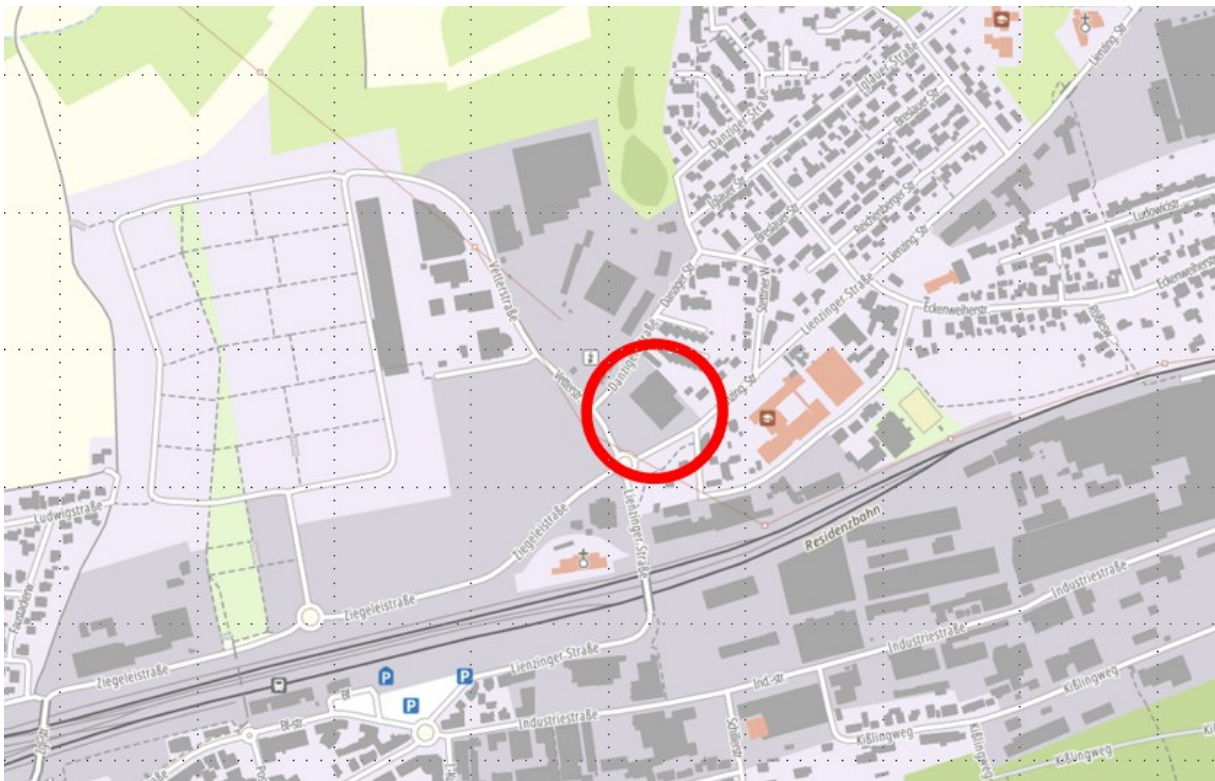


Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Ziegelei 6. Änderung - eingeschränktes Gewerbegebiet“ Gemarkung Mühlacker im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 20.10.2026 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelei 6. Änderung - eingeschränktes Gewerbegebiet“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen.

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 20.10.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Ziegelei 6. Änderung - eingeschränktes Gewerbegebiet“ sowie den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.



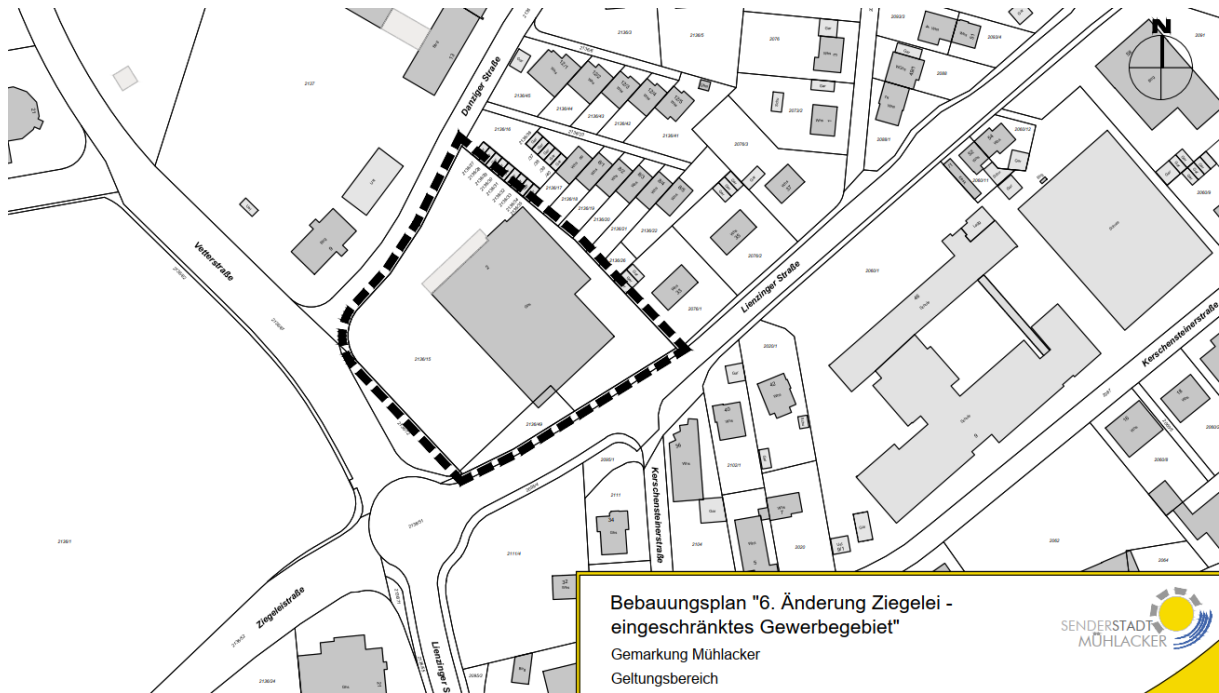
Verfahren

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flurstücke 2136/15 und 2136/49 mit einer Fläche von ca. 0,65 ha.

Er ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Lageplan vom 30.07.2026

Maßgebend ist der Bebauungsplan-Entwurf vom 21.09.2026

Stadt Mühlacker

Planungs- und Baurechtsamt

Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):

In Mühlacker besteht an der Adresse „Danziger Str. 2“ ein Edeka-Markt. Dieser Markt soll in die Ziegeleistraße verlagert werden. Zur Einhaltung der regionalplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel ist es notwendig, die bisherige Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel am bestehenden Standort auszuschließen.

Der Eigentümer der Fläche hat mitgeteilt, dass im bestehenden Gebäude nach Auszug des Edeka Lebensmittelmarktes ein Getränkemarkt angesiedelt werden soll. Diese Nutzung wird voraussichtlich nicht die gesamte Fläche im Gebäude benötigen. Ergänzend sollen daher auch noch gewerbliche Nutzungen möglich sein. Die Ansiedlung eines Getränkehandels widerspricht der Vorgabe des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mühlacker zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an nicht integrierten Standorten zukünftig auszuschließen. Es erfolgte daher eine fachgutachterliche Untersuchung. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Getränkehandel unter den Auflagen, dass die Getränke überwiegend als Kistenware/ Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten/ Gebinden) auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden (siehe hierzu unten „Planungsinhalte“) als verträglich eingestuft werden kann.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind festgesetzt. Diese Nutzung entspricht (ausgenommen einer Wohnnutzung), dem was in einem Mischgebiet auch zulässig wäre. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets soll der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt gewahrt, da im Mischgebiet Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt zulässig sind, während im eingeschränkten Gewerbegebiet die allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist.

Als Klimaanpassungsmaßnahme werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° müssen zukünftig mit Dachbegrünung umgesetzt werden. Bei der Errichtung oder baulichen Umgestaltung von Parkplätzen ist je sechs betroffene angefangene Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die bestehenden Bäume werden mit einer Pflanzbindung als zu erhaltend festgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Textteil und Begründung (Fassung vom 21.09.2026), der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 21.09.2026) können in der Zeit vom

02.11.2026 bis 03.12.2026 (je einschließlich)

im Internet unter <https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/laufende-planungsverfahren.php> abgerufen werden.

Darüber hinaus werden die Planunterlagen vom 02.11.2026 bis 03.12.2026 – je einschließlich – auch im Foyer des Planungs- und Baurechtsamts der Stadt Mühlacker, Rathaus, 2. Obergeschoss, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker während folgender

Öffnungszeiten

Montag-Freitag

8.00 bis 12.00 Uhr

Donnerstagnachmittag:

14.00 bis 18.00 Uhr öffentlich ausgelegt.

Eine Einsichtnahme am Nachmittag ist montags, dienstags und mittwochs nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Planungs- und Baurechtsamt (07041/876-252) möglich.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Gutachten

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ziegelei - 6. Änderung- eingeschränktes Gewerbegebiet“ in Mühlacker, Stand 27.02.2026
- Verträglichkeitsuntersuchung Erweiterung und Verlagerung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei vom 16.06.2026

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ziegelei 6. Änderung - eingeschränktes Gewerbegebiet“:

Hierbei werden im Kapitel Umweltbeitrag folgende Schutzgüter betrachtet: Mensch und Gesundheit; Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt; Boden und Fläche; Wasser, Klima und Luft; Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Die Öffentlichkeit kann die Planunterlagen einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen. Während der Auslegungsfrist sollen von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen auf elektronischem Wege unter folgender Adresse abgegeben werden: stadtplanung@stadt-muehlacker.de

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg beim Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker, Rathaus 2. OG, Zimmer 233, 238, 239 und 240, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift der Verfassenden zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung der abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift dauerhaft gespeichert werden. Zum Beschluss über die Abwägung werden die vorgebrachten Stellungnahmen dem Gemeinderat vorgelegt. Hierbei werden die Stellungnahmen nur anonymisiert vorgelegt.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde den Inhalt der verspäteten Stellungnahme nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und dieser außerdem für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Mühlacker, den 21.10.2026
gez. D a u n e r (Bürgermeister)