

**Stadt
Mühlacker**

Planungs- und
Baurechtsamt

Begründung (Entwurf)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnen am Erlenbach“

Gemarkung

Mühlacker

Entwurf Stand: 03.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung/ Ziele der Planung	1
1.1	Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
1.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	2
1.3	Verfahren nach § 13a BauGB	3
2	Plangebiet/ Bestandssituation	4
2.1	Lage und Größe	4
2.2	Vorhandene und umgebene Nutzung	5
3	Übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation	7
3.1	Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsplan	8
3.4	Gewässerentwicklungsplan 2011	10
3.5	Bestehende und angrenzende Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen	10
3.6	Vergnügungsstättenkonzeption	14
4	Städtebauliche Konzeption	15
4.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung	15
4.2	Ver- und Entsorgung	17
5	Begründung der Planinhalte Teilbereich A	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	21
5.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen	21
5.5	Erschließungsflächen, überdachte Stellplätze und Neben-anlagen	22
5.6	Verkehrsflächen	23
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	25
5.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
6	Begründung örtlicher Bauvorschriften Teilbereich A	29
6.1	Werbeanlagen	29
6.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	29
7	Begründung der Planinhalte Teilbereiche B1, B2, B3	30
7.1	Verkehrsflächen	30
7.2	Grünflächen	30
7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30

8	Umweltbelange	30
8.1	Beschreibung des Vorhabens, Nutzungsänderung	31
8.2	Schutzstatus	34
8.3	Artenschutz	37
9	Beschreibung des Umweltzustandes und Prognose der Auswirkungen der Planung	39
9.1	Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	39
9.2	Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt	40
9.3	Fläche und Boden	41
9.4	Wasser	42
9.5	Klima und Luft	44
9.6	Landschaft (Stadtbild und Erholung)	45
9.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	46
9.8	Fazit/ Zusammenfassung Maßnahmen	46
10	Durchführungsvertrag	47
11	Planungsdaten	48
12	Gutachten und Informationen	48

1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

1.1 Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Vorhabenträgerin (SBG Immobilien GmbH & Co. KG) beabsichtigt im Stadtkern von Mühlacker auf dem Flurstück Erlenbachstraße 1, an der Ecke Erlenbachstraße/ Goethestraße, westlich des bestehenden Kreisverkehrs, eine bauliche Nachverdichtung. Zukünftig soll hier ein Gebäudeensemble die Straßenräume der angrenzenden Erlenbach- und Goethestraße fassen und gleichzeitig den Auftakt in die Kernstadt betonen. Der geplante Innenhof öffnet sich zum südlich verlaufenden Erlenbach. Das Ensemble umfasst zwei Baukörper mit Wohnungen im westlichen Teil und einem sozialtherapeutischen Zentrum mit zugehörigen Wohnungen und Tagesbetreuung im östlichen Teil des Plangebietes. Im Rahmen der Überplanung des Gebietes soll der bisherige Gebäudebestand abgebrochen werden. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB formuliert einen Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung. Die Bebauung entspricht vor diesem Hintergrund dem Ziel der Stadt Mühlacker für eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Durch die Nachverdichtung und die geplante Entwicklung eines sozialtherapeutischen Zentrums wird die soziale Infrastruktur der Stadt Mühlacker ergänzt und gestärkt. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum, insbesondere auch von barrierefreien Geschosswohnungen, geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Stadt Mühlacker und in der Region Rechnung getragen. Die vorgesehene Entwicklung der innerstädtisch gelegenen Flächen und die damit verbundene Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt somit eine langfristige und nachhaltige Innenentwicklung dar, die sowohl ökonomische als auch ökologische Aspekte berücksichtigt. Die zentrale Lage, die verkehrsgünstige Anbindung sowie die Nachbarschaft zu verschiedenen Nutzungen und Einrichtungen der Innenstadt von Mühlacker qualifizieren das Plangebiet als einen wichtigen Standort für eine solche städtebauliche Entwicklung.

Die SBG Immobilien GmbH & Co. KG verfügt über die Fläche innerhalb des Plangebietes. Die Vorhabenträgerin hat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Projektes im Plangebiet schaffen.

Die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele sind:

- Nutzung der zentralen Innenstadtlage und der günstigen Verkehrsanbindung für eine zeitgemäße und bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung.
- Stärkung der sozialen Infrastruktur durch den Bau eines sozialtherapeutischen Zentrums.
- Verbesserung der Wohnmöglichkeiten in der Innenstadt von Mühlacker.

Für die Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“ erforderlich.

1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen am Erlenbach“ wird auf der Grundlage eines Antrags der Vorhabenträgerin als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einer konkreten Vorhabenträgerin die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Bebauungsplan (Planzeichnung, Textteil und Begründung),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan VEP (Projektpläne) sowie der Projektbeschreibung.

Das geplante Vorhabengrundstück (Grundstücke mit der Flst.-Nr. 1696 und 1696/1) umfasst eine Fläche von ca. 2.790 m² und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 03.08.2026 mit einem blauen, unterbrochenen Band umgrenzt. Dies entspricht auch der Abgrenzung des künftigen Vorhaben- und Erschließungsplans.

Einbezogen in die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Teilflächen des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 1697/4 (Erlenbachstraße) sowie Teilflächen des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 1598/3 (Goethestraße). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Gesamtfläche von ca. 2.836,5 m² auf und ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 03.08.2026 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.



Abbildung 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (schwarz); Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (blau), ARP Stuttgart, 03.08.2026.

Zur Sicherstellung der Durchführung der Pläne ist ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Mühlacker und der Vorhabenträgerin abzuschließen.

1.3 Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen am Erlenbach“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zudem zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei. Mit einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 2.800 m² kann die Obergrenze nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (20.000 m²) nicht erreicht werden.

Es befindet sich aktuell ein weiterer Bebauungsplan in der Aufstellung, der in einem engen räumlichen Zusammenhang steht. Es handelt sich hierbei um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung / Goethestraße Nord“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,22 ha, bei dem die Errichtung eines Drogeriemarktes vorgesehen ist. Das Vorhabengebiet ist ca. 70 m entfernt. Im Bebauungsplan „Wohnen am Erlenbach“ werden, auch bei gemeinsamer Betrachtung mit dem Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung / Goethestraße Nord“, keine

Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

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

2 Plangebiet/ Bestandssituation

2.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in zentraler Lage in der Innenstadt von Mühlacker an der Ecke Erlenbachstraße/ Goethestraße, westlich des dort bestehenden Kreisverkehrs. Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern 1696 und 1696/1 sowie Teile der Flurstücke mit den Nummern 1697/4 (Erlenbachstraße) und 1598/3 (Goethestraße).

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch Flurstück Nr. 1697/4 (Erlenbachstraße),
- im Südosten: durch Flurstück Nr. 2738/2 (Kreisverkehr) und durch Flurstück Nr. 1598/3 (Goethestraße),
- im Südwesten: durch Flurstück Nr. 1603/7 (Bachlauf des Erlenbaches),
- im Nordwesten: durch Flurstück Nr. 1696/2 (Grundstück der AOK Baden-Württemberg).



Abbildung 2: Lage und Abgrenzung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, abgerufen am 03.02.2026, 08.03.2026

2.2 Vorhandene und umgebene Nutzung

Bestand innerhalb des Plangebietes

Auf dem Flurstück 1696 befindet sich, unmittelbar an die Erlenbachstraße angrenzend, ein älteres Wohn- und Geschäftshaus. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei. Neben dieser Bebauung wird das Plangebiet von größeren Grünflächen mit umfangreichen und alten Gehölzbeständen geprägt. Geplant ist ein Abbruch der Bestandsbebauung sowie eine überwiegende Rodung der Gehölze und die anschließende Neubebauung mit einem sozialtherapeutischen Zentrum und einem separaten Wohngebäude. Die Gehölzrodung ist bereits erfolgt. Der Abbruch der Bestandsbebauung ist im Februar 2026 vorgesehen.

Bei dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude handelt es sich um ein älteres Haus mit Flächen für Läden im Erdgeschoss und für eine Wohnnutzung im Ober- und Dachgeschoss. Die bestehenden Anbauten umfassen Garagen, Schuppen und ein Gewächshaus. Der große Garten ist dicht mit Strauchpflanzungen, Hecken und Bäumen bewachsen, darunter einige große, ältere Exemplare. Die freien Wiesenflächen sind beschattet und eher feucht. Das Gebäude Erlenbachstraße 1 wurde zeitlich deutlich vor der umgebenden Bebauung erstellt. Gebäudevolumen und Überbauungsgrad entsprechen teilweise nicht dem Maßstab und der Bebauungsdichte der Umgebung (u.a. südliche Bahnhofstraße).

Südwestlich angrenzend verläuft der Erlenbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Entlang des Bachlaufs ist ein Gewässerrandsteifen mit einer Tiefe von 5,00 m, gemessen ab Oberkante vorhandene Mauer bzw. Böschung zu berücksichtigen. Der Bachlauf wird von Gehölzstrukturen begleitet. Für den Erlenbach liegt ein Gewässerentwicklungsplan von 2011 vor. Die angestrebten Entwicklungsmaßnahmen werden in Ziffer 3.4 erläutert.

Vor dem Hintergrund einer im Zusammenhang mit dem Vorhaben geplanten Neuordnung der öffentlichen Gehwegflächen entlang der Erlenbach- und Goethestraße werden Teile der öffentlichen Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Hierbei werden vier geplante straßenbegleitende private Stellplätze für das Neubauvorhaben an der Erlenbachstraße planerisch integriert. In diesem Bereich ist ein Flächentausch zwischen der Stadt Mühlacker und der Vorhabenträgerin vorgesehen, da u.a. Teile des Gehweges aktuell nicht in städtischer Hand sind und diese städtisches Eigentum werden sollen. Die vier Stellplätze entlang der Erlenbachstraße sollen sich jeweils weiterhin komplett im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden.

Umgebung

Die Flurstücke 1696 und 1696/1 des Plangebietes liegen im Stadtkern von Mühlacker und sind unmittelbar von Wohn- und Geschäftsgebieten sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen umgeben. Ausgehend vom angrenzenden Kreisverkehr im Nordosten wird das neue Quartier mit dem städtischen Straßennetz und den vielfältigen Nutzungen entlang des nördlichen und südlichen Teils der Bahnhofstraße verbunden.

Das Plangebiet wird an der Nordseite von der Erlenbachstraße begrenzt, an deren nördlichen Rand ein Wohn- und Geschäftsgebäude sowie ca. 50 m weiter ein Wirtschaftsgebäude mit einer heterogenen Bebauung anschließt. Im Südosten erstreckt sich eine städtische gemischt genutzte Bebauung entlang der südlichen Bahnhofstraße.

Im Westen grenzt ein größeres Gebäude mit dem Kundencenter der AOK Baden-Württemberg unmittelbar an das Plangebiet. Weiter westlich befindet sich das Seniorenzentrum St. Franziskus.

Der östlich angrenzende Kreuzungsbereich ist als Kreisverkehr ausgebildet. Dieser verbindet die Fußgängerzone der Bahnhofstraße mit der Erlenbachstraße, Goethestraße und Bergstraße. Über die Goethestraße ist die übergeordnete Pforzheimer Straße (B10) für den Kfz-Verkehr auf kurzem Wege erreichbar. Ärzte, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten liegen in fußläufiger Entfernung.

3 Übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Regionalverbandes Nordschwarzwald von 2015 ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Siedlung im Bestand und Versorgungskern bzw. Standort für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen und liegt im ausgewiesenen Siedlungsbereich der Stadt Mühlacker.



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan mit Lage Geltungsbereich (weißer Kreis), Regionalverband Nordschwarzwald, 2015.

3.2 Flächennutzungsplan

Der am 28.09.2013 öffentlich bekannt gemachte wirksame Flächennutzungsplan 2025 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Bestand dar. Zudem wird eine Richtfunkstrecke dargestellt.

Im Norden und Osten schließen an das Plangebiet bestehende gemischte Bauflächen an. Südwestlich ist der Bachlauf des Erlenbachs im Flächennutzungsplan dargestellt. Nordwestlich grenzt das Plangebiet an eine Gemeinbedarfsfläche im Bestand an, die sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen vorbehalten ist.

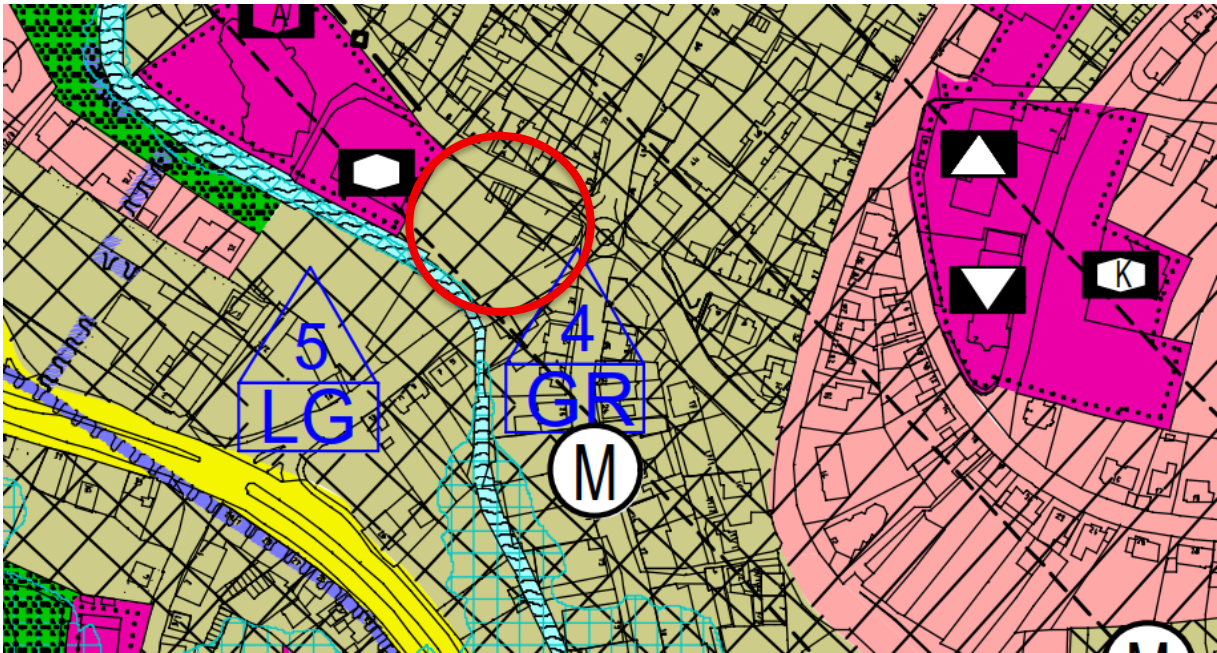


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2025 mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), Stadt Mühlacker, 28.09.2013.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Geplant ist eine Neubebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“ mit einem sozialtherapeutischen Zentrum und einem separaten Wohngebäude sind damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar.

3.3 Landschaftsplan

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

Die erstellten Analysekarten zur Bestandssituation zu den Schutzgütern Boden sowie Biotop- und Artenschutz enthalten keine Eintragungen für das vorliegende Plangebiet. Die Karte zu dem Thema Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftsbild stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar, in dessen Nähe sich markierte Wanderwege und Radwanderwege befinden. Die Bestandsanalysekarte zum Schutzgut Klima/ Luft stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit belastender Wirkung auf Klima und Luft dar. Die Bestandsanalysekarte zum Schutzgut Wasser/

Grundwasser zeigt auf, dass ein naturnaher Gewässerbereich in der Nähe des Plangebietes liegt. Außerdem befinden sich westlich des Plangebietes technisch abgegrenzte Wasserschutzgebiete der Zonen II und III.

Im Landschaftsplan wird für den Bereich des Erlenbachs die Sicherung und Entwicklung des räumlichen Zusammenhangs ökologisch wertvoller Flächen angestrebt. Zentrales Ziel ist die Erhaltung und Pflege des bestehenden Netzes hochwertiger Schutzgebiete sowie die Entwicklung eines durchgehenden, naturnahen Ufergehölzstreifens entlang des Erlenbachs. Darüber hinaus wird die Sicherung und ökologische Aufwertung feuchter Rinnen und Senken als wichtiger Beitrag zur Biotopvernetzung und zum Schutz des Wasserhaushalts hervorgehoben.

In der Karte der Maßnahmen und Ziele des Landschaftsplans ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Südlich davon befindet sich eine Wasserfläche, für die das Ziel der Sicherung und Entwicklung von Grünverbindungen sowie der Gestaltung und Aufwertung angrenzender Freiflächen formuliert wird.

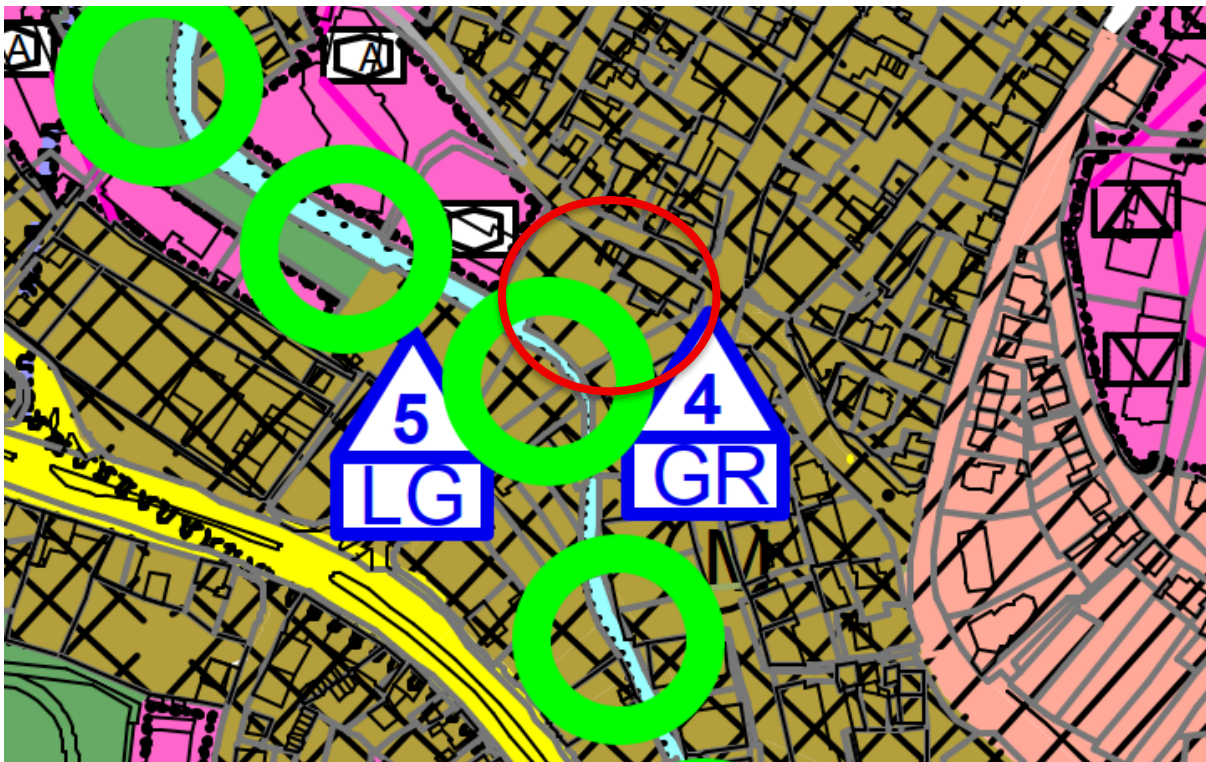


Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan Maßnahmen und Ziele mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Hubert Haller, Juni 2012.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“ mit einem sozialtherapeutischen Zentrum und einem separaten Wohngebäude stehen den Darstellungen des Landschaftsplans nicht entgegen.

3.4 Gewässerentwicklungsplan 2011

Im Süden grenzt der Erlenbach, ein Fließgewässer 2. Ordnung, an das Plangebiet an. Der erforderliche Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite ab Mauerkante bzw. Böschungsoberkante liegt zum Großteil auf dem Grundstück. Der genaue Verlauf ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Der Gewässerentwicklungsplan GEP (werkgruppe grün 2011) ordnet das Plangebiet selbst dem Biototyp „Mischtyp aus Nutz- und Ziergarten“. Das Bestandsgebäude wird als bebaute Fläche dargestellt.

Laut GEP wird der Erlenbach im Bereich des Plangebietes der Strukturklasse „sehr stark verändert“ zugeordnet. Der Gewässerrandstreifen ist hier beidseitig zu über 50 % als Saumstreifen ausgebildet. Der Uferbewuchs ist auf der Seite des Plangebietes zu 10–50 % mit standortgerechtem Gebüsch und Einzelgehölzen, wie Weide, Esche, Ahorn und Kirsche, sowie zu weiteren 10–50 % mit standortgerechter Krautflur und Hochstauden, insbesondere Springkraut, Brennnessel und Storchenschnabel, ausgebildet. Neben einer vorhandenen Böschung wird der Uferrand teilweise durch eine Mauer begrenzt.

Das Maßnahmenkonzept sieht vor, den Uferverbau auf der Seite des Plangebietes zurückzubauen und an geeigneten Stellen naturnah auszubilden, indem die Ufer abgeflacht bzw. abgetrept werden. Zur ökologischen Aufwertung des Gewässerraums ist die Ufervegetation auszulichten, um eine standortgerechte und strukturreiche Entwicklung zu ermöglichen. Ergänzend sind an geeigneten Stellen Störsteine in das Gewässer einzubringen, um die Strukturvielfalt innerhalb des Gewässers zu erhöhen.

3.5 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eurich Belzäcker“ von 1980 mit der Nummer 1.1980.45. Dieser weist Teilbereiche des Grundstückes als Verkehrsfläche aus und setzt für den westlichen Teil des Plangebietes eine öffentliche Parkanlage fest. Der Bebauungsplan wurde in seiner Gesamtheit nicht umgesetzt.

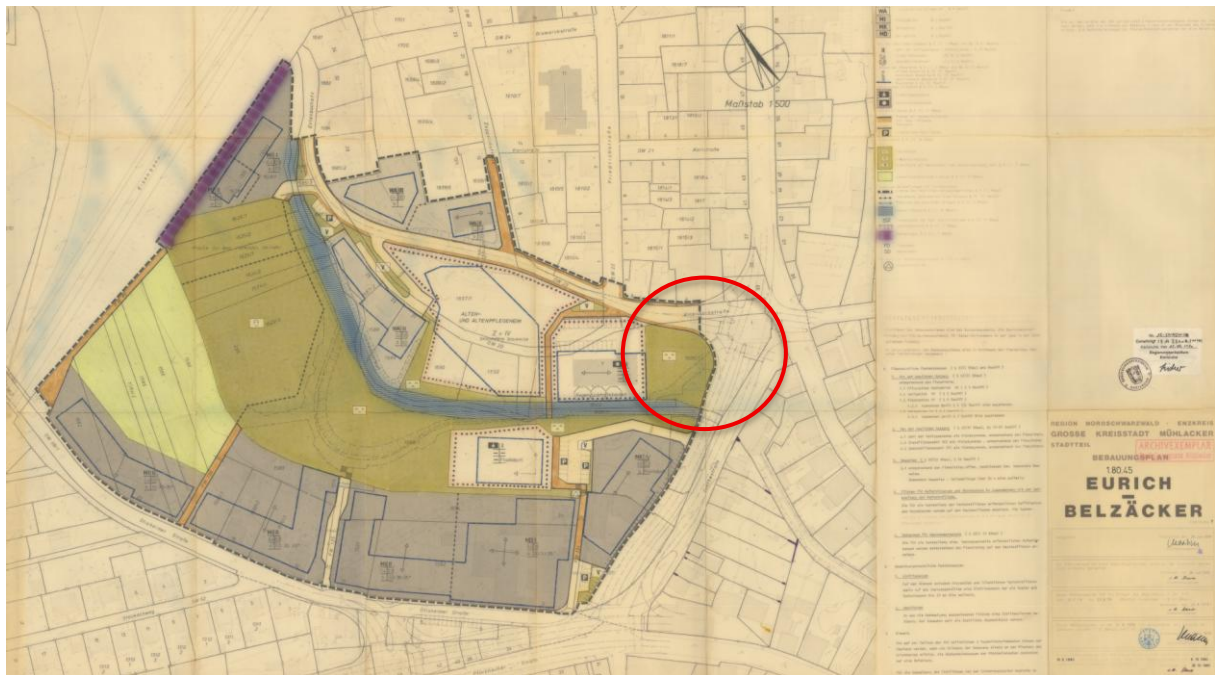


Abbildung 6: Bebauungsplans „Eurich Belzäcker“ mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), Stadt Mühlacker, 1880.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der rechtskräftigen einfachen Bebauungspläne „Kerngebiet Innenstadt – Vergnügungsstätten“, rechtskräftig seit 18.05.2013 und „Kerngebiet Innenstadt – Vergnügungsstätten 1. Änderung - Wettannahmestellen“, rechtskräftig seit 20.12.2014. Diese Bebauungspläne setzen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs lediglich die Art der baulichen Nutzung in Form eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 fest und regelt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben.



Abbildung 7: Bebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt – Vergnügungsstätten, 1. Änderung – Wettannahmestellen“ mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), Stadt Mühlacker, 20.12.2014.

Es liegt weiterhin ein Baulinienplan „Goethestraße“ von 1910 vor. Das Bestandsgebäude auf Flur Nr. 1696 orientiert sich an der hier festgelegten Baulinie.



Abbildung 8: Baulinienplan mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), Stadt Mühlacker, 1910.

Darüber hinaus gilt für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Gestaltungssatzung „Innenstadt Mühlacker“ für den Ortskern in Mühlacker, rechtskräftig seit 10.05.2014. Die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Vorgaben beispielsweise zu Werbeanlagen und Fassaden-Farben sind bei der Planung und Genehmigung zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

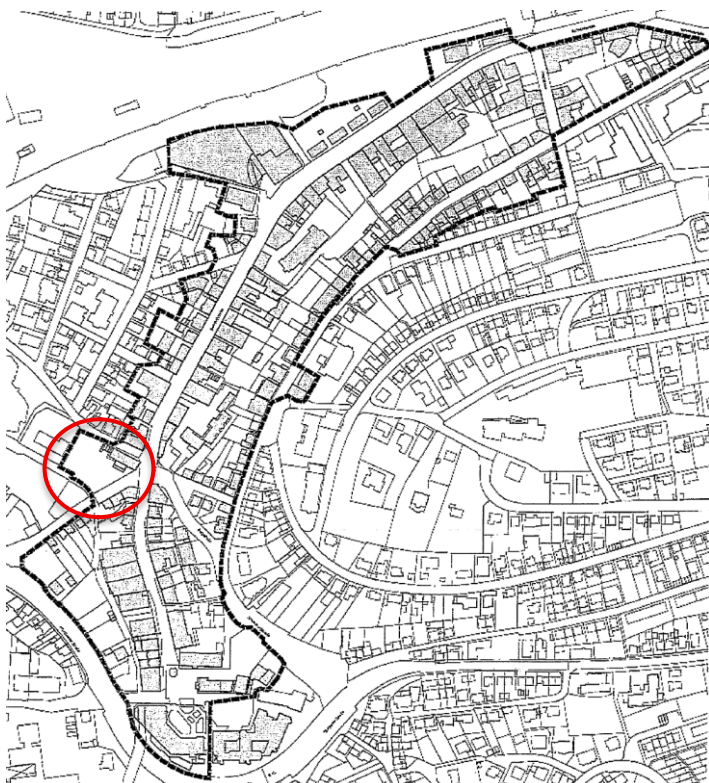


Abbildung 9: Gestaltungssatzung „Innenstadt Mühlacker“ mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), Stadt Mühlacker, 10.05.2014.

Über die Festsetzungen der o.g. bestehenden Bebauungspläne und den Festlegungen der Gestaltungssatzung hinaus bildet bisher § 34 BauGB die Grundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften treten sämtliche bisher innerhalb des Geltungsbereichs geltenden Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

Hiervon ausgenommen ist die Gestaltungssatzung „Innenstadt Mühlacker“, rechtskräftig seit dem 10.05.2014.

Hierbei wird die geplante Werbeanlage (1 Schriftzug mit 1 Emblem), gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen VEP.04), ausnahmsweise zugelassen, obwohl die Werbeanlage nicht den Farbspektren der Gestaltungssatzung entspricht. Die Befreiung der Farbgebung der Werbeanlagen kann aus Gründen des Corporate Design des Logos des Vorhabenträgers zugelassen werden. Es sind keine weiteren Werbeanlagen an den Gebäudefassaden vorgesehen.

Die in der Gestaltungssatzung genannten Vorschriften gelten weiterhin mit folgenden Ausnahmen:

- § 6 (2) Anzahl und Befestigung, vierter Absatz
„Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante bis 0,20 m unterhalb der Oberkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angeordnet werden, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 5,00 m. Die Höhen sind ab der Höhe der Straßenbegrenzungslinie in Fassadenmitte zu ermitteln.“ – entfällt.
- § 6 (5) „Zulässige Werbeanlagen parallel zur Fassade“ – entfällt.
- § 10 „Fassaden-Farben“ – wird um die folgenden, in der Baubeschreibung genannten Farben, ergänzt.:
 - Fassade:
 - Wände: RAL 7001 (cremeweiss)
 - Blendrahmen Fenster / Türen: RAL 7038 (achatgrau)
 - Öffnungsflügel Fenster: RAL 7035 (lichtgrau)
 - Fensterbänke: RAL 7038 (achatgrau)
 - Sonnenschutz / Rollläden: RAL 7038 (achatgrau)
 - Außenwandlüfter: RAL 9001 (cremeweiss)
 - Dach:
 - Attikaverblechung: RAL 7035 (lichtgrau)

- Wohngebäude:
 - Garagentor: RAL 7038 (achatgrau) oder RAL 7035 (lichtgrau)
- Nebengebäude:
 - Müllhaus: RAL 7035 (lichtgrau)
- Werbeanlage Firmenlogo und Schriftzug:
 - RAL 120 90 30 (Eiskaltgrün)
 - RAL 120 80 40 (Sommergrün)
 - RAL 120 50 40 (Heckengrün)
 - RAL 250 50 25 (Linoleumbau)
 - RAL 260 50 35 (Vermeerblau)
- Glaspaneele:
 - RAL 7038 (achatgrau)
 - RAL 120 70 30 (Serpentine green)
 - RAL 260 70 20 (Mattblau)

3.6 Vergnügungsstättenkonzeption

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Versorgungsbereiches „Vergnügungsstätten und ähnlicher Betriebe“ der Stadt Mühlacker vom 09.10.2012. Die Vergnügungsstättenkonzeption bildet die fachliche Grundlage für die städtebaulich konfliktarme Ansiedlung von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben. Die Ergebnisse der Vergnügungsstättenkonzeption sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Sie entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung, vielmehr liegt ihre Bedeutung in der fachlichen Vorbereitung und Begründung formeller Planungen und Maßnahmen sowie in ihrer verwaltungsinternen Bindungswirkung.

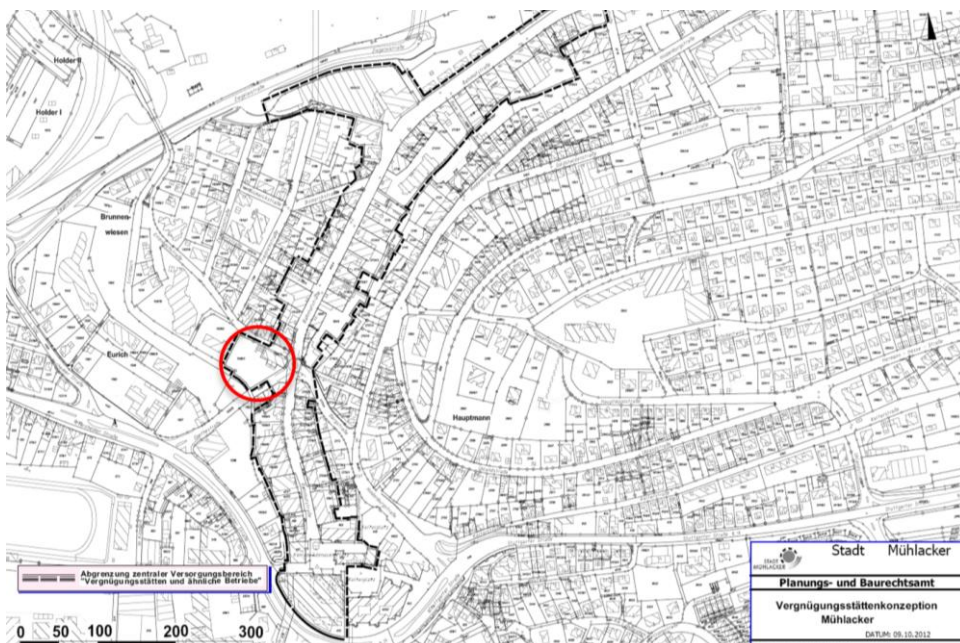


Abbildung 10: Versorgungsbereich „Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe“ mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), Stadt Mühlacker, 09.10.2012.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Städtebau und verkehrliche Erschließung

Im Rahmen der Überplanung des Gebiets wird der bisherige Gebäudebestand abgebrochen. Für das Plangebiet liegt ein Baukonzept vor, das die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“ bildet.

Städtebau

Auf dem Grundstück werden zwei Gebäudekörper vorgesehen: im östlichen Bereich wird ein sozialtherapeutisches Zentrum geplant, dessen beide Gebäudeflügel als straßenbegleitende Baukörper zur Erlenbach- bzw. Goethestraße konzipiert sind. Im Kreuzungsbereich der Erlenbachstraße und der Goethestraße sind die beiden Gebäudeflügel zurückgesetzt, so dass zur Kreuzung ein Vorplatz entsteht, der den Haupteingang in das Zentrum markiert. Westlich des sozialtherapeutischen Zentrums wird ein Wohngebäude vorgesehen, das sowohl vom sozialtherapeutischen Zentrum als auch von der Erlenbachstraße zurückgesetzt wird, um den städtebaulichen Maßstab zu wahren und um einen Vorplatz zum öffentlichen Straßenraum zu schaffen. Beide Gebäudekörper begrenzen einen Innenhofbereich, der sich nach Süden zum Erlenbach öffnet.

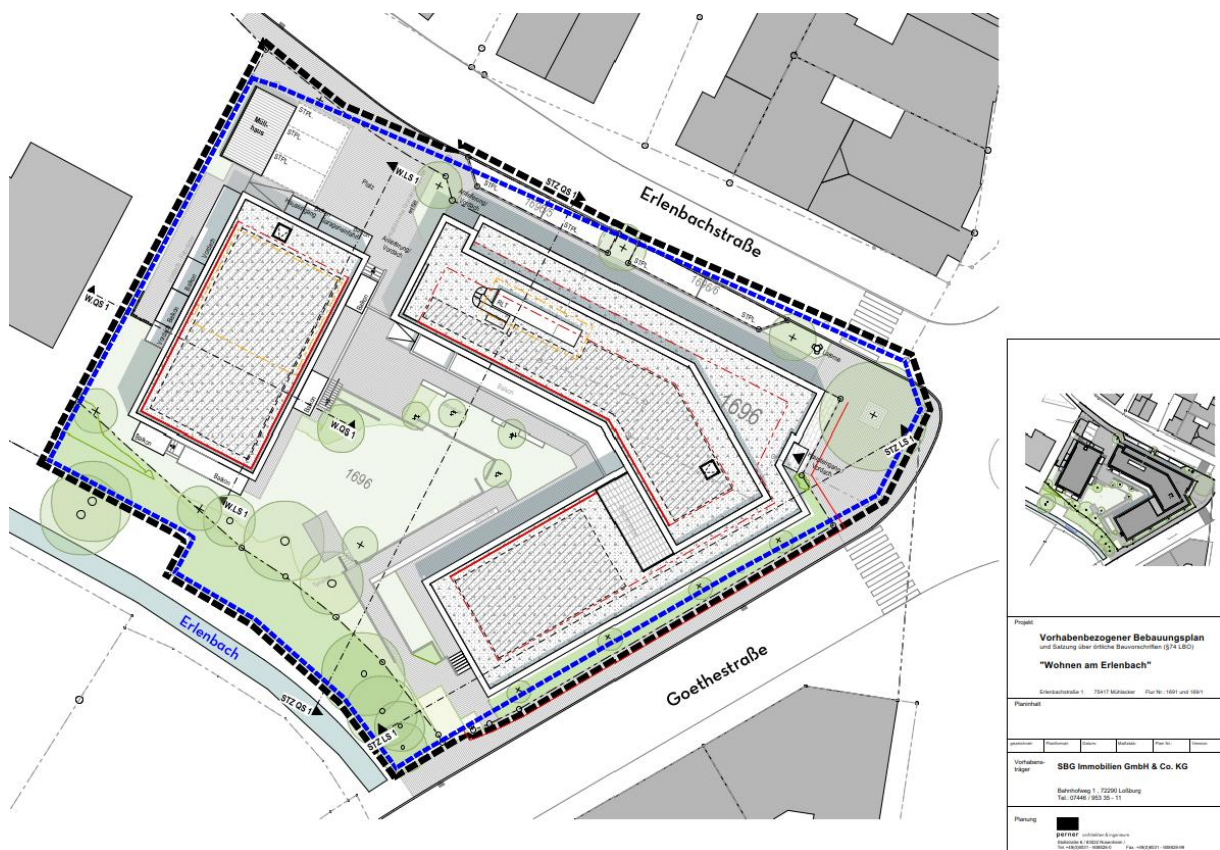


Abbildung 11: Lageplan, SBG Immobilien GmbH & Co. KG/Perner Architekten & Ingenieure, 03.08.2026

Nutzung sozialtherapeutisches Zentrum

In dem sozialtherapeutischen Zentrum werden psychisch kranke Menschen aufgenommen, die infolge ihrer Erkrankung mittel- oder langfristig in ihrer eigenständigen Lebensführung beeinträchtigt sind und zumindest vorübergehend einer stationären Behandlung bedürfen. Ziel dabei im Rahmen der Eingliederungshilfe ist eine Stabilisierung mit der Zielrichtung, im Nachgang in eine ambulant betreute Wohnform überzuwechseln. Ergänzt wird das Konzept durch die Vorhaltung von Therapieräumen, in denen die Bewohner einer geregelten Arbeit und Tagesstruktur nachgehen.

Bauliches Konzept

Das sozialtherapeutische Zentrum ist als Bau mit fünf Geschossen konzipiert. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich Haustechnik, Lagerräume, Umkleide- und Aufenthaltsräume für das Personal sowie, nach Süden zum Innenhof hin orientiert, Therapieräume für die Bewohner. Im Erdgeschoss des Hauses sind Verwaltungsräume sowie eine Wohngruppe untergebracht. Das erste und zweite Obergeschoss beinhaltet ebenfalls je eine Wohngruppe. Das dritte Obergeschoss wird als zurückgesetztes Staffelgeschoss errichtet und bietet Therapieräume und eine Trainingsküche. Die interne Gebäudeerschließung erfolgt über ein zentral gelegenes Treppenhaus mit Aufzug sowie zwei weitere Treppenräume an den Enden der Gebäudeflügel. Die erforderlichen Stellplätze werden im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Das Wohngebäude bietet auf drei Obergeschossen Raum für 14 Apartments. Das Untergeschoss beinhaltet Hausanschlussräume, Abstellräume und eine Waschküche. Die erforderlichen Stellplätze werden vorrangig im EG des Wohngebäudes in Form von Doppelparkern vorgesehen. Die restlichen Stellplätze werden vor dem Haus auf dem Grundstück disponiert. Die Dächer werden als Flachdach vorgesehen. Dachflächen erhalten eine extensive Dachbegrünung sowie Photovoltaikanlagen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Bahnhofstraße, Erlenbachstraße und Goethestraße) gut erschlossen. Über die Goethestraße besteht eine kurze Anbindung an die übergeordnete Pforzheimer Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien, die mehrere Bushaltestellen in ca. 50 bis 100 m Entfernung anfahren sowie den nördlich gelegenen Bahnhof (ca. 700 m Entfernung) gegeben.

Fuß- und Radwege

Die Bestandsstraßen werden jeweils durch einen beidseitigen Gehweg begleitet. Im Rahmen des Vorhabens werden die angrenzenden Gehwege arrondiert. Fußgängerüberwege ermöglichen das sichere Überqueren der Straßen. Die angrenzenden Straßen sind maximal als Tempo-30-Zonen ausgewiesen, was eine sichere Nutzung für Radfahrer ermöglicht. Durch die zentrale Lage des Plangebietes sind eine Vielzahl von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in wenigen Gehminuten erreichbar. Eine attraktive und sichere Anbindung an das bestehende Fuß-/ Radwegenetz wird geplant. Neben Stellplätzen für Kfz werden insbesondere auch Flächen für Fahrradstellplätze vorgesehen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaugebietes in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird, wo notwendig, angepasst.

Für das Plangebiet gilt:

- das Plangebiet liegt innerhalb der bisherigen FNP- und damit auch AKP-Grenze (Allgemeiner Kanalplan),
- die gesamte Fläche gilt bez. Entwässerung als erschlossen im Sinn der Abwassersatzung so dass keine zusätzlichen Hausanschlüsse, zumindest seitens der Stadtentwässerung, vorgesehen sind,
- der Anschluss der Entwässerung an den Bestand (Mischwasserkanal) ist wie bisher grundsätzlich möglich,
- aufgrund der Lage direkt am Erlenbach soll das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächen und unverschmutzte Hofflächen) künftig dezentral durch Einleitung in diesen Vorfluter beseitigt werden.

Im laufenden B-Plan Verfahren werden dann zur allgemeinen Abflussreduzierung und im Sinne einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung weiter berücksichtigt:

- Hofflächen, Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen,
- Flachdächer sollen mit Dachbegrünung ausgeführt werden,
- die erforderlichen Betrachtungen/Überflutungsnachweise für Starkregereignisse sind zu führen; dies kann als Gesamtgebietsbetrachtung vorab oder auch später mit dem Bau- und Entwässerungsgesuch erfolgen,

- es gelten weiter die Bestimmungen der Abwassersatzung, Regelwerk und alle anderen technischen Normen zur Planung und Ausführung von Entwässerungskanalarbeiten.

5 Begründung der Planinhalte Teilbereich A

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung eines konkreten Bauvorhabens, das die Errichtung eines sozialtherapeutischen Zentrums sowie eines Wohngebäudes umfasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO fest, sondern benennt die konkret geplanten Nutzungen und verweist auf den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Mit der Planung wird ein sozialtherapeutisches Zentrum geschaffen, das auf die besonderen Wohn- und Betreuungsbedarfe von Menschen mit psychischen Erkrankungen, chronischen Abhängigkeitserkrankungen oder seelischen Behinderungen ausgerichtet ist. Ziel ist es, ein geschütztes Wohnumfeld mit begleitenden therapeutischen und betreuenden Angeboten bereitzustellen und damit eine soziale Integration zu fördern.

Die im sozialtherapeutischen Zentrum vorgesehenen Nutzungen umfassen neben den Wohn- und Unterbringungsräumen auch die für den Betrieb erforderlichen Haupt- und Nebenräume, wie zum Beispiel Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereiche, Therapieräume, Büro- und Verwaltungsräume sowie sonstige Funktionsbereiche. Diese Nutzungsbausteine stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang und sind für den Betrieb der Einrichtung zwingend erforderlich.

Ergänzend ist in einem zweiten Baukörper eine Wohnnutzung vorgesehen. Diese dient zum einen der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und trägt zum anderen zu einer funktionalen Durchmischung des Standorts bei. In beiden Baukörpern sind Räume für eine Arztpraxis zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Gebäudehöhe (GBH) entsprechend Einschrieb in der Planzeichnung bestimmt. Eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe in Metern (m) über Normal-Null (üNN) ermöglicht die Bebauung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans. Oberer Bezugspunkt ist hierbei der oberste Abschluss des Daches einschließlich der Attika.

Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaik), Anlagen zur Energieversorgung und sonstige technisch bedingte Aufbauten, durch Kamine nach technischen Erfordernissen, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten und Geländer entlang der Attika werden zugelassen. Dadurch wird die notwendige Flexibilität für die Integration technischer und sicherheitsrelevanter Einrichtungen gewährleistet, ohne das städtebauliche Gesamtbild negativ zu beeinträchtigen.

Insgesamt ergibt sich auf dem ca. 2.836,5 m² großen Baugrundstück eine überbaute Fläche inkl. Erschließungsflächen, Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen von ca. 1.900 m² sowie eine Geschossfläche von ca. 4.620 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von ca. 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO von ca. 1,7 entspricht.

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO festgesetzt wird, sondern die konkreten geplanten Nutzungen (sozialtherapeutisches Zentrum und Wohnen) festgelegt werden, wird aufgrund dieser geplanten Nutzungen für die städtebauliche Einordnung der Dichte von einem faktischen Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO ausgegangen. Für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO gelten die Orientierungswerte von GRZ 0,4 und GFZ 1,2. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1-3 BauNVO um weitere 50 Prozent überschritten werden. Diese Orientierungswerte werden durch die Planung teilweise überschritten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist notwendig, um Kfz- und Fahrradstellplätze sowie sonstige Nebenanlagen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans zu ermöglichen. Auf eine Unterbauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage wird verzichtet, wodurch ein nicht unterbauter, weitgehend begrünt gestalteter Innenbereich erhalten bleibt, der sich zum Erlenbach hin öffnet. Die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden darüber hinaus minimiert, indem Dachflächen begrünt, Stellplätze, Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt und ein Niederschlagswasserkonzept erstellt werden. Die Entwässerungsplanung für das Plangebiet sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächen und unverschmutzte Hof- und Freiflächen) wird im Bereich des Plangebietes in begrüntem Mulden gesammelt.

Diese erhalten einen Überlauf für die Einleitung in den Erlenbach. Damit wird trotz der baulichen Verdichtung eine weitgehend naturnahe Regenwasserbewirtschaftung gewährleistet, die eine Entlastung der öffentlichen Kanalisation bewirkt. Das ermöglichte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Charakter der dichten Bebauung des nahen Stadtzentrums von Mühlacker und ist erforderlich, um die Umsetzung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen.

Die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen in der Innenstadt und die Errichtung des sozialtherapeutischen Zentrums werden höher gewichtet als die Überschreitung der GRZ.

Durch die Nachverdichtung und durch die geplante Entwicklung eines sozialtherapeutischen Zentrums wird insbesondere die soziale Infrastruktur der Stadt Mühlacker ergänzt und gestärkt. Die zentrale Lage, die verkehrsgünstige Anbindung sowie die Nachbarschaft zu verschiedenen Nutzungen und Einrichtungen der Innenstadt von Mühlacker qualifizieren das Plangebiet als einen wichtigen Standort für eine solche städtebauliche Entwicklung. Das Projekt wirkt sich, vor allem in dieser zentralen Lage, durch die geplante Nutzung aber auch in sozialer Hinsicht positiv für die Stadtgesellschaft aus.

Das Vorhaben verursacht ein geringes bis moderates Verkehrsaufkommen, da sich die Hauptnutzungen des sozialtherapeutischen Zentrums überwiegend durch längere Aufenthaltszeiten und geringe Besuchsfrequenzen auszeichnen. Die Erschließung ist über das bestehende innerstädtische Straßennetz sichergestellt. Die Verkehrsführung bleibt konfliktarm. Die erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze werden vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht aufgrund der festgesetzten Baustruktur (großzügiger Innenhof) und der differenzierten Höhenfestsetzungen nicht. Die geplante Gebäudestellung sowie die differenzierten Höhenfestsetzungen gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Der großzügige Innenhof sichert zudem einen begrünten Freibereich für die Bewohner, der insbesondere der Erholung dient. Die Gesamtverträglichkeit des konkret geplanten Vorhabens ist somit gegeben. Durch die Anordnung der Baukörper werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine geregelte Erschließung sichergestellt und es entstehen keine städtebaulichen Nachteile aus der erhöhten baulichen Dichte. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass das bestehende angrenzende Planungsrecht Kerngebiete festsetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen und Vordächern gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Die Festsetzungen ermöglichen die Entwicklung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Baukörpern und berücksichtigt dabei die funktionalen Anforderungen des sozialtherapeutischen Zentrums sowie der Wohnnutzung.

5.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Die Verkürzung der Abstandsflächen in Teilbereichen ist erforderlich, um das Planvorhaben gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans umsetzen zu können. Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innentwicklung im Sinne einer Umnutzung/Nachverdichtung von Bestandsflächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und ein schonender Umgang mit der Ressource Boden ermöglicht werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Wohnanforderungen geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Stadt Mühlacker und der Region Rechnung getragen.

Das Plangebiet weist insbesondere aufgrund der guten Erschließung sowie der unmittelbaren Nähe zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Infrastruktur eine hohe Eignung für eine verdichtete Wohnnutzung auf. Es liegt einerseits in innenstadtnaher Lage und andererseits landschaftlich attraktiv am Erlenbach. Die Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,2 der Wandhöhe betrifft ausnahmslos die westliche Grundstücksgrenze. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche dar, die sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen vorbehalten ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eurich Belzäcker“ von 1980 mit der Nummer 1.1980.45 setzt für das westlich angrenzenden Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ fest. Eine Wohnnutzung ist damit nicht vorgesehen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Verwaltungsgebäude der AOK Baden-Württemberg. Zur gemeinsamen Grundstücksgrenze ist lediglich die Stirnseite des Bestandsgebäudes orientiert. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist unbedenklich, da Belange des Brandschutzes sowie der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachbarliche Belange gewahrt bleiben. Der unverbaubare begrünten Innenbereich der Neubebauung und die in kurzer fußläufiger Entfernung angrenzende Erlenbachaue sichern darüber hinaus, trotz der partiellen Verkürzungen der Abstandsflächen an der

westlichen Grundstücksgrenze, eine hohe Wohnqualität und ein grünes Arbeitsumfeld. Die Verminderung unterschreitet darüber hinaus nicht den Wert von 0,2 der Wandhöhe, was dem Mindestabstand in einem Urbanen Gebiet (MU) entspricht. Innerhalb eines MU stellt das Wohnen regelmäßig eine wesentliche Nutzung dar. Die Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen zwischen einzelnen Baukörpern innerhalb des Plangebietes dient der städtebaulichen Zielsetzung, einer kompakten und flächensparenden Bebauung. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Baukörper vorgesehen, die in einem baulichen Zusammenhang stehen und in einem kleinen Teilbereich geringere Abstände zueinander aufweisen. Gemäß § 6 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg kann die Tiefe der Abstandsflächen unterschritten werden, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht und die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Durch die Festsetzung wird diese gesetzlich zulässige Ausnahme planerisch vorweggenommen und auf das konkrete Vorhaben bezogen geregelt. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist insbesondere dort vertretbar, wo zwischen den Baukörpern keine Aufenthaltsräume gegenüberliegen oder ausschließlich untergeordnete Räume (z. B. Treppenhäuser) angeordnet sind. Dadurch wird die städtebauliche Dichte maßvoll erhöht, ohne dass funktionale oder brandschutztechnische Beeinträchtigungen entstehen.

5.5 Erschließungsflächen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen erlauben die Verwirklichung von, der Hauptnutzungen dienenden, Erschließungsflächen, überdachten Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen sowie Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Energieversorgung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Erschließungsflächen gewährleisten die funktionsgerechte Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Straßennetz. Die festgesetzten Kfz-Stellplätze decken den Bedarf des ruhenden Verkehrs, während die Fahrradabstellanlagen umweltfreundliche Mobilität fördern. Nebenanlagen sind für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich und werden funktional in das Gesamtkonzept integriert. Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerungsmulden) dienen der Entlastung der Kanalisation. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Energieversorgung sichert und die erforderliche technische Infrastruktur.

5.6 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Vor dem Hintergrund einer im Zusammenhang mit dem Vorhaben geplanten Neuordnung der öffentlichen Gehwegflächen entlang der Erlenbach- und Goethestraße werden Teile der öffentlichen Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung einer durchgehenden öffentlichen Gehwegeverbindung entlang der Erlenbachstraße.

Die Zulassung von Lichtschächten in den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Bereichen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Erlenbachstraße) ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Belüftung der unterirdischen Geschosse. Durch die Vorgabe, dass die Begehrbarkeit mittels geeigneter Abdeckungen sicherzustellen ist, werden die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt.

Die Zulässigkeit von Regenfallrohren in den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Bereichen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Erlenbachstraße) dient der geordneten Ableitung des Niederschlagswassers der Gebäude. Die Begrenzung der Reduzierung der nutzbaren Gehwegbreite stellt sicher, dass die Funktionsfähigkeit und Barrierefreiheit des Gehwegs weiterhin gewährleistet bleiben und keine Einschränkungen für den Fußgängerverkehr entstehen.

Private Verkehrsflächen

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der für das sozialtherapeutische Zentrum erforderlichen Gebäudeerschließung sowie der Sicherung der notwendigen Stellplätze.

Ein- und Ausfahrt

Die Zufahrt von Erlenbachstraße wird als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereiches sichert einen sicheren Verkehrsablauf im Bereich der Erlenbachstraße und dient der Sicherstellung der Zufahrten an verkehrstechnisch günstiger Stelle.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Zur Minderung der Versiegelungswirkung sind offene Stellplätze sowie Erschließungsflächen und Wege auf den Baugrundstücken mit versickerungsfähigen/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Öffentliche und private Stellplätze sind hierbei mit wasserdurchlässigen Belägen und begrünt (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

Die Festsetzung dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Durch die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Baugrundstück soll eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser im Plangebiet gesichert werden. Dies geschieht u.a. durch ein begrüntes Mulden-System, versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünungen und die Regelungen der Pflanzgebote. Dadurch wird die öffentliche Kanalisation entlastet und zur natürlichen Grundwasserneubildung beigetragen.

Das auf den Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird im Bereich des Plangebietes in begrünten Mulden gesammelt. Diese erhalten einen Überlauf für die Einleitung in den Erlenbach. Die Mulden haben die Funktion, unbelastetes Niederschlagswasser zurückzuhalten und zeitverzögert abzuleiten. Sie erhöhen darüber hinaus die Verdunstung durch mehr pflanzenverfügbares Wasser innerhalb der Mulden und durch kapillare Sogwirkung auch in den angrenzenden Grünflächen. Ein Anteil des anfallenden Wassers versickert über die belebte Bodenzone in tiefere Bodenschichten.

Maßnahmen für den Artenschutz

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bauvorhabens auszuschließen wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“ festgesetzt:

- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
- Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung)
- Vermeidung von Kleintierfallen
- Bodenabstand von Zäunen

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind gemäß § 44 BNatSchG bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bearbeitung Büro StadtLandFluss vom 14.08.2025, wird verwiesen. Die Untersuchung ist bei der Stadt Mühlacker dort einsehbar, wo auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann. Siehe hierzu auch Ziffer 8.3.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung insbesondere durch Verkehrslärm. Zur Abschätzung der Lärmwirkung hat das Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger eine schalltechnische Untersuchung (Stellungnahme Nr. 25/02453-ST.01 vom 12.08.2025) erstellt. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Richt- und Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zugrunde gelegt. Siehe hierzu auch Ziffer 9.1.

Aufgrund der Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich kommen folgende Maßnahmen zum Schallschutz in Betracht:

- Räumliche Trennung zwischen Schallquellen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Trennungsgrundsatz)
- Aktiver Schallschutz (bspw. Lärmschutzwälle oder -wände)
- Passiver Schallschutz (bspw. Schallschutzfenster)

Um den Belangen des § 50 Satz 1 BImSchG gerecht zu werden, ist zunächst eine räumliche Trennung zwischen der maßgeblichen Schallquelle (hier: Goethestraße und der Erlenbachstraße) und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu erwägen. Im Plangebiet wäre es jedoch nicht möglich, durch das bloße Abrücken von der Straße die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß DIN 18005 ohne weitere Maßnahmen einzuhalten. Der Planbereich ist gemäß Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Bestand ausgewiesen, sodass der Bebauungsplan im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung steht. Ein weitreichendes Abrücken schutzbedürftiger Nutzungen von der Straße würde damit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen. Hinzu kommt, dass bei einem weitreichenden Abrücken schutzbedürftiger Nutzungen von der Straße der dringend benötigte zusätzliche Wohnraum nur in sehr viel geringerem Maße bzw. nicht geschaffen werden könnte.

Zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet wäre die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwällen oder -wänden denkbar. Generell

sollten Abschirmungen so nahe wie möglich an der Schallquelle errichtet werden, um die Abmessungen der Schallschutzbauwerke in Höhe und Länge bei gleicher Wirksamkeit kleinzuhalten. Ein effektiv abschirmendes Schallschutzbauwerk sollte deshalb möglichst nahe an der Straße verlaufen und neben der erforderlichen Höhe auch über eine entsprechende Länge verfügen. Die Errichtung eines Schallschutzbauwerks entlang der betroffenen Straßen erscheint im vorliegenden Fall jedoch nicht sachgerecht, da sich das Plangebiet in zentrumsnaher Lage befindet und somit Teil des städtisch geprägten Umfelds ist und die geplante Nutzung durch das sozialtherapeutische Zentrum wesentlich zur Ergänzung und Stärkung der sozialen Infrastruktur in der Innenstadt beiträgt. Die Errichtung von Schallschutzbauwerken würde zu einer Abschottung und Isolierung des Plangebietes führen, die aus städtebaulicher Sicht unzumutbar erscheint. Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie Schallschutzwällen oder -wänden) erscheinen daher im vorliegenden Fall nicht geeignet, um den erforderlichen Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet zu erreichen. Demgegenüber erscheint es sachgerecht, den Schutz vor Verkehrslärm durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzkonzept) sicherzustellen.

Lärmschutzmaßnahme L1

In Aufenthaltsräumen ist eine ausreichende Frischluftzufuhr unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte sicherzustellen. Im Tagzeitraum wird gemäß VDI 2719 davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster (in Abhängigkeit des Außenschallpegels) zugemutet werden kann. Im Nachtzeitraum sollten dagegen insbesondere Schlafräume über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige, Frischluftzufuhr verfügen. Gemäß VDI 2719 sollte im Schlafraum ein Innenschallpegel (Mittelungspegel) von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Außenschallpegel bei gekipptem Fenster um ca. 15 dB(A) gemindert werden kann. Demnach wird bei Aufenthaltsräumen ab einem nächtlichen Außenschallpegel von über 45 dB(A) eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig, sofern im jeweiligen Schlafraum keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit Beurteilungspegeln von ≤ 45 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht. Im vorliegenden Fall sind alle Aufenthaltsräume entlang aller Fassadenbereichen der Hauptbaukörper mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum mit geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/ passive Druckdifferenzlüfter) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit einem Beurteilungspegel von ≤ 45 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 weiterhin erfüllt werden. Bei Nachweis, dass an den jeweiligen

Fassaden geringere nächtliche Beurteilungspegel als 45 dB(A) auftreten, entfällt die Verpflichtung zur Installation schallgedämmter Lüftungseinrichtungen.

Lärmschutzmaßnahme L2

Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Plangebietes ist dieses maßgeblich dem Straßenverkehr ausgesetzt. Zum Schutz der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen und Nutzer sowie Nutzerinnen wird daher festgesetzt, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ auszuführen sind. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart gemäß Ziffer 7 DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks. Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass die Gebäude auch bei sich ändernden technischen Normen und Lärmbedingungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Die Gebäudefassaden entlang der Goethestraße liegen gemäß Gutachten im Lärmpegelbereich IV und entlang der Erlenbachstraße im Lärmpegelbereich II bzw. III.

In den Anlagen 14, 15 und 16 im Anhang der Stellungnahme Nr. 25/02453-ST.01 zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bearbeitung Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger, Altensteig vom 12.08.2025 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen des Deutschen Instituts für Normung e.V. dargestellt. Die Untersuchung ist bei der Stadt Mühlacker dort einsehbar, wo auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot 1 und 1a (pfg1, pfg 1a): Pflanzen von Einzelbäumen und Großbäumen entlang von Straßen, Pflanzgebot 2 (pfg2): Garten- und Freigelände

Die Neupflanzungen von Bäumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkungen der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Umfeld für die Bewohner gesichert.

Die flächige Begrünung der mit pfg2 gekennzeichneten Fläche stellt sicher, dass der Bereich dauerhaft als begrünte Freifläche erhalten bleibt. Gleichzeitig ermöglichen die

zulässigen Nebenanlagen und Terrassen gemäß Freiflächengestaltungsplan eine funktionale Nutzung der Außenflächen, ohne den begrünten Charakter wesentlich zu beeinträchtigen.

Pflanzgebot 3 (pfg3): Extensive Dachbegrünung von Gebäuden, Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen

Die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen dient insbesondere der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima sowie die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Ausnahmen von der Begrünungspflicht bilden Glasflächen, Dachterrassen und erforderliche Dachaufbauten. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaik) sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung in Verbindung mit Dachbegrünung ermöglicht eine effiziente und nachhaltige Nutzung von Dachflächen.

Pflanzgebot 4 (pfg4): Baumpflanzungen entlang der Goethestraße

Die Festsetzung der Fassadenbegrünung in Form von vier Einzelbäumen entlang der Goethestraße trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und dient gleichzeitig der Gliederung der Gebäudefassade sowie der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums. Die Berücksichtigung des erforderlichen Lichtraumprofils für Fußwege sowie die Ausweitung der Pflanzgrube unter den Gehweg dienen der Verkehrssicherheit und gewährleisten gute Wuchsbedingungen für die geplanten Baumpflanzungen.

Das Ziel ist eine in Breite und Höhe möglichst großflächige Begrünung der Fassade durch vorgestellte Bäume. Formschnitte sind auf den Erhalt des Lichtraumprofils über den Verkehrsflächen und Anforderungen des Brandschutzes zu beschränken. Darüber hinaus ist eine artgerechte Kronenform zu erhalten und bei Pflegemaßnahmen gezielt zu fördern.

Pflanzbindung 1 (pfb1): Gehölzbestände im Gewässerrandstreifen

Die Festsetzung dient dem Schutz des Gewässerrandstreifens und dessen ökologischen Funktionen. Der Erhalt von Bäumen und Sträuchern trägt zudem zur Ufersicherung bei. Ausnahmen stellen sicher, dass Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung, Pflege oder Gefahrenabwehr weiterhin möglich sind.

Die Zulässigkeit der Leitungsführungen dient der Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser und unterstützt eine funktionsfähige, nachhaltige Oberflächenentwässerung des Plangebietes.

Pflanzbindung 2 (pfb2): Erhalt Einzelbäume

Die Pflanzbindung der in der Planzeichnung markierten Baumstandorte dient dem Erhalt wertvollen Baumbestandes, sowohl als Lebensraum für Tiere als auch um die ökologischen und kleinklimatischen wirksamen Flächenpotenziale zu sichern.

Pflanzliste

Die verbindliche Festsetzung der Pflanzliste stellt sicher, dass ausschließlich standortgerechte Gehölzarten mit einem hohen ökologischen Wert verwendet werden.

6 Begründung örtlicher Bauvorschriften Teilbereich A

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung der baugestalterischen Absichten der Stadt Mühlacker für das Bauvorhaben „Wohnen am Erlenbach“ unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

6.1 Werbeanlagen

Die Beschränkung auf eine Werbeanlage (1 Emblem und ein 1 Schriftzug) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP.04) erfolgt aus gestalterischen Gründen. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebietes aus, insbesondere in Bezug auf die umgebenden Straßenräume („Eingang zur Kernstadt“).

Weiterhin gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung „Innenstadt Mühlacker“, rechtskräftig seit dem 10.05.2014. Hierbei kann die eine Werbeanlage (1 Schriftzug mit 1 Emblem), gemäß den Ansichten/Werbeanlagenplan, ausnahmsweise zugelassen werden, obwohl die Werbeanlage nicht den Farbspektren der Gestaltungssatzung entspricht.

6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Stützmauern sowie Geländeaufschüttungen und -abgrabungen

Regelungen zu Stützmauern und Geländeänderungen werden aus gestalterischen Gründen vorgegeben, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das bestehende Gelände zu sichern. Grund hierfür ist, dass es sich um ein bewegtes topographisches Gelände handelt, bei dem Höhenunterschiede unter anderem durch Stützmauern ausgeglichen werden müssen.

7 Begründung der Planinhalte Teilbereiche B1, B2, B3

7.1 Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der für das sozialtherapeutische Zentrum notwendigen Stellplätze. Dadurch wird eine eindeutige Zuordnung der Stellplätze zur Nutzung sichergestellt.

7.2 Grünflächen

Private Grünfläche

Die private Grünfläche ergänzt den begrünten Übergangsbereich zwischen Gebäude und Gehweg.

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot 5 (pfg5): Garten- und Freigelände

Die flächige Begrünung der mit pfg5 gekennzeichneten Fläche stellt sicher, dass der Bereich dauerhaft als begrünte Freifläche erhalten bleibt. Gleichzeitig ermöglichen die zulässigen Zuwegungen eine funktionale Nutzung der Außenflächen, ohne den begrünten Charakter wesentlich zu beeinträchtigen.

8 Umweltbelange

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

8.1 Beschreibung des Vorhabens, Nutzungsänderung

Um die Belange der Umwelt für ein Vorhaben darzustellen und abzuwägen werden die Flächennutzung des Ausgangszustands und des Planungszustands gegenübergestellt und daraus die Nutzungsänderungen bzw. Wirkungen ermittelt.

Ist-Zustand (Realnutzung)

Auf dem Flurstück 1696 befindet sich, unmittelbar an die Erlenbachstraße angrenzend, ein älteres Wohn- und Geschäftshaus. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei. Neben dieser Bebauung wird das Plangebiet von größeren Grünflächen mit umfangreichen und alten Gehölzbeständen geprägt. Rund 63 % des geplanten Vorhabengrundstücks (Grundstücke mit der Flst.-Nr. 1696 und 1696/1) sind baumüberstellt und weisen einen verwilderten Gehölzbestand auf. Die Bäume erreichen Stammdurchmesser von bis zu ca. 75 cm und sind überwiegend mehrstämmige Exemplare. Bei dem Gehölzbestand handelt es sich vorwiegend um Ziergehölze wie Zucker-Ahorn, Feigen, verschiedene Japanische Ahorne, Rot-Buche, diverse Koniferen und Kirschlorbeer. Der Bestand ist großflächig von Efeu überwuchert. Ein Großteil des Baumbestandes außerhalb des geschützten Gewässerrandstreifens wurde mittlerweile entfernt.

Der Gewässerrandstreifen ist überwiegend von Gehölzen geprägt, wobei der Anteil heimischer Gehölze bei etwa 65 % liegt. Hierzu zählen unter anderem *Fraxinus excelsior*, *Picea abies*, *Prunus avium*, *Fagus sylvatica*, *Acer campestre*, *Sambucus racemosa* und *Ligustrum vulgare*. In der Strauchschicht sind zahlreiche fremdländische Ziergehölze wie *Thuja occidentalis* und *Prunus laurocerasus* vertreten. Der Baumbestand umfasst Exemplare mit Stammdurchmessern bis zu 65 cm sowie einen zahlreichen Jungwuchs. Große Teile der Fläche sind flächig mit Efeu überwachsen. Der dem Garten zugewandten Bereich bestehen anteilig aus Rasenflächen. Zudem sind zahlreiche Ablagerungen sowie einzelne Einbauten, darunter eine Gartenhütte und ein Tor, vorhanden.

Die Gesamtfläche des Vorhaben- und Erschließungsplans (Grundstücke mit der Flst.-Nr. 1696 und 1696/1) umfasst ca. 2.790 m². Der Anteil von Grün- und Wiesenflächen mit Gehölz- und Baumbeständen beläuft sich dabei auf rund 77 % (70% Grünfläche Garten und 7 % Grünfläche Gewässerrand). Der Anteil der bebauten, vollversiegelten und teilversiegelten Flächen liegt bei ca. 23 % (17 % Gebäude, 2 % befestigte Flächen und 4 % befestigte städtische Flächen (Gehweg)).

Luftbilddauswertungen (u. a. Google Earth) zeigen, dass das Plangebiet mindestens seit dem Jahr 2000 in weitgehend unverändertem Zustand besteht.



Abbildung 12: Nutzung des Plangebietes in den Jahren 2000 (oben) und 2025 (unten), Google Earth, abgerufen am 31.10.2025.

Geplanter Zustand

Geplant ist ein Abbruch der Bestandsbebauung sowie eine überwiegende Rodung der Gehölze und die anschließende Neubebauung durch zwei Gebäudekörper mit einem sozialtherapeutischen Zentrum und einem separaten Wohngebäude sowie den für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Zufahrten, Wegen und Aufenthaltsbereichen für die Bewohner. Die Gehölzrodung ist bereits erfolgt. Der Abbruch der Bestandsbebauung ist im Februar 2026 vorgesehen.

Südwestlich angrenzend verläuft der Erlenbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Entlang des Bachlaufs wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Tiefe von 5,00 m, gemessen ab Oberkante der vorhandenen Mauer bzw. Böschung berücksichtigt. Der Bachlauf wird von Gehölzstrukturen begleitet, die innerhalb des o.g. Gewässerrandstreifens erhalten werden. Für den Erlenbach liegt ein Gewässerentwicklungsplan von 2011 vor. Die angestrebten Entwicklungsmaßnahmen werden in Ziffer 3.4 erläutert.

Bezogen auf die Gesamtfläche des Vorhaben- und Erschließungsplans (Grundstücke mit der Flst.-Nr. 1696 und 1696/1) von ca. 2.790 m² beträgt der geplante Anteil von unversiegelten Grün- und Wiesenflächen mit Einzelgehölzen ca. 26 % (15 %)

Grünfläche Garten, 4 % Grünfläche Straßengrün und 7 % Grünfläche Gewässerrand). Der Anteil der geplanten bebauten, vollversiegelten und teilversiegelten Flächen liegt bei ca. 74 % (43 % Gebäude, 19 % befestigte Flächen, 8 % befestigte städtische Flächen (Gehweg) und 4 % teilbefestigte / begrünte Befestigung).

Negative Auswirkungen durch die im Vergleich zur Bestandssituation deutlich höhere Versiegelung (70 % versiegelt sowie 4 % teilversiegelt) werden durch nachfolgende, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen, gemindert.

Flachdächer von Gebäuden, Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen sind im Wesentlichen mit einem durchwurzelbaren Substrat mit einer Stärke von mindestens 10 cm (ohne Drän- und Filterschicht) extensiv zu begrünen.

Es werden Pflanzgebote für Einzelgehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen. Des Weiteren werden Einzelgehölze auf den Vorhabengrundstück sowie die Gehölzbestände im Gewässerrandstreifen durch eine Pflanzbindung gesichert.

Offene Stellplätze sowie Erschließungsflächen und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Öffentliche und private Stellplätze sind hierbei mit wasserdurchlässigen Belägen und begrünt (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

Zusammenfassung der wesentlichen Nutzungsänderungen

Im Rahmen der Planung wird das Grundstück an der Erlenbachstraße einer zeitgemäßen und nachhaltigen Nutzung zugeführt. Anstelle des bislang bestehenden älteren Wohn- und Geschäftshauses mit Nebengebäuden und einem weitgehend ungenutzten Gartenbereich entsteht eine neue Bebauung mit einem sozialtherapeutischen Zentrum und einem Wohngebäude, die das Grundstück künftig einer sozialen und städtebaulich angemessenen Nutzung zuführt. Damit einher geht der Abbruch der bestehenden Bebauung einschließlich der Nebengebäude sowie eine weitgehende Rodung der vorhandenen Gehölzbestände.

Durch das Vorhaben kommt es gegenüber der Realnutzung zu einem Verlust von Freiflächen durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung von ca. 51 %. Der Niederschlagsabfluss erhöht sich rechnerisch um ca. 46 %. Dabei entstehen über 18 % des erhöhten Abschlusses durch größere städtische Gehwegflächen, der restliche Anteil entsteht durch Anlagen des Vorhabenträgers.

	versiegelt	Dachbegrünung	teilversiegelt	Freifläche
Realnutzung	23 %	nein	--	77 %
Vorhaben	70 %	ja	4 %	26 %

	Realnutzung		Vorhaben	
Fläche Beschreibung	Fläche m²	Anteil %	Fläche m²	Anteil %
Versiegelte Fläche				
Gebäude (Schrägdach, Ziegel, Glas, Abdichtungsbahn)	476 m ²	17 %	--	--
Gebäude (Flachdach, Extensiv-Begrünung)	--	--	1.212 m ²	43 %
Befestigte Flächen im Innen	56 m ²	2 %	508 m ²	19 %
Befestigte städtische Flächen (Gehweg)	118 m ²	4 %	222 m ²	8 %
Teilversiegelte Fläche				
Teilbefestigt / begrünte Befestigung	--	--	109 m ²	4 %
Freifläche				
Grünfläche Straßengrün	--	--	109 m ²	4 %
Grünfläche Garten	1.931 m ²	70 %	421 m ²	15 %
Grünfläche Gewässerrandstreifen	213 m ²	7 %	213 m ²	7 %

Mit dem Neubau wird zusammenfassend eine Neuordnung der Grundstücksflächen vorgesehen. Der überwiegende Teilbereich wird neu bebaut und befestigt, ein kleinerer Anteil der Freiflächen bleibt unversiegelt und kann weiterhin grün gestaltet werden. Durch das Vorhaben entfällt ein Großteil der Bestandsbäume. Rund 63 % des geplanten Vorhabengrundstücks (Grundstücke mit der Flst.-Nr. 1696 und 1696/1) waren baumüberstellt und wiesen einen verwilderten Gehölzbestand auf. Im Rahmen des Vorhabens werden mindestens acht Einzelbäume gepflanzt und drei Einzelbäume erhalten. Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Erlenbachs bleibt erhalten, wodurch ökologisch wertvollen Strukturen gesichert bleiben.

8.2 Schutzstatus

"Natura 2000"- Schutzgebiete

Im Plangebiet und dessen Umfeld kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Enztal bei Mühlacker“ mit der Nummer 7018342 und einer Fläche von ca. 3.067,5 ha liegt südlich des Plangebietes in ca. 400 m Entfernung.

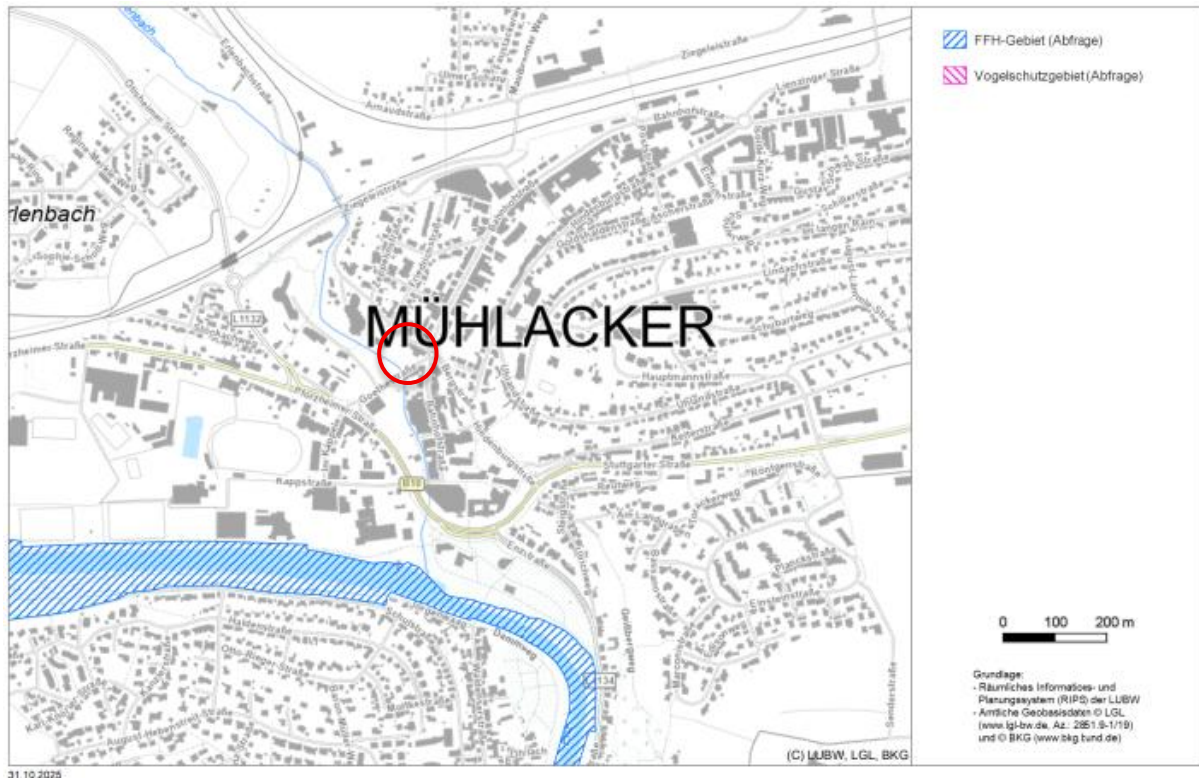


Abbildung 13: Natura 2000, LUBW Daten- und Kartendienst mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, abgerufen am 31.10.2025.

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope

Im Daten- und Kartendienst der LUBW sind für das Plangebiet keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG erfasst. Ebenfalls sind keine Streuobstbestände vorhanden. Im Plangebiet selbst liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege der LUBW.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Enztal zwischen Niefern und Mühlacker“ mit der Nummer 2.096 und einer Fläche von ca. 122,9 ha liegt südwestlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Enztalschlingen“ mit der Nummer 2.36.015 und einer Fläche von ca. 368,2 ha liegt östlich des Plangebietes in ca. 3 km Entfernung.

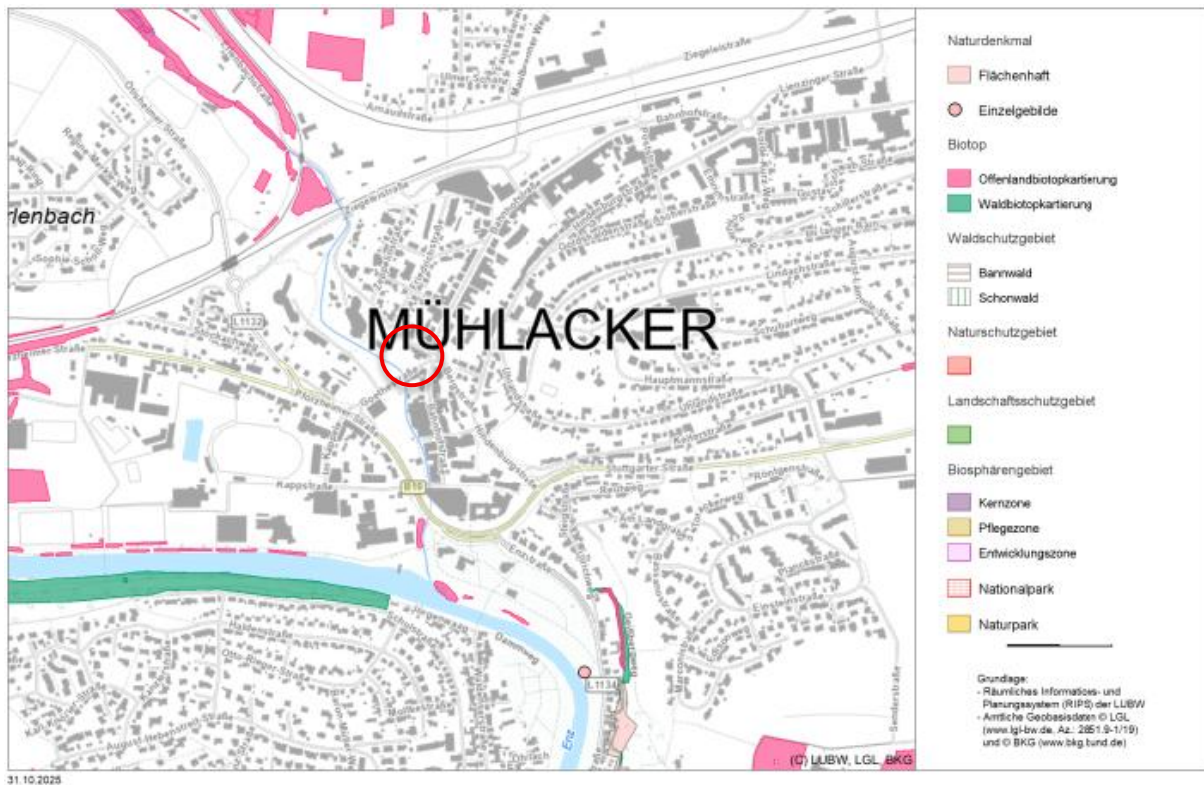


Abbildung 14: Schutzgebiete, LUBW Daten- und Kartendienst mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, abgerufen am 31.10.2025.

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein Wasserschutzgebiet oder sonstige bodenbezogene Schutzobjekte (z.B. Geotope). Das nächstgelegene festgesetzte Wasserschutzgebiet „WSG TB III-V, Mühlacker“ der Zone III und IIIA mit der amtlichen Nr. WSG 236115 und einer Fläche von ca. 1.405,9 ha liegt südlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung.

Südwestlich angrenzend verläuft der Erlenbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Entlang des Bachlaufs ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Tiefe von 5,00 m, gemessen ab Oberkante der in Teilabschnitten vorhandenen Mauer bzw. der vorhandenen Böschungsoberkante zu berücksichtigen. Der genaue Verlauf ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Der Bachlauf wird von Gehölzstrukturen begleitet. Für den Erlenbach liegt ein Gewässerentwicklungsplan von 2011 vor. Die angestrebten Entwicklungsmaßnahmen werden in Ziffer 3.4 erläutert. Die Planung ist so vorgesehen, dass die Neubauten vollständig außerhalb des Gewässerrandstreifen liegen.

Das Plangebiet liegt gemäß gültiger Hochwassergefahrenkarte im südwestlichen Randbereich geringfügig in einer Überflutungsfläche eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100), eines 50-jährlichen Hochwassers (HQ50) und eines 10-jährlichen Hochwassers (HQ10). Auch bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-

Extrem) befindet das Plangebiet geringfügig in einem Überflutungsbereich. Die betroffenen Grundstücksbereiche (Lage innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Erlenbaches) werden weder bebaut noch versiegelt und bleiben unverändert. Starkregenereignisse werden beim Schutzgut Wasser (siehe Ziffer 9.4) berücksichtigt.

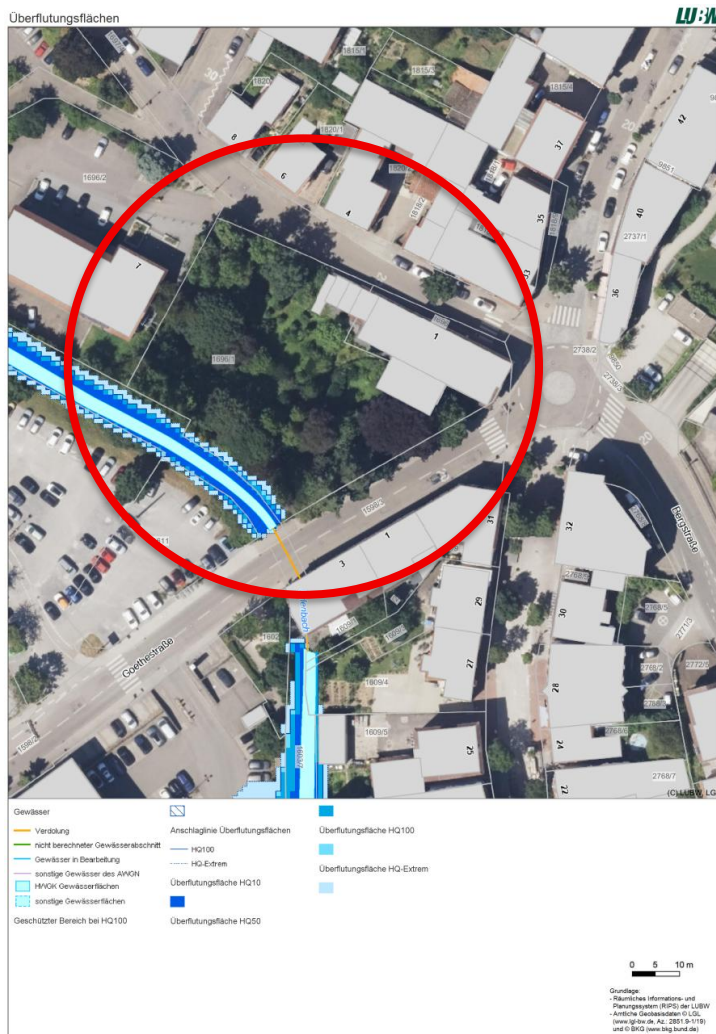


Abbildung 15: Überflutungsflächen, LUBW Daten- und Kartendienst mit Lage Geltungsbereich (roter Kreis), <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, abgerufen am 10.11.2025.

8.3 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist der Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Um ausschließen zu können, dass durch das geplante Vorhaben sowohl streng geschützte, als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden, wurde in einem ersten Schritt eine eventuelle Betroffenheit dieser Arten durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung abgeklärt. Auf die Relevanzprüfung zum Artenschutz, Bearbeitung Büro StadtLandFluss, vom 21.05.2024 wird verwiesen. Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse

Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf dem Grundstück Erlenbachstraße 1 in Mühlacker wurden daher für Vögel und Fledermäuse vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bearbeitung Büro StadtLandFluss, vom 14.08.2025 wird verwiesen. Der Untersuchungsbedarf und -umfang wurde im Vorfeld der vertiefenden Untersuchungen mit der Naturschutzbehörde des Enzkreises abgestimmt.

Um erhebliche Beeinträchtigungen, im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 S. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) zu vermeiden, sind sowohl für die Artengruppen der Vögel als auch für die der Fledermäuse folgende Maßnahmen erforderlich:

- Bauzeitenregelung:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für Vögel und Fledermäuse sind Gebäudeabbrüche in dem Zeitraum vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Gehölzrodungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchzuführen. Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm dürfen zum Schutz von Fledermäusen nur im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar gerodet werden.
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen Verglasungen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.
- Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung):
Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sowie einer unnötigen Lockwirkung auf Insekten sind bei der Außenbeleuchtung abgeschirmte, insektenverträgliche Lichtquellen (z.B. warmweiße LEDs) zu verwenden.
- Vermeidung von Kleintierfallen:
Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächte sowie Kellertreppen, sind gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten.
- Bodenabstand von Zäunen:
Zäune entlang der Grenze zum Erlenbach müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen. Dieser Bodenabstand ermöglicht die Durchlässigkeit für Kleintiere, die somit das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen können.

9 Beschreibung des Umweltzustandes und Prognose der Auswirkungen der Planung

9.1 Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet liegt im Stadtkern von Mühlacker und ist unmittelbar von Wohn- und Geschäftsgebieten sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen umgeben. Es wird an der Nordseite von der Erlenbachstraße begrenzt. Der Kreuzungsbereich der Erlenbach- und Goethestraße nordöstlich des Plangebietes ist als Kreisverkehr ausgebildet. Dieser verbindet die Bahnhofstraße mit der Erlenbachstraße, Goethestraße und Bergstraße. Südlich des Plangebietes findet sich ein öffentlicher Parkplatz mit einem geplanten Drogeriemarkt und einem bestehenden Biomarkt. Das Plangebiet selbst wird autofrei entwickelt. Der ruhende Verkehr wird im Wesentlichen in einer Garage untergebracht, die über die Erlenbachstraße erschlossen wird.

Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung insbesondere durch Verkehrslärm. Zur Abschätzung der Lärmwirkung hat das Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger am 12.08.2025 eine schalltechnische Untersuchung (Stellungnahme Nr. 25/02453-ST.01) erstellt. Auf diese wird verwiesen. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Richt- und Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zugrunde gelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Lärmimmissionen durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts überschreiten. Die Gebäudefassaden entlang der Goethestraße liegen gemäß Gutachten im Lärmpegelbereich IV und entlang der Erlenbachstraße im Lärmpegelbereich II bzw. III. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher zu treffen.

In Bezug auf die umliegenden Gewerbegebiete und die Wertstoffcontainer werden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm eingehalten. Auch die Spitzenpegel werden nicht überschritten. Gegenüber den Schallimmissionen durch Anlagenlärm sind folglich keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Gesamtlärbetrachtung (Verkehr und Gewerbe) werden die maximalen Dauerschallpegel, ab denen von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden muss, unterschritten. Auch werden die als tolerierbar erachteten Dauerschallpegel für die geplanten Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) eingehalten. In diesem Zusammenhang sind folglich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen durch Verkehrslärm festgesetzt (siehe Ziffer 5.8). Die lärmbedingten Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr auf die geplante Wohnnutzung sind planungsrechtlich gelöst, so dass in Bezug auf den Menschen nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Ausgehend von der geplanten Nutzung und der damit verbundenen geringen Anzahl erforderlicher Stellplätze, kann einer erhebliche Zunahme der Lärmbelastung der umgebenden Bestandsgebiete durch den aus der Neubebauung resultierenden Verkehr ausgeschlossen werden. Es ist jedoch im Rahmen der Baumaßnahmen temporär mit einer Belastung der umgebenden Bestandsgebiete durch Lärm zu rechnen.

Das bestehende Straßennetz kann auf Grund der bestehenden Straßenquerschnitte den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Im Rahmen der Neuordnung werden die Gehwege angrenzend zum Plangebiet verbreitert, was zu einer guten fußläufigen Anbindung der geplanten Nutzungen und insgesamt zu einer Stärkung der innerörtlichen Wegebeziehungen beiträgt.

9.2 Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird insbesondere von größeren Grünflächen mit umfangreichen und alten Gehölzbeständen geprägt. Durch das Vorhaben kommt es gegenüber dem Ist-Zustand zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung. Die bestehenden Gebäude werden abgebrochen, die Gehölzbestände, mit Ausnahme von drei Einzelgehölzen und dem Grünbestand innerhalb des Gewässerrandstreifens, zum Großteil gerodet und die übrigen Vegetationsstrukturen entfernt. Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht zunächst verloren.

Das Plangebiet wird von typischen Tierarten des Siedlungsraums genutzt. Um Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden und eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen werden Vermeidungsmaßnahme festgesetzt (siehe Ziffer 8.3). Auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bearbeitung Büro StadtLandFluss, vom 14.08.2025 wird verwiesen. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden durch Begrünung der Flachdächer von Gebäuden, Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen und der Pflanzung von Einzelbäumen neue Lebensräume für ubiquitäre Arten geschaffen. Der vorhandene Gehölzbestand entlang des Erlenbachs bleibt erhalten, wodurch ökologisch wertvolle Grünstrukturen gesichert werden.

9.3 Fläche und Boden

Fläche und Boden

Ziel des Vorhabens ist die Nutzung innerstädtischer Flächen und somit die Vermeidung von Zersiedelung im Außenbereich.

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine teilweise bebaute und als Hausgarten benutzte Fläche im Innenbereich. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB formuliert einen Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung. Die Bebauung entspricht dem Ziel der Stadt Mühlacker für eine qualitätsvolle Innentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Im Rahmen des Vorhabens wird der Anteil der durch Versiegelung beanspruchten Flächen zunehmen. Die Böden im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans sind in der Realnutzung derzeit etwa zu etwa 23 % versiegelt. Durch das Vorhaben werden bis zu 70 % der Fläche bebaut und versiegelt. Weitere 4 % werden teilversiegelt. Daher kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von Flächen auf bisher nur gering veränderten Böden im Umfang von ca. 51 %. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden für das Vorhaben verschiedene Maßnahmen getroffen. Die Versiegelung im Plangebiet wird entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan begrenzt. Eine Unterbauung des geplanten Innenhofes ist nicht vorgesehen. Zudem werden eine extensive Dachbegrünung sowie die Verwendung versickerungsaktiver Beläge festgesetzt. Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser (Dachflächen und unverschmutzte Hof- und Freiflächen) wird im Bereich des Plangebietes in begrünten Mulden gesammelt. Diese erhalten einen Überlauf für die Einleitung in den Erlenbach. Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden.

Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Enzkreis abzustimmen.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung in Bezug auf Kampfmittel hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Da allerdings ein Teil der Luftangriffe bzw. Kampfhandlungen nach der Aufnahme des o. g. Luftbildes stattfand, kann eine vereinzelte Kampfmittelbelastung des o.g. Grundstücks nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es sind weitere Maßnahmen erforderlich. Dies wird in Form technischer Untersuchungen wie z. B. flächige Magnetometermessungen bei flächigem Baugrubenaushub o. ä. sein.

Auf die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellte Luftbildinterpretation, Bearbeitung Büro BAG Butscher Angewandte Geologie, vom 20.10.2025, wird verwiesen.

9.4 Wasser

Südlich des Plangebietes verläuft der Erlenbach. Das Planungskonzept steht den im Landschaftsplan und Gewässerentwicklungsplan formulierten Ziele und Maßnahmen nicht entgegen (siehe Ziffer 3.3 und 3.4). Entlang des Bachlaufs wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Tiefe von 5,00 m, gemessen ab Oberkante der vorhandenen Mauer bzw. Böschungsoberkante berücksichtigt. Der genaue Verlauf ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Der bestehende Gehölzsaum entlang des Erlenbachs wird innerhalb des Gewässerrandstreifens erhalten und durch ein Pflanzgebot gesichert.

In der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1:50.000 ist der nördliche Bereich des Plangebiets überwiegend der hydrologischen Einheit ohne Deckschichten „Erfurt-Formation“ und der südliche Bereich des Plangebiets überwiegend der hydrologischen Einheit ohne Deckschichten „Oberer Muschelkalk“ zugeordnet. Insgesamt handelt es sich um Verschwemmungssedimente bzw. eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringe Ergiebigkeit.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen, welche zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildung führt. Durch unverbaute Freiflächen (grüner Innenhof) sowie die Begrünung von Dachflächen können die Beeinträchtigungen gemindert werden.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind darüber hinaus Stellplätze, Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Planung sieht eine Ableitung des Oberflächenwassers im Trennsystem vor. Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächen und unverschmutzte Hof- und Freiflächen) wird im Bereich des Plangebietes in begrünten Mulden gesammelt. Diese erhalten einen Überlauf für die Einleitung in den Erlenbach. Die Mulden haben die Funktion, unbelastetes Niederschlagswasser zurückzuhalten und zeitverzögert abzuleiten. Sie erhöhen darüber hinaus die Verdunstung durch mehr pflanzenverfügbares Wasser innerhalb der Mulden und durch kapillare Sogwirkung auch in den angrenzenden Grünflächen. Ein Anteil des anfallenden Wassers versickert über die belebte Bodenzone in tiefere Bodenschichten. Damit wird trotz der baulichen Verdichtung eine weitgehend naturnahe Regenwasserbewirtschaftung gewährleistet, die eine Entlastung der öffentlichen Kanalisation bewirkt.

Starkregen

Die Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasser (BRHP) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserbelange als abwägungsrelevante Leitlinie) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind insbesondere die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Siehe hierzu auch 8.2.

Für das Gebiet selbst liegt keine Starkregengefahrenkarte vor. Der Gemeinderat stimmt am 17.10.2023 der Durchführung des Starkrisikomanagements für Mühlacker zu. In Kooperation mit 24 weiteren Städten und Gemeinden in der Region Nordschwarzwald wurden drei Ingenieurbüros beauftragt die erforderlichen Untersuchungen zur Ermittlung der Risikobereiche durchzuführen. Die Projektlaufzeit beträgt rund 3 Jahre. Insgesamt soll der Prozess im Sommer 2026 abgeschlossen sein. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser von der Erlenbachstraße in Richtung Grundstück abfließt und sich insbesondere im Bereich der Garagenzufahrt sammelt. Im Rahmen der Freianlagenplanung ist vorgesehen, dieses Oberflächenwasser über das Plangebiet in Richtung Erlenbach abfließen zu lassen.

9.5 Klima und Luft

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten mit anderen Belangen abzuwägen. Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor. Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen. Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten.

Die Bestandsanalysekarte zum Schutzgut Klima/ Luft des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 stellt das Plangebiet als Teil eines Siedlungsgebietes mit belastender Wirkung auf Klima und Luft dar. Siehe hierzu auch Ziffer 3.3.

Die landesweiten Klimaaanalyse der LUBW (Planungshinweise von 2025) bewertet den Vorhabenstandort als Belastungsraum mit erhöhtem Handlungsbedarf für Maßnahmen zur Klimaanpassung. Die thermische Belastung im Sommer und der damit verbundene Handlungsbedarf für die hitzebedingte Gesundheitsgefährdung beläuft sich auf mindestens vier Wochen im Jahr. Die Kaltluft fließt von den Freiflächen entlang des Gewässers Enz südwestlich des Plangebietes in Richtung Zentrum Mühlacker.

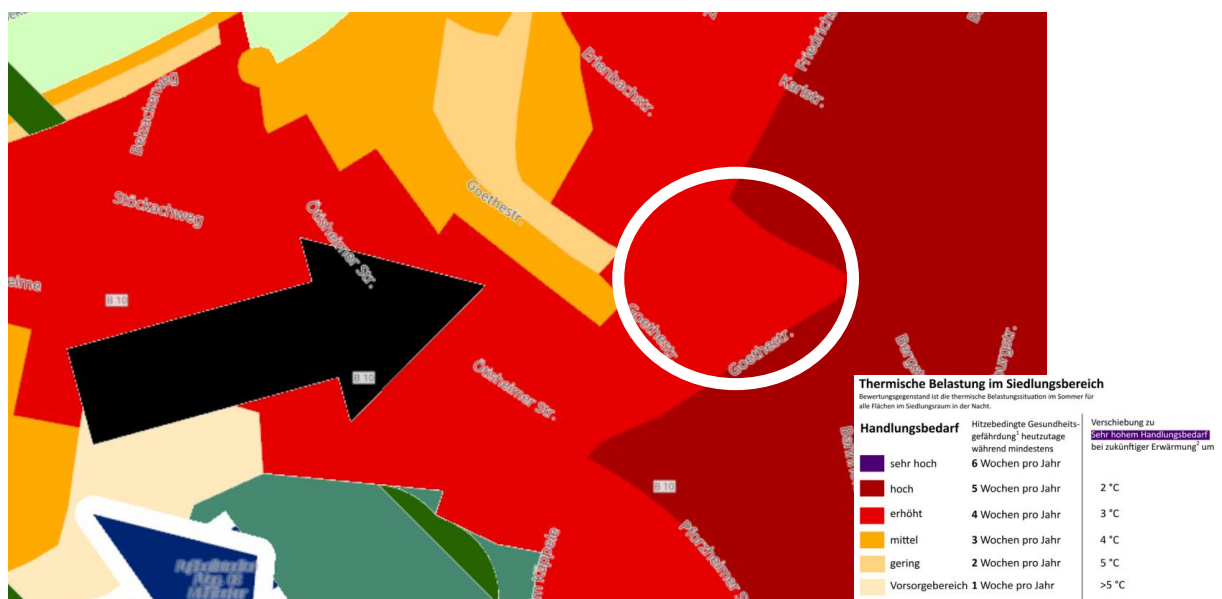


Abbildung 16: Planungshinweiskarte, Klimaaanalyse LUBW mit Lage Geltungsbereich (weißer Kreis), <https://www.klimaatlas-bw.de/planungshinweiskarte>, abgerufen am 23.01.2026.

Die Einstufung des Plangebietes als Siedlungsfläche mit erhöhter belastender Wirkung auf Klima und Luft ist im Kontext der innenstadtnahen Lage nicht ungewöhnlich. Das Gebiet befindet sich innerhalb eines dicht bebauten Siedlungsraums, in dem aufgrund der baulichen Verdichtung und des Verkehrsaufkommens typischerweise eine höhere Klimabelastung vorliegt. Daraus ergibt sich ein erhöhter Handlungsbedarf.

Die bestehenden Gehölzbestände im Plangebiet tragen potentiell als klimaaktive Flächen zur Filterung von Luftschadstoffen sowie zu einem ausgeglicheneren Temperaturgang bei. Durch die Nutzungsänderung gehen diese bioaktive Gehölzstrukturen weitgehend verloren. Die Versiegelung und Bebauung von Flächen führt zu höheren Durchschnittstemperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit und niedrigeren Windgeschwindigkeiten.

Durch Teilversiegelung von Flächen (Offene Stellplätze sowie Erschließungsflächen und Wege auf den Baugrundstücken) und die Begrünung von Dächern sowie die Neupflanzung von Einzelbäumen und dem Erhalt von Einzelbäumen sowie dem Erhalt des Gehölzbestandes innerhalb des Gewässerrandstreifens, werden bioklimatische Elemente, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken, neu geschaffen bzw. erhalten. Durch Umsetzung der genannten Maßnahmen können negative Auswirkungen durch die Neuplanung in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft gemindert werden.

9.6 Landschaft (Stadtbild und Erholung)

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine überwiegend unbebaute Grünfläche mit alten Gehölzbeständen. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Grünflächen sind in Privateigentum und stehen für eine Erholungsnutzung für die Bevölkerung daher nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der Planung wird das Grundstück an der Erlenbachstraße einer zeitgemäßen und nachhaltigen Nutzung zugeführt. Ein wichtiges Ziel bei der städtebaulichen Planung war die Einfügung in die vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur und ein angemessener Übergang zur bestehenden Nachbarschaft. Ein weiteres wichtiges Ziel war die Schaffung von hochwertigen öffentlichen Aufenthaltsräumen im Straßenbereich und im privaten Innenhof.

In der Gesamtschau fügt sich das Vorhaben gut in den innerstädtischen Kontext ein. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild zu erwarten.

9.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

9.8 Fazit/ Zusammenfassung Maßnahmen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“ verfolgt die Stadt Mühlacker das Ziel die soziale Infrastruktur im Stadtkern zu ergänzen und barrierefreien Wohnraum zu ermöglichen. Das Vorhaben entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung. Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sollen folgende Maßnahmen berücksichtigt werden (Stichworte):

- Teilversiegelung von Flächen, Vermeidung einer Tiefgarage zur Minimierung von Bodenversiegelung
- Begrünung nicht bebauter Bereiche, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Extensive Dachbegrünungen von Flachdächern
- Erhalt ökologisch wertvoller Gehölzbestände entlang des Erlenbachs
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung
- Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser
- Kontrollierte Einleitung von Überschussswasser in den Erlenbach
- Maßnahmen zum Lärmschutz
- Arrondierung der angrenzenden Gehwege entlang der Erlenbachstraße und Goethestraße zur Förderung des Fußgängerverkehrs.

Zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 müssen die folgenden Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Bauzeitenregelung (siehe Ziffer 8.3)
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (siehe Ziffer 8.3)
- Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung) (siehe Ziffer 8.3)
- Vermeidung von Kleintierfallen (siehe Ziffer 8.3)
- Bodenabstand von Zäunen (siehe Ziffer 8.3)

Zusätzlich werden folgende Maßnahmen, die sich positiv auf den Lebensraum für Tier und Mensch und den Klimaschutz auswirken, empfohlen:

- Anbringen von Nist- und Fledermauskästen: Um das Angebot an Vogel-Nistplätzen und Fledermausquartieren zu erhöhen, wird empfohlen an den Neubauten Fledermauskästen bzw. -quartiere (auch z.B. als Fassadenbausteine integriert in den Bau) sowie Vogel-Nistkästen für an den Siedlungsraum angepasste Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) anzubringen.
- Erhalt von Teilen des Baumbestandes: Es wird empfohlen, soweit es Bebauung und Verkehrssicherheit erlauben, einen möglichst hohen Anteil der Bestandsbäume zu erhalten.
- Naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit blütenreichen Flächen: Zur Förderung von Wildtieren wird eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit blütenreichen Flächen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z. B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Gezielte Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen wie Weißdorn (*Crataegus* sp.), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildrosen (*Rosa* sp.), Schneeball (*Viburnum* sp.), Hasel (*Corylus avellana*) etc. und Staudenpflanzen wie Gewöhnliches Leimkraut (*Silene vulgaris*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) etc. sowie extensive Dach- (Sedum-Bepflanzung oder Biodiversitätsdach) und Fassadenbegrünungen können das Insektenaufkommen in dem Gebiet erheblich steigern.
- Maßnahmen zur Klimaanpassung: Bei der Gestaltung der Gründächer wird die Herstellung von sogenannten Retentionsdächern empfohlen, da hierdurch die Verdunstungsleistung gesteigert werden kann. Neben der Dachbegrünung empfiehlt sich eine Fassadenbegrünung und die Pflanzung von großkronigen Bäumen.

10 Durchführungsvertrag

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

11 Planungsdaten

Gesamtfläche vorhabenbezogenes Bebauungsplangebiet	ca. 2.836,5 m²
Private Verkehrsfläche	ca. 18,0 m ²
Private Grünfläche	ca. 28,0 m ²
Vorhabengrundstück	ca. 2.790,5 m ²

Hauptnutzungen

- sozialtherapeutisches Zentrum
- Geschosswohnbebauung

12 Gutachten und Informationen

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Erlenbach“ liegen nachfolgend aufgeführte Fachgutachten vor. Diese sind dort einsehbar, wo auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann.

- Bauvorhaben Goethestraße / Erlenbachstraße (Grundstück Erlenbachstraße 1), Mühlacker, Relevanzprüfung zum Artenschutz, StadtLandFluss, Nürtingen 21.05.2024.
- Bauvorhaben Goethestraße / Erlenbachstraße (Grundstück Erlenbachstraße 1) Sozialtherapeutisches Wohnen, Mühlacker, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, StadtLandFluss, Nürtingen 14.08.2025.
- Stellungnahme Nr. 25/02453-ST.01, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger, Altensteig, 12.08.2025.
- BV Goethestraße Mühlacker, Luftbildinterpretation wegen Kampfmittleinwirkung, BAG Butscher Angewandte Geologie, Stuttgart, 20.10.2025.