *Schutzgut Mensch*

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und

Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelästigungen sowie aus Belastungen der Luft und des Bodens. Durch die Aushubarbeiten der Altlastenverdächtigen Fläche könnten die Altlasten beseitigt werden. Das Verkehrsaufkommen des Drogeremarktes kann von den vorhandenen Verkehrsanlagen ohne Weiteres aufgenommen werden.<sup>30</sup> Somit ist die Lärmbelästigung im Kerngebiet zumutbar. Von dem geplanten Vorhaben und seiner Umgebung gehen keine der zuvor genannten Auswirkungen aus.

*d) Kultur- und Sachgüter*

Das Plangebiet ist denkmalgeschützt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. DschG eine Meldepflicht.

*e) Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Von der geplanten Nutzung gehen keine nennenswerten Emissionen aus.  
<sup>31</sup>Die während der Bauphase auftretenden Emissionen sind nur temporärer Natur.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen in der Bestandsstraße sicherzustellen und neu herzustellen. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

*f) Nutzung erneuerbarer Energien*

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich gewährleistet und präzisiert durch die einzelnen Fachgesetze.

*g) Darstellung von Landschaftsplänen und Erhaltung von Luftqualität*

Vor dem Hintergrund stadtclimatischer Aspekte hat der Bebauungsplan spezifische grünordnerische Festsetzungen getroffen, die darauf abzielen, die überbaubare Grundstücksfläche zu begrenzen. Diese Maßnahmen sind nicht nur darauf ausgelegt, das Ortsbild zu beleben und zu pflegen, sondern sie tragen auch entscheidend zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Reinhaltung der Luft bei.

Das geplante Bauwerk fügt sich nahtlos in die bestehende Bebauung ein und ragt nicht über die umgebenden Gebäude 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.

---

<sup>30</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Drogeremarkt an der Goethestraße in Mühlacker, Ort: Hannover, 2025

<sup>31</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Drogeremarkt an der Goethestraße in Mühlacker, Ort: Hannover, 2025

Die Optimierung des Luftstroms ist ein zentraler Aspekt städtischer Planung, da sie sicherstellt, dass Frischluft effizient in die städtischen Bereiche geleitet wird. Dies hat nicht nur positive Auswirkungen auf das Mikroklima, sondern bringt auch gesundheitliche Vorteile für die Anwohner mit sich. Eine verbesserte Luftqualität kann dazu beitragen, Atemwegserkrankungen zu verringern und das allgemeine Wohlbefinden der Bevölkerung zu steigern.

#### *h) Wechselwirkungen*

Der hier genannte Belang erfährt in Kapitel 9.3 eine gesonderte Betrachtung.

*i) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.*

Mit der Entstehung eines Kerngebietes werden nicht die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes geschaffen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich dabei keine Störfallbetriebe von denen Auswirkungen im Falle einer Havarie ausgehen werden. Dieser Belang wird von der Planung daher nicht berührt.

### ***Belange nach § 1 Nr. 8 a-f BauGB***

*a. Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*

Durch die Ausweisung eines Kerngebietes werden die Belange der Wirtschaft einschließlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gestärkt.

*b. Land- und Forstwirtschaft*

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Hierbei handelt es sich weder um landwirtschaftliche- noch um forstwirtschaftliche Flächen. Der Belang ist von der Planung nicht betroffen.

*b. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Die Nutzung als Kerngebiet erhält, sichert und schafft durch die Ansiedelung von Betrieben und Gewerbe Arbeitsplätze.

*d. Post- und Telekommunikationswesens*

Bestandskabel werden entweder über Leitungsrechte gesichert oder aber im Zuge der Erschließungsarbeiten umverlegt. Die Belange des Post-Telekommunikationswesens werden daher nicht beeinträchtigt.

*e. Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit*

Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen in der Pforzheimer Straße, Ötisheimer Straße und Goethestraße gewährleistet. Weitere notwendige Versorgungsinfrastrukturen werden errichtet.

#### *f. Sicherung von Rohstoffvorkommen*

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.<sup>32</sup>

#### **Personen- und Güterverkehr – und Mobilität**

Durch die Schaffung von einem Drogeriemarkt entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Auswirkungen auf den Verkehrsablauf sind nicht zu erwarten.<sup>33</sup>

#### **Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

Das Plangebiet ist nicht von Bedeutung für militärische Zwecke bzw. für den Zivilschutz. Die Belange des werden von der Planung nicht berührt.

#### **Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**

Die Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beinhaltet das Einzelhandelskonzept oder aber die Vergnügungsstättenkonzeption. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Kernbereich stärkt das innerstädtische Einzelhandelskonzept.

#### **Hochwasserschutz, Vermeidung von Hochwasserschäden**

Das Plangebiet liegt in keiner Überschwemmung- oder Hochwasserschutzzone. Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

#### **Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden und ihrer Unterbringung**

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Wohnen unzulässig.

#### **Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Der Bebauungsplan enthält mehrere Pflanzgebote und fordert eine Dachbegrünung.

## **11 Fazit**

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden zusammengefasst.

#### **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

durch das Vorhaben werden Arbeitsplätze geschaffen. Ausreichende natürliche Lichtverhältnisse und Belüftung sind gewährleistet.

---

<sup>32</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B8, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, E-Mail 02.05.2024

<sup>33</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Drogeriemarkt an der Goethestraße in Mühlacker, Ort: Hannover, 2025

### **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden nicht beeinträchtigt. Ein Lärmgutachten belegt, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten werden.

### **Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung**

Die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Stadtteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Bedürfnisse der Bevölkerung zur Versorgung mit Drogeriewaren werden durch das Vorhaben explizit gestärkt und das Angebot erhöht.

### **Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege - Orts – und Landschaftsbild**

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Kirchliche Belange**

Belange der Kirche und von Religionsgemeinschaften werden nicht beeinträchtigt. Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Bebauungsplan zulässig.

### **Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j)**

- a) *Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft*  
Im Kapitel 9 werden die Belange gesondert betrachtet.
- b) *Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes*  
Die Belange eines Natura-2000 Gebietes werden deswegen nicht berührt.
- c) *Schutzgut Mensch*  
Von dem geplanten Vorhaben und seiner Umgebung gehen keine der zuvor genannten Auswirkungen aus.
- d) *Kultur- und Sachgüter*  
Das Plangebiet handelt es sich um einen denkmalgeschützten Bereich. Soweit Bodenfunde zu Tage kommen, besteht gem. DschG eine Meldepflicht.
- e) *Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern*  
Von der geplanten Nutzung gehen keine nennenswerten Emissionen aus.<sup>34</sup>
- f) *Nutzung erneuerbarer Energien*  
Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich gewährleistet.
- g) *Darstellung von Landschaftsplänen und Erhaltung von Luftqualität*

---

<sup>34</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Drogeriemarkt an der Goethestraße in Mühlacker, Ort: Hannover, 2025

Vor dem Hintergrund stadtclimatischer Aspekte hat der Bebauungsplan spezifische grünordnerische Festsetzungen getroffen, die darauf abzielen, die überbaubare Grundstücksfläche zu begrenzen.

*h) Wechselwirkungen*

Der hier genannte Belang erfährt in Kapitel 9.3 eine gesonderte Betrachtung.

*i) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.*

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Störfallbetriebe.

Mit der Entstehung eines Kerngebietes werden nicht die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes geschaffen.

***Belange nach § 1 Nr. 8 a-f BauGB***

*a Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*

Durch die Ausweisung eines Kerngebietes werden die Belange der Wirtschaft einschließlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gestärkt.

*b. Land- und Forstwirtschaft*

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte sind nicht von der Planung betroffen.

*c. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Die geplante Nutzung als Kerngebiet erhält, sichert und schafft durch die Ansiedelung von Betrieben und Gewerbe neue Arbeitsplätze.

*d. Post- und Telekommunikationswesens*

Die Belange des Post- Telekommunikationswesen werden nicht beeinträchtigt.

*e. Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit*

Die Versorgung innerhalb des Plangebietes ist gewährleistet.

*f. Sicherung von Rohstoffvorkommen*

Rohstoffvorkommen sind von der Planung nicht betroffen.<sup>35</sup>

***Personen- und Güterverkehr – und Mobilität***

Durch die Schaffung von einem Drogeriemarkt entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf sind nicht zu erwarten.<sup>36</sup>

***Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes***

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Planung nichtberührt.

---

<sup>35</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B8, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, E-Mail 02.05.2024

<sup>36</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Drogeriemarkt an der Goethestraße in Mühlacker, Ort: Hannover, 2025

### **Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**

Die Ansiedlung eines Drogeremarktes im Kernbereich stärkt das innerstädtische Einzelhandelskonzept.

### **Hochwasserschutz, Vermeidung von Hochwasserschäden**

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

### **Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden und ihrer Unterbringung**

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Wohnen unzulässig.

### **Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Der Bebauungsplan enthält mehrere Pflanzgebote und fordert eine Dachbegrünung.

### **Schutzbezogene Prognose über die Umweltzustandsentwicklung**

#### *Floraarten/Biotope*

Die geplante Umsetzung erfordert Rodungen von Einzelbäumen für die Ein- und Ausfahrten zum städtischen Parkplatz, die jedoch in der Umgebung ersetzt werden.

#### *Faunaarten*

Die Auswirkungen auf die Tierwelt werden durch Festlegung eines Rodungszeitraums, Aufhängung von Nistkästen und Nist- und Fledermaushöhlen minimiert.

#### *Flächenbilanz*

Flächen Nutzung	Bestand (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)	Planung (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Versiegelte Flächen	113	5,18	1394	63,92
Unversiegelte Flächen	454	20,81	787	36,08
Brachflächen	1614	74,01	0	0

Tabelle 4: Flächenbilanz

#### *Geologie<sup>37</sup>*

Das Grundstück mit der Flst. Nr. 1597 Gemarkung Mühlacker ist eine altlastverdächtige Fläche. Die vorhandenen Verunreinigungen werden durch eine gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten beseitigt.

#### *Wasser*

Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden nicht festgestellt. Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### *Luft/Klima*

In der Stadt Mühlacker sind häufige Wärmebelastungen zu verzeichnen. Das Plangebiet spielt keine signifikante Rolle als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum. Eine gezielte Begrünung durch die Dachfläche sowie Pflanzgebote tragen dazu bei das Mikroklima positiv zu beeinflussen und die klimatischen Bedingungen in der Stadt zu verbessern.

### **Wechselwirkungen**

<sup>37</sup> Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, B10, Landratsamt Enzkreis - Amt für Baurecht und Naturschutz, E-Mail vom 08.05.2024

Die geplante Umsetzung des städtischen Parkplatzes führt zur Rodung von Einzelbäumen. Diese Rodung wird durch das Pflanzen neuer Bäume in der Umgebung ausgeglichen, wodurch die Biodiversität und die Rand- und Saumstruktur erhalten bleiben. Die Aufwertung der Flora erfolgt durch Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge, die das Mikroklima verbessern und die Versickerung von Regenwasser fördern.

Die Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Fauna beinhalten einen festgelegten Rodungszeitraum, um Brutvögel zu schützen. Zusätzlich werden Nisthöhlen für Brutvögel sowie Fledermaushöhlen installiert, um die Lebensräume dieser Tiere zu erhalten. Diese Schutzmaßnahmen tragen dazu bei, die negativen Auswirkungen der Rodungen auf die lokale Tierwelt zu verringern.

Die Gesamtfläche des Gebiets wird in versiegelte, unversiegelte und Brachflächen unterteilt, was die Flächennutzung und die damit verbundenen ökologischen Wechselwirkungen verdeutlicht. Die altlastverdächtige Fläche wird durch eine gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten gereinigt, um sicherzustellen, dass keine schädlichen Verunreinigungen zurückbleiben.

Die geplanten Maßnahmen zur Begrünung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien können dazu beitragen die Wasserqualität und die Luftqualität verbessern.

## 12 Gutachten und Informationen

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

12.1 – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Rossmann-Flurstück 1597“ in Mühlacker, Stand: 24.06.2024

12.2 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Rossmann – Flurstück 1597“ in Mühlacker, Stand: 16.09.2024

12.3 Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen (CEF-Maßnahme), Bioplan Heidelberg, Stand 11.02.2025

12.4 – Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Drogeriemarkt an der Goethestraße in Mühlacker, Stand: Februar 2025

12.5 – Schallimmissionsprognose, Stand 05.02.2025

12.6 – Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (2015): Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Ort: Lörrach, Dortmund, Nürnberg, 2015

12.7 – Beauftragung der Kampfmitteluntersuchung