

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

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

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Industriestraße 40", Gemarkung Mühlacker
- Aufstellungsbeschluss und Verfahrenseinleitung

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Einzelhandel Industriestraße 40“ Gemarkung Mühlacker gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. S. d. § 12 BauGB mit Geltungsbereich gem. Anlage 2 vom 02.09.2025 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 Lageplan und Ansichten
2. Geltungsbereich, Stand: 02.09.2025

Sachdarstellung:

a) Planungsanlass

Die Fa. Lidl möchte ihre bestehende Filiale in der Industriestraße 27 etwa 180 m nach Osten in die Industriestraße 40 verlagern und in diesem Zuge ihre Verkaufsfläche (VKF) von derzeit etwa 800 m² auf rd. 1.200 m² erweitern.



Am künftigen Standort soll ein Neubau entstehen. Eigentümerin des Grundstücks ist die Kirschbaum Immobilien GmbH, welche als Vermieterin auftritt. Vor dem geplanten Neubau der Lidl-

Filiale wird der bisher auf dem Grundstück vorhandene Bau- und Gartenmarkt auf die Ziegelhöhe verlagert. Im Anschluss ist ein Rückbau des Baumarktgebäudes geplant. Das im südwestlichen Grundstücksbereich befindliche viergeschossige Bürogebäude bleibt erhalten. Geplant sind etwa 105 ebenerdige Stellplätze (ggf. mit einer Photovoltaikanlagen-Überdachung).

Das Grundstück der derzeitigen Lidl-Filiale soll nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Standortes verkauft werden.

Um das Projekt umsetzen zu können, muss der bestehende Bebauungsplan „Baumarkt Industriestraße - 1. Änderung und Ergänzung“ geändert werden, da an dem Standort bislang ausschließlich Baumärkte zulässig sind. Der Auftrag zur Vorbereitung der Bebauungsplan-Änderung wurde bereits durch den Ausschuss für Umwelt und Technik in der Sitzung vom 01.10.2024 erteilt.

Durch die beabsichtigte Vergrößerung der Lidl-Filiale wird die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel (800 m²) überschritten. 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 neuen, größeren Lidl-Markt erstellt. Die abschließende Bewertung der Verträglichkeitsuntersuchung steht derzeit noch aus. Die Rückmeldung zur ersten Stellungnahme fiel aber grundsätzlich positiv aus.

Unabhängig von der Bewertung durch den Regionalverband und die höhere Raumordnungsbehörde ist allerdings anzumerken, dass sich bereits die jetzige Lidl-Filiale (kein großflächiger Einzelhandel) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Einzelhandels-Innenstadt, welcher am Bahnhof endet, befindet. Die Lidl-Filiale bietet nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente an. Damit steht die Filiale in Konkurrenz zu den Einzelhandelsstandorten in der Bahnhofstraße und zieht potentiell Kaufkraft aus diesem Bereich ab. Dieser Umstand wird durch die Verlagerung nicht verbessert. Insofern steht das Vorhaben zunächst nicht im Einklang mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker vom 02.07.2015.

Da ein Einzelhandelskonzept, im Gegensatz zu den Zielen der Regional- und Landesplanung, keine direkte Bindungswirkung entfaltet, bedeutet ein Verstoß gegen das Konzept nicht zugleich die Unmöglichkeit eines solchen Vorhabens. Im vorliegenden Fall kann der Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept dadurch relativiert werden, dass sich bereits der bisherige Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet.

Die Entscheidung über eine Abweichung vom städtischen Einzelhandelskonzept obliegt dem Gemeinderat.

b) Verfahren

Für die Realisierung der Planung wird die Änderung bzw. Schaffung von Planrecht erforderlich. 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 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel Industriestraße 40“ beinhaltet das Flurstück der Nummer 2712.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Industriestraße, im Süden durch die Grundstücke 3083 und 3083/1, im Osten durch den Kißlingweg und im Westen durch die Schillerstraße. (Anlage 2 Geltungsbereich).

e) Weiteres Vorgehen

Das Projekt wurde in der UTA-Sitzung vom 01.10.2024 erstmalig vorgestellt. Weiterhin erfolgte am 15.09.2025 eine Vorstellung und Beratung im Gestaltungsbeirat.

Im nächsten Schritt soll nun nach dem Aufstellungsbeschluss die freiwillige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Sofern die frühzeitige Beteiligung positiv verläuft, kann vor Jahresende der Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst werden. Bei einem ebenfalls positiven Verlauf der Entwurfs-offenlage wäre 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 Industriestraße 40“ zu fassen

L u t z e

Bisherigen Verfahren

UTA 01.10.2024 272/2024 nö Umzug Lidl an Standort Industriestraße 40

Finanzielle Auswirkungen:	Trägt Vorhaben-träger	Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	Ja	Stichwort:	Dachbegrünung