

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	öffentlich	29.09.2025			

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Mühlackerstrasse", Gemarkung Lomersheim - Aufstellungsbeschluss und Verfahrenseinleitung

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Einzelhandel Mühlackerstrasse 77“ Gemarkung Lomersheim gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. S. d. § 12 BauGB mit Geltungsbereich gem. Anlage 2 vom 11.09.2025 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2. Die Verwaltung wird beauftragt eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Antrag auf Verfahrenseinleitung mit Projektbeschreibung und Flächenlayout
2. Geltungsbereich, Stand: 11.09.2025

Sachdarstellung:

a) Bisherige Entwicklung und Planungsanlass

Auf dem Grundstück Mühlackerstraße 77 in Lomersheim siedelte sich im Jahr 1907 die Firma Gebrüder Wendler an. Die Fa. Wendler übernahm den Betrieb einer dort bereits bestehenden Feinweberei. Die Weberei wurde schließlich im Jahr 1974 aufgegeben. Gebäude und Grundstück (ca. 20.000 m²) verblieben im Eigentum der Gebrüder Wendler GmbH.

Der Gebäudekomplex wurde zwischenzeitlich in verschiedene Nutzungseinheiten unterteilt und wird durch mehrere Gewerbetreibende genutzt (Schlosserei, Natursteinhandel, Getränkelieferant). Seitens der Gebrüder Wendler GmbH gibt es nun Überlegungen das Areal in eine Nachnutzung zu überführen. Hierzu soll die bestehende Bausubstanz sukzessive durch Neubauten ersetzt werden.

Im ersten Bauabschnitt soll der nördliche Teil der bestehenden Sheddachhalle an der Mühlackerstraße abgebrochen werden. Weiterhin ist ein Abbruch der bestehenden Gebäude im östlichen Teil des Grundstücks vorgesehen.



Nach dem Teilabbruch der Bestandsbebauung soll an der Mühlacker Straße ein Neubau für einen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Im östlichen Teil des Grundstücks sollen nach derzeitigen Planstand 63 Stellplätze für den Lebensmittelmarkt errichtet werden.

Westlich des neuen Lebensmittelmarkts soll eine zusätzliche Fläche von 525 m² geschaffen werden, die zunächst einem der aktuellen Mieter als Lagerfläche zur Verfügung gestellt werden soll. Perspektivisch könnte der Lebensmittelmarkt hiervon auch zusätzlich 200 m² als Verkaufsfläche nutzen. Die exakte Flächenaufteilung ist im Laufe des weiteren Planungsprozesses festzulegen.

Der geplante Lebensmittelmarkt überschreitet die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel (800 m²). Dies erfordert die Zustimmung des Regionalverbands Nordschwarzwalds und der höheren Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) zu dem Vorhaben.

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde deshalb durch einen Fachgutachter eine Stellungnahme (Stufe 1) sowie eine umfassende Verträglichkeitsuntersuchung (Stufe 2) für den Lebensmittelmarkt erstellt. In einer ersten Rückmeldung seitens Regionalverband und Raumordnungsbehörde wurde grundsätzlich die Machbarkeit des Vorhabens signalisiert.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzepts vom 02.07.2015 festgestellt wurde, dass vor allem im westlichen Teil von Lomersheim eine Lücke in der Nahversorgung besteht.¹ Durch das Vorhaben kann die Nahversorgungssituation im Stadtteil Lomersheim deutlich verbessert werden.

b) Verfahren

Für die Realisierung der Planung wird die Änderung bzw. Schaffung von Planrecht erforderlich.

¹ Vgl. Dr. D. Acocella 2015, Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, S. 57

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. d. § 12 BauGB durchzuführen. Diese Verfahrensart ermöglicht es, über den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehende Regelungen zu treffen.

Damit können u.a. gestalterische Vorgaben bauleitplanerisch fixiert und somit dauerhaft gesichert werden, indem die konkrete Ausgestaltung des Bauwerks Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Übrigen als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angabe zu Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 abgesehen werden.

Die Verwaltung schlägt vor die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dennoch freiwillig durchzuführen, um die Öffentlichkeit frühzeitig über die angedachte Nutzung auf dem Grundstück zu informieren. Weiterhin können die Stellungnahmen der Fachbehörden zu Erkenntnissen führen, die für den weiteren Verfahrensverlauf wichtig sind.

Die anfallenden Planungskosten sind durch den Vorhabenträger zu entrichten.

c) Antragstellung

Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens ist beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Antrag des Vorhabenträgers (§ 12 Abs. 2 BauGB) auf Verfahrenseinleitung. Der Vorhabenträger hat den Antrag mit Projektbeschreibung und Lageplan eingereicht (Anlage 1). Der Nachweis über die Verfügungsberechtigung für das Grundstück liegt vor.

d) Gebietsabgrenzung – Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Mühlackerstrasse 77“ umfasst eine Fläche von 6.300 m² im nordwestlichen Teil des Flst. Nr. 121.

Im Norden wird die Fläche durch die Mühlackerstrasse begrenzt. Im Süden durch die bis auf weiteres zu erhaltende Bausubstanz (Anlage 2 Geltungsbereich).

e) Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt soll nun nach dem Aufstellungsbeschluss die freiwillige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Parallel dazu ist durch den Vorhabenträger die Planung weiter auszuarbeiten und zu konkretisieren. Sobald eine aussagekräftige Hochbauplanung vorliegt, wird diese dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Nach aktuellen Zeitplan wird dies in der Sitzung vom 27.11.2025 erfolgen.

Im Anschluss kann der Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst werden (voraussichtlich Anfang 2026). Bei einem positiven Verlauf der Entwurfs-offenlage ein Satzungsbeschluss in der ersten Jahreshälfte 2026 möglich.

f) Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des in Anlage 2 festgelegten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Mühlackerstrasse 77“ zu fassen

L u t z e

Finanzielle Auswirkungen:	Planungskosten trägt Vorhabenträger	Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	Ja	Stichwort:	Klimagerechtes Bauen



Gebrüder Wendler GmbH • Albstraße 52 • 72764 Reutlingen

Albstraße 52
72764 Reutlingen

Tel. 07121 9358-0
Fax 07121 9358-20

E-Mail info@wendlerfabrik.de
Internet www.wendlerfabrik.de

Stadt Mühlacker
Planungs- und Baurechtsamt
Amtsleitung Herr Lutze
Kelterplatz 7
75417 Mühlacker

Reutlingen, 04.09.2025

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück in der Mühlackerstraße 77.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir gem. §12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel einen Einzelhandelsmarkt auf dem Grundstück Mühlackerstraße 77, Flurstücknr. 121 zu errichten. Die damit verbundenen Detail-Zielvorstellungen legen wir bei.

Zur Erläuterung erhalten Sie folgende Anlage:

1. Lageplan mit städtebaulichem Konzept
2. Projektbeschreibung
3. Evtl. weitere Planungsunterlagen: Ansichten, Schnitte
4. Erfahrungsnachweis/Referenzobjekte

Weitere Einzelheiten der Planung sollen während des Verfahrens unter Zuhilfenahme notwendiger Gutachten mit den Fachdienststellen der Stadtverwaltung abgestimmt werden.

Uns ist bekannt, dass der Rat der Stadt Mühlacker den Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Planverfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind.

Uns ist ferner bekannt, dass der VBB entschädigungsfrei aufgehoben werden kann, wenn der zum VBB gehörende Vorhabenplan nicht innerhalb einer bestimmten Frist umgesetzt wird.

Ebenso ist uns bekannt, dass ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Stadt Mühlacker bedarf.



Sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes übernehmen wir als Antragsteller.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Fohner



Projektbeschreibung für den Gemeinderat

Beantragung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Einzelhandelsmarkt Muhlackerstraße 77"

Vorhabenträger: Gebrüder Wendler GmbH

Standort: Muhlackerstraße 77, 75417 Muhlacker-Lomersheim

Datum: 04. September 2025

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

1.1 Projektbeschreibung

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Muhlackerstraße 77 in Muhlacker-Lomersheim die Errichtung eines modernen Einzelhandelsmarktes zur Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung. Das Vorhaben umfasst den **teilweisen Abbruch bestehender alter Gebäude** und die **Neuerrichtung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters** mit einer geplanten **Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m²**.

1.2 Verhandlungsstand

Derzeit befinden sich die Grundstückseigentümer in fortgeschrittenen Verhandlungen mit zwei führenden Einzelhandelsunternehmen:

- **Penny Markt GmbH** (konkrete Planung liegt vor) -siehe Anlage-
- **Netto Marken-Discount** (alternative Verhandlungen)

1.3 Planungsrechtliche Erforderlichkeit

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** nach § 12 BauGB erforderlich, da das geplante Vorhaben nach den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zulässig ist.



1.4 Gutachterliche Grundlagen

Zur fachlichen Absicherung des Vorhabens liegt eine **Verträglichkeitsuntersuchung** des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH vom August 2025 vor, die die **städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit** des Vorhabens bestätigt.

2. Städtebauliche Einordnung und Standortbewertung

2.1 Lage und Umgebung

Der Vorhabenstandort befindet sich im **Stadtteil Lomersheim** an der Mühlackerstraße 77, einer gut frequentierten Verbindungsstraße (K 4505). Die Lage ist charakterisiert durch:

- **Städtebaulich integrierte Lage** innerhalb der Siedlungsstruktur
- **Gute verkehrliche Anbindung** an das überörtliche Straßennetz
- **Bestehende Wohnbebauung** im direkten Umfeld
- **Fußläufige Erreichbarkeit** für die Wohnbevölkerung

Das Gutachten bestätigt, dass es sich um einen **integrierten Standort mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung** handelt, wodurch das **Integrationsgebot** eingehalten wird.

2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem vom Gemeinderat am 23. Juni 2015 beschlossenen **städtebaulichen Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels**. Die gutachterliche Prüfung bestätigt die **Vereinbarkeit mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung**:

- Sicherung und Stärkung der **wohnnahen Nahversorgung**
- **Ausnahmsweise Zulässigkeit** von Lebensmittelbetrieben an integrierten Standorten außerhalb der Zentren
- **Standortgerechte Dimensionierung** bei Bezug auf die Stadtteilbevölkerung



- **Schutz der verbrauchernahen Versorgung**

2.3 Nahversorgungssituation

Der Standort trägt zur **Schließung einer Nahversorgungslücke** in Lomersheim bei. Das Gutachten stellt fest, dass der westliche Wohnsiedlungsbereich von Lomersheim außerhalb des 500-Meter-Radius des bereits bestehenden kleinen Lebensmittelbetriebs liegt und somit eine **Verbesserung der räumlichen Nahversorgung** erreicht wird.

3. Beschreibung des Vorhabens

3.1 Betriebskonzept und Dimensionierung

Basierend auf der aktuellen Planung und der gutachterlichen Bewertung:

- **Verkaufsraumgröße:** ca. 1.200 m²
- **Hauptsortiment:** Nahrungs-/ Genussmittel (90% = ca. 1.080 m²)
- **Ergänzungssortiment:** Drogeriewaren (10% = ca. 120 m²)
- **Zusätzliche Sortimente:** auf Kleinstflächen von max. 50 m² je Sortiment
- **Optionaler Backshop** zur Ergänzung des Angebots

3.2 Funktionale Gliederung und Ausstattung

Das geplante Gebäude umfasst folgende Bereiche:

- Moderner Verkaufsraum mit zeitgemäßen Kühlzellen
- Backvorbereitungsraum
- Lager- und Anlieferungsbereiche
- Personal- und Sozialräume
- Kundentoiletten und Servicebereiche



- **Optionale Erweiterungsfläche** von ca. 575 m² für künftige Anpassungen

3.3 Erschließung und Stellplätze

- **63 Pkw-Stellplätze** nach aktuellen Standards
- **Behindertengerechte Stellplätze** und Zugänge
- **Separate Anlieferungszone** mit Rampe (2% Gefälle)
- **Fahrradabstellanlagen** zur Förderung nachhaltiger Mobilität

4. Rechtliche Rahmenbedingungen und Gutachterliche Bewertung

4.1 Landesplanerische Einordnung

Konzentrationsgebot: Eingehalten durch die **Einstufung Mühlackers als Mittelzentrum** im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg.

Integrationsgebot: Erfüllt durch die **unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung** und den integrierten Standortcharakter.

Kongruenzgebot: Das Gutachten bestätigt, dass das Vorhaben **nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils angewiesen** ist.

4.2 Beeinträchtungsverbot und § 2 (2) BauGB

Die gutachterliche Verträglichkeitsanalyse mit **15-Pkw-Fahrminuten-Radius** als Untersuchungsraum ergibt:

Umsatzumverteilungen:

- Mühlacker gesamt: 3,8% (bei Anhaltswert von 10%)
- Innenstadt Mühlacker: 4,1%
- Nachbargemeinden: 2,6% - 4,2%

Fazit: Alle Umverteilungen liegen **deutlich unter dem kritischen Anhaltswert von 10%**, weshalb **wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen** werden können.



4.3 Standortgerechte Dimensionierung

Die gutachterliche Kaufkraftanalyse für Lomersheim (ca. 3.000 Einwohner) bestätigt:

Sortiment	Kaufkraft	Planumsatz	Verhältnis
Nahrungs-/Genussmittel	7,8 Mio. €	6,9 Mio. €	89%
Lebensmittelhandwerk	1,0 Mio. €	0,5 Mio. €	49%
Drogerie/Parfümerie	0,7 Mio. €	0,8 Mio. €	105%

Ergebnis: Das Vorhaben ist **standortgerecht dimensioniert**, da die vorhandene Kaufkraft den Planumsatz trägt.

5. Städtebauliche Ziele und Planungsrechtfertigung

5.1 Übergeordnete städtebauliche Ziele

Das Vorhaben dient folgenden städtebaulichen Zielen:

Nahversorgung und Daseinsvorsorge:

- Sicherstellung einer **fußläufig erreichbaren Grundversorgung**
- Verbesserung der **Versorgungsqualität** für weniger mobile Bevölkerungsgruppen
- Beitrag zur "Stadt der kurzen Wege" und **Verkehrsvermeidung**

Siedlungsentwicklung:

- **Innenentwicklung** durch Nachnutzung bestehender Flächen
- **Revitalisierung** eines teilweise untergenutzten Standorts
- **Stärkung der Ortsteilzentren** außerhalb der Kernstadt

5.2 Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen



Regionalplan Nordschwarzwald: Das Vorhaben entspricht den Zielen für die **Nahversorgung in Mittelzentren** und dem Grundsatz der "**Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung**".

Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker: Das Gutachten bestätigt die **Vereinbarkeit mit den meisten Zielen** des Einzelhandelskonzepts. Lediglich das Ziel "Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe" wird nicht erfüllt, da sich der Standort in einem Gewerbegebiet befindet.

6. Auswirkungsanalyse und Verträglichkeit

6.1 Methodische Herangehensweise

Das Gutachten verwendet einen **worst-case-Ansatz** zur konservativen Bewertung:

- Hohe Flächenleistung (6.000 €/m² VKF) angesetzt
- 90% des Umsatzes aus 15-Pkw-Fahrminuten-Radius
- Konzentration der Umverteilungen auf Untersuchungsgebiet
- Keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte

6.2 Städtebauliche Verträglichkeit

Positive Effekte:

- Verbesserung der **Nahversorgungssituation** in Lomersheim
- **Keine negativen Auswirkungen** auf zentrale Versorgungsbereiche
- **Perspektivische Sicherung** der Nahversorgung im Stadtteil

Auswirkungen auf bestehende Struktur:

- Mögliche Schließung des bestehenden kleinen Lebensmittelbetriebs
- Dieser gilt aber als "**latent in seinem Bestand gefährdet**"
- **Netto-Verbesserung** der Nahversorgungssituation



6.3 Verkehrliche und Umweltauswirkungen

- **Angemessene verkehrliche Erschließung** über die Mühlackerstraße (K 4505)
- **Überwiegend Nahbereichsverkehr** durch Standort in Wohngebietsumgebung
- **Nachnutzung bereits versiegelter Flächen**
- **Verbesserung der städtebaulichen Situation** durch moderne Architektur

7. Planungsverfahren und Umsetzung

7.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Vorhaben soll über einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** nach § 12 BauGB realisiert werden:

1. **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)** - detaillierte Darstellung
2. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** - rechtsverbindliche Festsetzungen
3. **Durchführungsvertrag** - Verpflichtung zur Realisierung

7.2 Empfohlene Festsetzungen

Das Gutachten empfiehlt folgende **B-Plan-Festsetzungen**:

- **Höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche:** 1.200 m²
- **Nahrungs-/Genussmittel:** max. 90% der realisierten Gesamtverkaufsfläche
- **Drogeriewaren:** max. 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche
- **Kleinstflächenregelung:** max. 50 m² VKF je weiterem Sortiment
- **Backshop** als zusätzliche Nutzung möglich

7.3 Verfahrensschritte



1. **Aufstellungsbeschluss** durch den Gemeinderat
2. **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
3. **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
4. **Öffentliche Auslegung** und Stellungnahmenverfahren
5. **Abwägung und Satzungsbeschluss**

8. Wirtschaftliche Aspekte und Realisierungssicherheit

8.1 Investition und Arbeitsplätze

- **Gesamtinvestition** von mehreren Millionen Euro
- **Schaffung von ca. 15-20 Arbeitsplätzen** (Voll- und Teilzeit)
- **Jährliche Gewerbesteuererinnahmen** für die Stadt Mühlacker
- **Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur**

8.2 Betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit

Das Gutachten bestätigt die **wirtschaftliche Tragfähigkeit** des Vorhabens:

- **Maximal erreichbarer Umsatz:** ca. 7,7 Mio. € jährlich
- **Realistische Flächenleistung** für den Standort
- **Nachgewiesener Bedarf** durch Kaufkraftanalyse

9. Zusammenfassung der gutachterlichen Bewertung

9.1 Zentrale Ergebnisse

Die **Verträglichkeitsuntersuchung vom August 2025** kommt zu folgenden Schlüssen:



- ☑ **Vereinbarkeit mit Einzelhandelskonzept:** Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung
- ☑ **Landesplanerische Ziele:** Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot werden eingehalten
- ☑ **Beeinträchtungsverbot:** Alle Umverteilungen liegen deutlich unter kritischen Schwellenwerten
- ☑ **Standortgerechte Dimensionierung:** Kaufkraft im Stadtteil trägt den Planumsatz
- ☑ **Nahversorgungsverbesserung:** Beitrag zur "Stadt der kurzen Wege"

9.2 Worst-Case-Analyse

Das Gutachten verwendet einen **konservativen Bewertungsansatz** mit:

- Hohen Flächenleistungsannahmen
- Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsraum
- Ausschluss positiver Synergieeffekte
- Berücksichtigung nur des stationären Handels

Ergebnis: Selbst unter diesen ungünstigen Annahmen bleibt das Vorhaben verträglich.

10. Fazit und Empfehlung

10.1 Planungsrechtfertigung

Das Vorhaben "**Einzelhandelsmarkt Mühlackerstraße 77**" ist aus städtebaulicher Sicht **geboten und rechtlich zulässig**. Die umfassende gutachterliche Prüfung bestätigt:

- **Verbesserung der Nahversorgungssituation** in Lomersheim
- **Einhaltung aller landesplanerischen Ziele**
- **Vereinbarkeit mit dem städtischen Einzelhandelskonzept**
- **Ausschluss wesentlicher Beeinträchtigungen**



10.2 Empfehlung an den Gemeinderat

Es wird empfohlen, dem **Aufstellungsbeschluss** für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **"Einzelhandelsmarkt Mühlackerstraße 77"** zuzustimmen und die Verwaltung mit der **Durchführung des Planungsverfahrens** zu beauftragen.

Begründung:

- Das Vorhaben entspricht den **stadtentwicklungspolitischen Zielen**
- Die **fachgutachterliche Bewertung** bestätigt die städtebauliche Verträglichkeit
- Es trägt zur **Verbesserung der Lebensqualität** der Bürgerinnen und Bürger bei
- Die **Nahversorgung im Stadtteil** wird perspektivisch gesichert

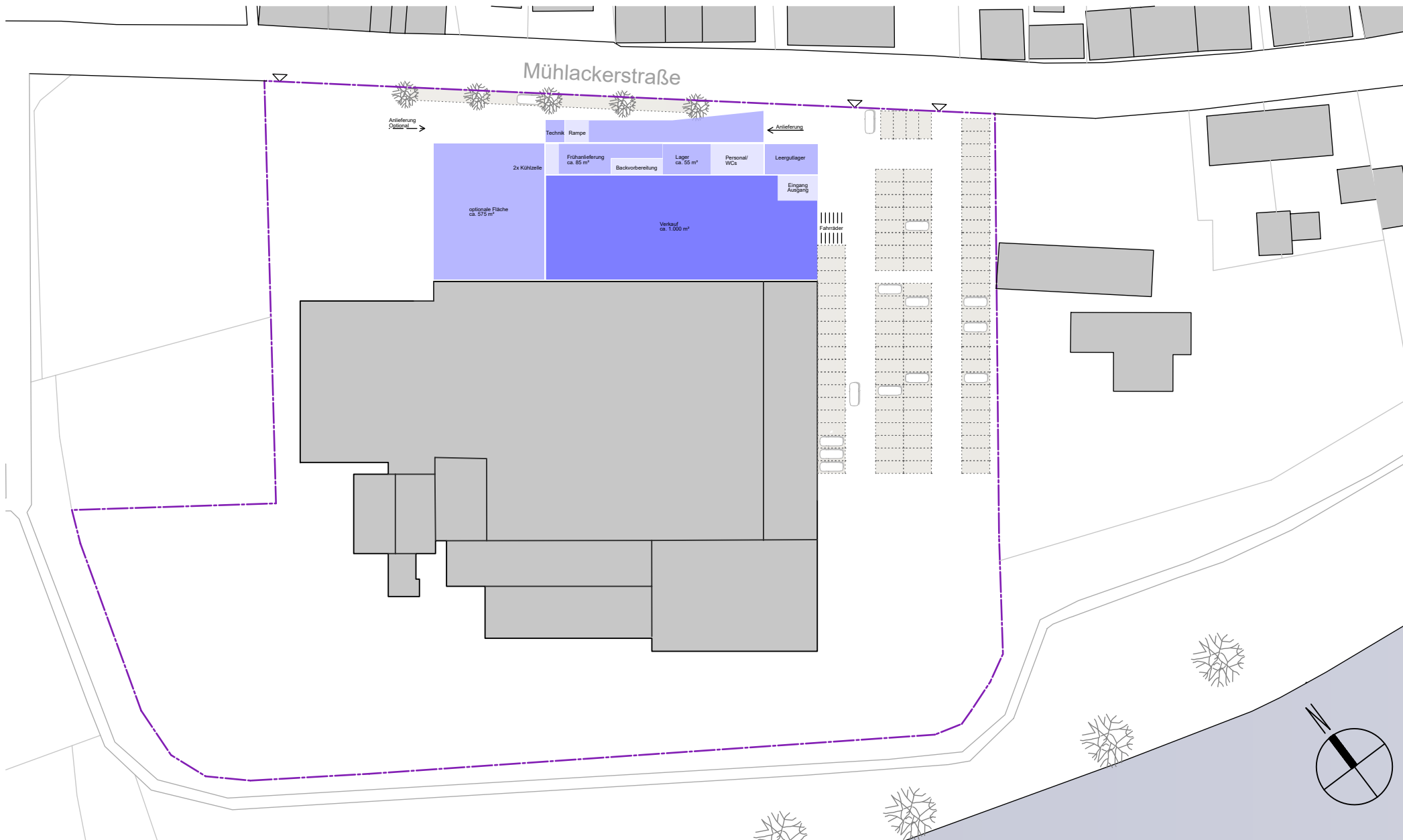
10.3 Nächste Schritte

Nach dem Aufstellungsbeschluss sind folgende Schritte vorgesehen:

1. **Abstimmung mit übergeordneten Behörden** (RP Karlsruhe, RV Nordschwarzwald)
2. **Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans**
3. **Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung**
4. **Abschluss des Durchführungsvertrags**

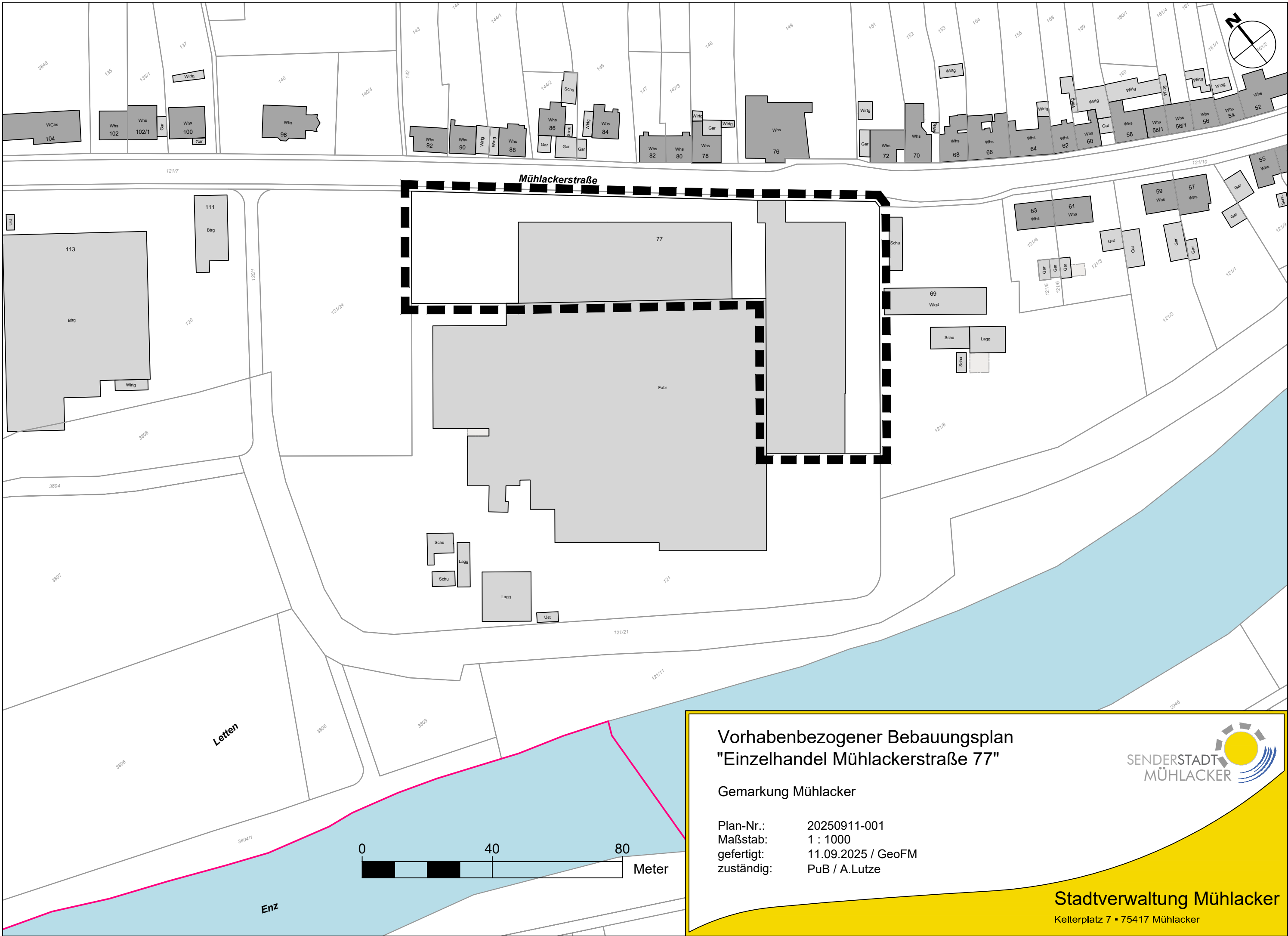
Anlagen:

- Lageplan des Vorhabenstandorts
- Planzeichnung Penny Markt (Vorabzug vom 09.05.2025)
- Verträglichkeitsuntersuchung Dr. Acocella (August 2025)



Wendler Lomersheim - Studie für Supermarkt

M 1:1000 / 27.02.2025



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Mühlackerstraße 77"

Gemarkung Mühlacker

Plan-Nr.: 20250911-001
Maßstab: 1 : 1000
gefertigt: 11.09.2025 / GeoFM
zuständig: PuB / A.Lutze



Stadtverwaltung Mühlacker
Kelterplatz 7 • 75417 Mühlacker