



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	Füllschema der Nutzungsschablone
GRUND-FLÄCHENZAHL	DACHNEIGUNG	
Gebäudehöhe (m NHN)		

A. Planrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

SO	Sondergebiet: Lebensmittelmärkte (11 BauNVO)
----	--

2. Mass der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (19 BauNVO)
-----	------------------------------------

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
-----------	-------------------------

Baulinie	
----------	--

a	abweichende Bauweise § 22 BauNVO
---	----------------------------------

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche	
----------------	--

Straßenbegrenzungslinie	
-------------------------	--

Bereich für Ein- und Ausfahrten	
---------------------------------	--

6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich	
-----------------	--

7. Sonstige Planzeichen

Baum anpflanzen §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
---	--

Fläche für offenen Stellplätze (ST) bzw. Nebenanlagen (Vordach)	
---	--

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im jeweils lautesten Geschoß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
---	--

Anlage 3 zu Sivola 174/2026



Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB "Ziegeleistraße - Lebensmittelmart Aldi"

PLANNUMMER: STAND: Entwurf FERTIGUNG: 1

GEMARKUNG: Mühlacker GRÖSSE: ca. 7447 m²

PLANUNGS- UND BAURECHTSAMT

PLANFERTIGUNG: Planungs- und Baurechtamt MÜHLACKER, den

SACHBEARBEITUNG: O.Walburg AMTSLEITUNG: ()

Aufstellungsbeschluss (§§ 2 Abs. 1 BauGB) am XXXXX durch den Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§§ 2 Abs. 1 BauGB) am XXXXXX

Frühzeitige Beteiligung
Beschluss des UTA zur frühzeitigen Beteiligung am XXXXXX Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung am XXXXX

Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planeinsicht (§§ 3 Abs. 1 BauGB) vom XXXX bis einschließlich XXXX
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 1 BauGB) vom XXXX bis einschließlich XXXX

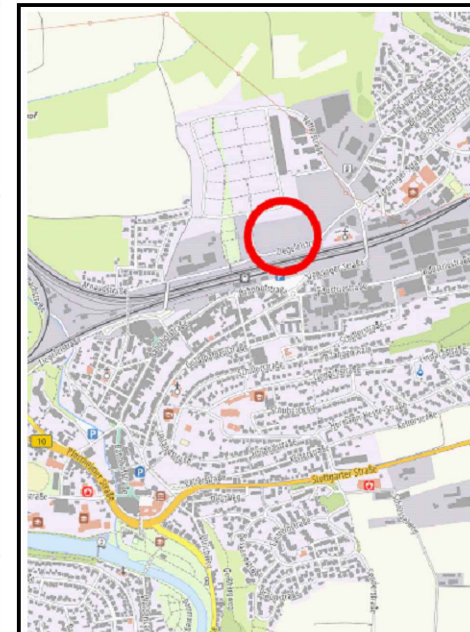
Öffentliche Auslegung
Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am

Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planeinsicht (§§ 3 Abs. 2 BauGB) vom bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 2 BauGB) vom bis einschließlich.....

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 GemO) am **Satzungsbeschluss** der örtlichen Bauvorschriften (§§ 74 LBO i.V.m. §§ 9 Abs. 4 BauGB und § 4 GemO) am

Hiermit wird bestätigt, dass dieser textliche und zeichnerische Teil sowie die örtlichen Bauvorschriften dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entsprechen (**Ausfertigung**).
Ausgefertigt am: (Dauner Bürgermeister)

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom sind dieser Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften (§§ 10 Abs. 3 BauGB und §§ 74 Abs. 7 LBO) rechtskräftig.



Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegeleistraße – Lebensmittelmarkt Aldi“ (Entwurf) Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) – Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 16. März 2026 (GBl. Nr.44), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15 S.22).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.

16. Bundes – Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 96 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 20).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. Nr. 13).

Es sind nur die Vorhaben und Nutzungen zulässig, die vom Durchführungsvertrag erfasst und beschrieben werden.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Sondergebiet: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm
- Notwendige Lagerflächen sowie Aufenthalts- und Verwaltungsräume

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb und Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- maximale Gebäudehöhe (GH) in NHN

A2.1 Maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) inklusive Dachbegrünung ist gemäß Planeintrag als absolute Höhe in NHN festgesetzt.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie alle sonstigen technischen Anlagen sind auf den Dachflächen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- a** Abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von mehr als 50 m überschreiten. Die Gebäude sind an der nördlichen und westlichen (geplanten) Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand auf den Baulinien zu bauen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

A5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen in Form eines Vordachs bzw. Arkadengangs sind nur innerhalb der mit „Vordach“ gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen zulässig. In dieser Fläche sind zudem Fahrradabstellflächen zulässig.

Weitere Nebenanlagen wie Trafos, Anlagen für Einkaufswägen, Fußwege und Zufahrten sind nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Flächen zulässig.

A6 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Offene Stellplätze sind auf den im zeichnerischen Teil mit „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

A8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

A8.1 Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungen sind ausschließlich nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik insekten- und fledermausfreundlich ausführen. Als Leuchtmittel sind Natriumdampf-Hochdrucklampen und -Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit Farbtemperaturen bis max. 2.700 Kelvin zu verwenden. Es sind ausschließlich Lampen-Konstruktionen mit Leuchtmittel im Gehäuse zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet strahlen und kein Streulicht aussenden. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden.

A8.2 Vermeidung von Vogelschlag

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten
- Gliederung der Glasflächen
- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

A9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A9.1 Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

A9.2 Schallemissionen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass an der geplanten Wohnbebauung im Norden und Westen des Geltungsbereiches, im angrenzenden Bebauungsplan „Alte Ziegelei“, die zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts, unter gemeinsamer Betrachtung von Vor- und Zusatzbelastung, eingehalten werden.

A10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können straßenparallel um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Jeder Baum ist in einer offenen und begrüntem Baumscheibe von mindestens 8m² und in mindestens 12m³ Baums substrat zu pflanzen.

A10.1 Pflanzgebot 1: Bäume an der Ziegeleistraße

Gemäß Planeintrag sind mittel- bis großkronige Bäume gemäß nachstehender Art und Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzgebot 1:

Art: Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn in Sorten)

Qualität: Hochstamm für Verkehrsflächen, Stammumfang mind. 20 – 25 cm

A10.2 Pflanzgebot 2: Baumpflanzung auf Parkplatzflächen

Gemäß Planeintrag sind im Bereich der Parkplatzfläche Bäume gemäß nachstehender Art und Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Art:

Acer in Sorten	Ahorn in Sorten
Alnus x spaethii	Spaeths Erle / Purpur-Erle
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Nyssa sylvatica	Tupelobaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Robinia pseudocacia	Robinie
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus 'New Horizon'	Resista-Ulme

Qualität: Hochstamm für Verkehrsflächen, Stammumfang mind. 18 – 20 cm

A10.3 Pflanzgebot 3: Dachbegrünung

Die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlage ist zulässig. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte extensive Begrünung gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO I.V.M. § 9 Abs. 4 BAUGB)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf den Dachflächen sind technischen Anlagen, mit Ausnahme von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Entlüftungsflächen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, unzulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach der Arkaden sind nur mit einer Neigung von 0-10° zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind zwei Werbeanlagen mit 2,47m x 2,07m an der Südfassade sowie eine in der Fensteröffnung im Bereich des Eingangs mit 1,59m x 1,90m zulässig.

An der östlichen Einfahrt ist eine Standfahne mit einer Breite von max. 2,35m und einer Höhe von 6,0m (Höhe ab Oberkante Belag am Standort) zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Grundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind mit Vegetation zu begrünen. Es ist zu gewährleisten, dass min. 50 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial, davon min. 20 cm Oberbodenmaterial, flächig vorhanden ist.

B3.2 Stellplätze

In Bereichen von ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen sind die Stellplätze als Fugenpflaster mit einer Mindestbreite von 6mm herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die Stellplatzreihe, die parallel des Vordaches angeordnet sind.

B3.3 Abflussbeiwert

Es ist ein Abflussbeiwert von maximal 0,6 zu gewährleisten.

B3.4 Standflächen für Abfallbehältnisse

Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

C HINWEISE

C1 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt.

C1.1 Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung

Rodungen und sonstige Baufeldfreimachungen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

C1.2 Beschränkung von Abrisszeiten

Der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit der Vögel: März bis September) durchzuführen bzw. zu beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, muss jeweils kurzfristig, vor Beginn des Abrisses, eine Kontrolle auf Vogelbruten erfolgen. Ggf. kann ein Abriss dann erst nach Ende der Vogelbrut erfolgen.

C2 Bodenschutz

(§ 4 Bundesbodenschutzgesetz)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2,0 m aufzusetzen.

C3 Bodenfunde

(§ 20 und § 27 Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenflächen vorhanden.

C5 Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe durch z.B. Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

C6 Duldungspflicht

(§ 126 Abs. 1 BauGB und § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

C7 Einsichtnahme

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Normen) können bei der plangebenden Stadt Mühlacker, Planungs- und Baurechtsamt, Kelterplatz 7 zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.



**Stadt
Mühlacker**

Planungs- und
Baurechtsamt

Anlage 3
zu Sivola
174/2026

Begründung (Entwurf)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ziegeleistraße – Lebensmittelmarkt Aldi“

Stadtteil Mühlacker

Stand: 22.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Alternativenprüfung	4
3.	Verfahren	6
4.	Einordnung in übergeordnete Planung	6
4.1	Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.2	Bestehende Bebauungspläne	8
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	9
6.	Lage und Topographie	10
7.	Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	10
7.1	Nutzung	10
7.2	Verkehrerschließung	10
7.3	Ver- und Entsorgungsleitungen	10
7.4	Grünstrukturen	10
8.	Planung	11
8.1	Städtebauliches Konzept	11
8.2	Klima	13
8.3	Ver- und Entsorgung	13
9.	Fachliche Vorabstimmungen	14
9.1	Artenschutz	14
9.2	Einzelhandel	15
9.3	Lärmschutz	15
9.4	Verkehr	16
9.5	Altlasten / Schadstoffe	16
9.6	Bahnlinie	17
9.7	Kampfmittel	17
9.8	Geologie	17
10.	Begründung der textlichen Festsetzungen	18
10.1	Art der baulichen Nutzung	18
10.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage	18
10.3	Bauweise	18
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
10.5	Nebenanlagen	19
10.6	Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen	19
10.7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG	19
10.8	Pflanzgebote	20
11.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	20
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung	20
11.2	Werbeanlagen	20
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	20

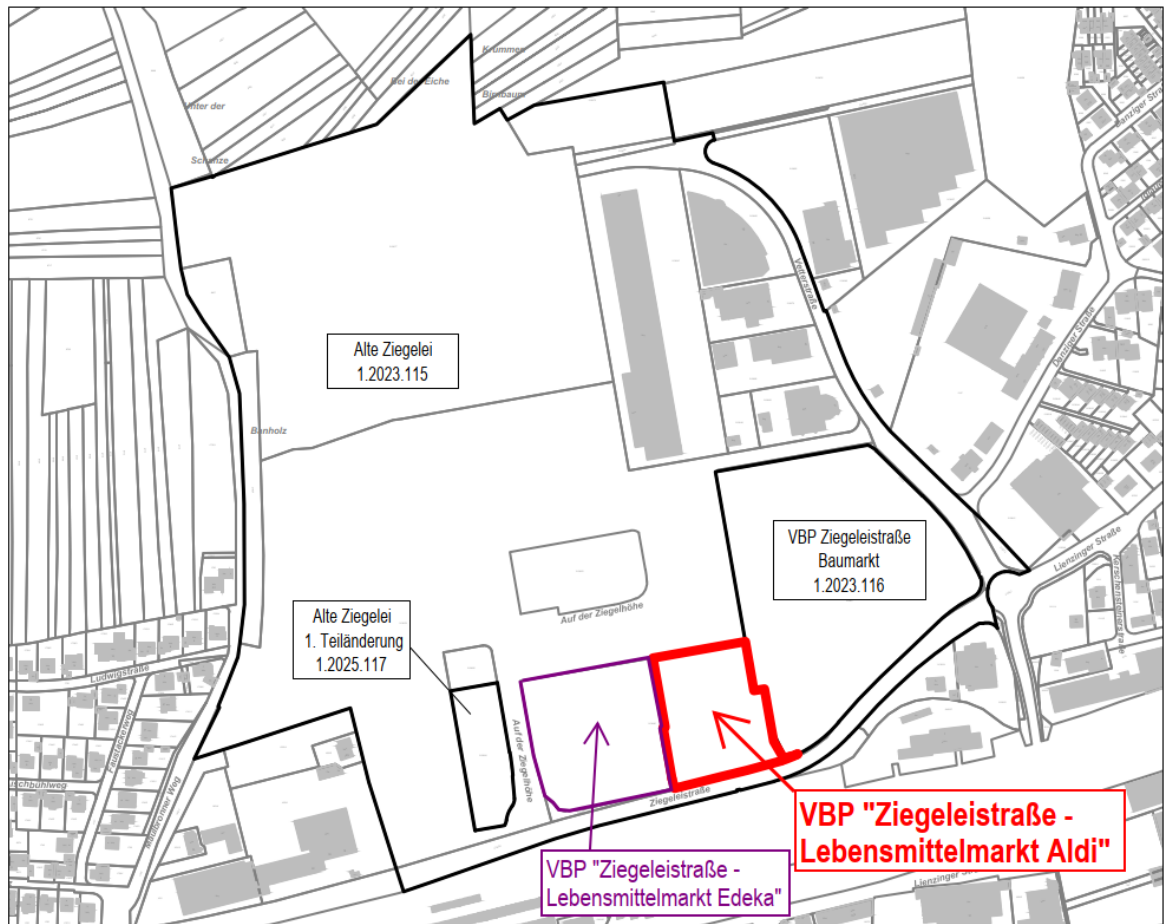
12.	Umweltbelange	21
12.1	Inhalte und Ziele der städtebaulichen Planung	21
12.2	Art und Umfang der Bebauung:.....	21
12.3	Angaben zum Standort.....	22
12.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	22
12.5	Betrachtung der Schutzgüter und Auswirkungen	23
12.6	Zusammenfassung	25
13.	Flächenbilanz.....	25
14.	Gutachten.....	25
15.	Anlagen	26

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei befindet sich am Nordrand der Stadt Mühlacker. Ende 2010 wurde die Nutzung endgültig aufgegeben. Seither gibt es Bemühungen, das Plangebiet für eine andere Nutzung zu entwickeln.

2013 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der beste Beitrag wurde zur weiteren Umsetzung beauftragt und das städtebauliche Konzept über die Jahre weiterentwickelt. Die Rahmenbedingungen sind inzwischen geklärt und das städtebauliche Konzept für die „Ziegelhöhe“ wird über mehrere Bebauungspläne umgesetzt.

Es handelt sich um den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ sowie mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne. Das Bebauungsplanverfahren „Alte Ziegelei“, das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren „Ziegeleistraße - Baumarkt“ sowie das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren „Alte Ziegelei – 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet“ sind abgeschlossen und befinden sich bereits in der Umsetzung. Im Süden der Ziegelhöhe sollen zwei Lebensmittelmärkte errichtet werden. Das Planungsrecht hierfür soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegeleistraße – Lebensmittelmarkt Aldi“ sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegeleistraße – Lebensmittelmarkt Edeka“ geschaffen werden. Der Geltungsbereich von letzterem ist Gegenstand dieser Begründung.



Übersichtsplan Abgrenzung Bebauungspläne

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Bei Betrachtung alternativer Planungsmöglichkeiten ist zunächst die „Nullvariante“ zu betrachten. Hierbei kann von einem möglichen Szenario ausgegangen werden: Die gewerbliche Brachfläche bleibt weiterhin bestehen. Bei dieser Variante wäre eine Verlagerung von Lebensmittelmärkten,

mit Vergrößerung der Verkaufsflächen, nicht möglich. Das bestehende Planungsrecht eines Gewerbegebietes hätte bei der Nullvariante weiterhin fortbestand. Anstatt dort eine Brachfläche zu belassen, könnten dort gewerbliche Nutzungen entstehen. Einzelhandelsnutzungen sind auf Grund des im Plangebiet geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelei – 1. Änderung“ aktuell generell unzulässig.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes im Jahre 2013 wurden insgesamt 30 unterschiedliche Konzepte ausgearbeitet. Die Beiträge wurden von einer Fachjury und anschließend vom Gemeinderat bewertet. Das beste städtebauliche Konzept wurde zur weiteren Umsetzung beauftragt und immer mal wieder an geänderte Rahmenbedingungen angepasst. Im Bereich des Plangebietes wurden schlussendlich Einzelhandelsnutzungen angeordnet.

Für Gewerbe und Industrie liegt das Gelände ungünstig. Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sind ausschließlich durch die Stadt vorhanden und führen zu unnötigen Belastungen. Weiterhin befindet sich sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung vorhandene Wohnbebauung, wodurch immissionsschutzrechtliche Einschränkungen der gewerblichen Flächen zu erwarten wären. Durch den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ wurden zudem direkt nördlich angrenzend weitere Wohnnutzungen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße – Lebensmittelmarkt Aldi“ (gegenständliches Verfahren) und des direkt angrenzenden Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße – Lebensmittelmarkt Edeka“ bieten die einmalige Möglichkeit auf vorgenutztem Gelände, eine größere, zusammenhängende Fläche für die Ansiedelung zweier Lebensmittelmärkte anbieten zu können. Das Areal liegt zentral und in nur geringem Abstand zu den bisherigen Grundstücken der Märkte. Die geplanten Lebensmittelmärkte verbessern das Lebensmittelangebot im Mittelzentrum Mühlacker und dienen der Nahversorgung des zukünftigen Wohngebiets „Ziegelhöhe“.

Mit der Umnutzung der bestehenden Brachfläche wird dem Grundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen. Vorgenutzte Flächen werden erneut bebaut und hochwertiger Raum im Außenbereich geschont.

Die Darstellung der alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet zeigt, dass die Inhalte des gegenständlichen Bebauungsplanes diejenige Alternative darstellen, die die Qualitäten des Standortes am besten nutzt.

Beide Märkte (Aldi und Edeka) sollen innerhalb derselben Gebäudekubatur realisiert werden. Die Stadt Mühlacker hat zur Ermöglichung des Projekts bereits am 22.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegeleistraße - Lebensmittelmärkte“ gefasst und eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Das Marktgebäude sollte durch einen Investor entwickelt werden, dass dann von Edeka und Aldi gemietet hätten werden sollen. Das Hochbau- und Freiraumkonzept der Marktgebäude wurde in Abstimmung mit dem Investor, den Marktbetreibern, der Hofkammer des Hauses Württemberg und dem Gestaltungsbeirat ausgearbeitet. Diese gestalterischen Zielvorgaben wurden im Vorgabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ aufgenommen. Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ wurde am 25.04.2023 gefasst. Anschließend wurde seitens der Stadt die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Ende 2024 erfolgte der Rückzug des Investors aus dem Projekt. Nun möchten Edeka und Aldi ihre Lebensmittelmärkte selbst entwickeln. Die Stadt Mühlacker hat entschieden, dass dies nach wie vor auf Grundlage des bereits in den Jahren 2022 bis 2024 abgestimmten Hochbau- und Freiraumkonzeptes erfolgen soll.

Die Untersuchung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist hinreichend erfolgt.

3. VERFAHREN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, da die Grundfläche (gem. BauGB Kommentar ist nur die GRZ 1 zu rechnen) weniger als 20.000m² beträgt. Würde man die Plangebietsflächen von Alt- und Neustandorten Edeka und Aldi, die man durchaus in einen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sehen kann zusammenrechnen und eine GRZ von 0,60 annehmen (gegenständliche Verfahren hat eine GRZ von 0,40), bliebe man immer noch unter den 20.000m². Da die Voraussetzungen gegeben sind, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.

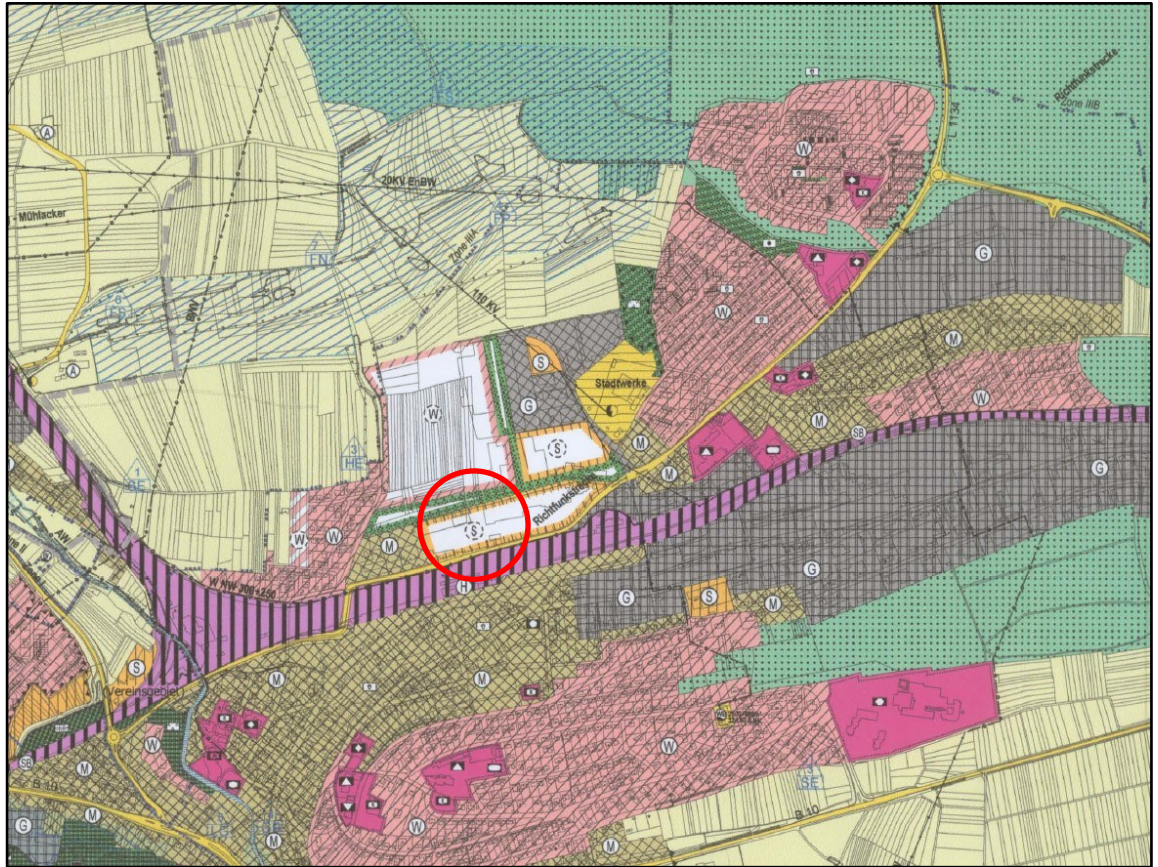
Im ursprünglich begonnenen Bebauungsplanverfahren „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“ dessen Geltungsbereich beide Märkte (Edeka und Aldi) umfasste, wurde eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und eine formelle Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Vor diesem Hintergrund kann zur Verfahrensbeschleunigung im vorliegenden Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Um das abgestimmte Hochbau- und Freiraumkonzept adäquat umsetzen zu können wird der Bebauungsplan als ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß 12 BauGB aufgestellt. Diese Verfahrensart ermöglicht es, über den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehende Regelungen zu treffen. Damit können u.a. gestalterische Vorgaben, die die Verwaltung an diesem sensiblen Standort für dringend erforderlich hält, bauleitplanerisch fixiert und also dauerhaft gesichert werden, indem die konkrete Ausgestaltung des Bauwerks Bestandteil des Bebauungsplans wird.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

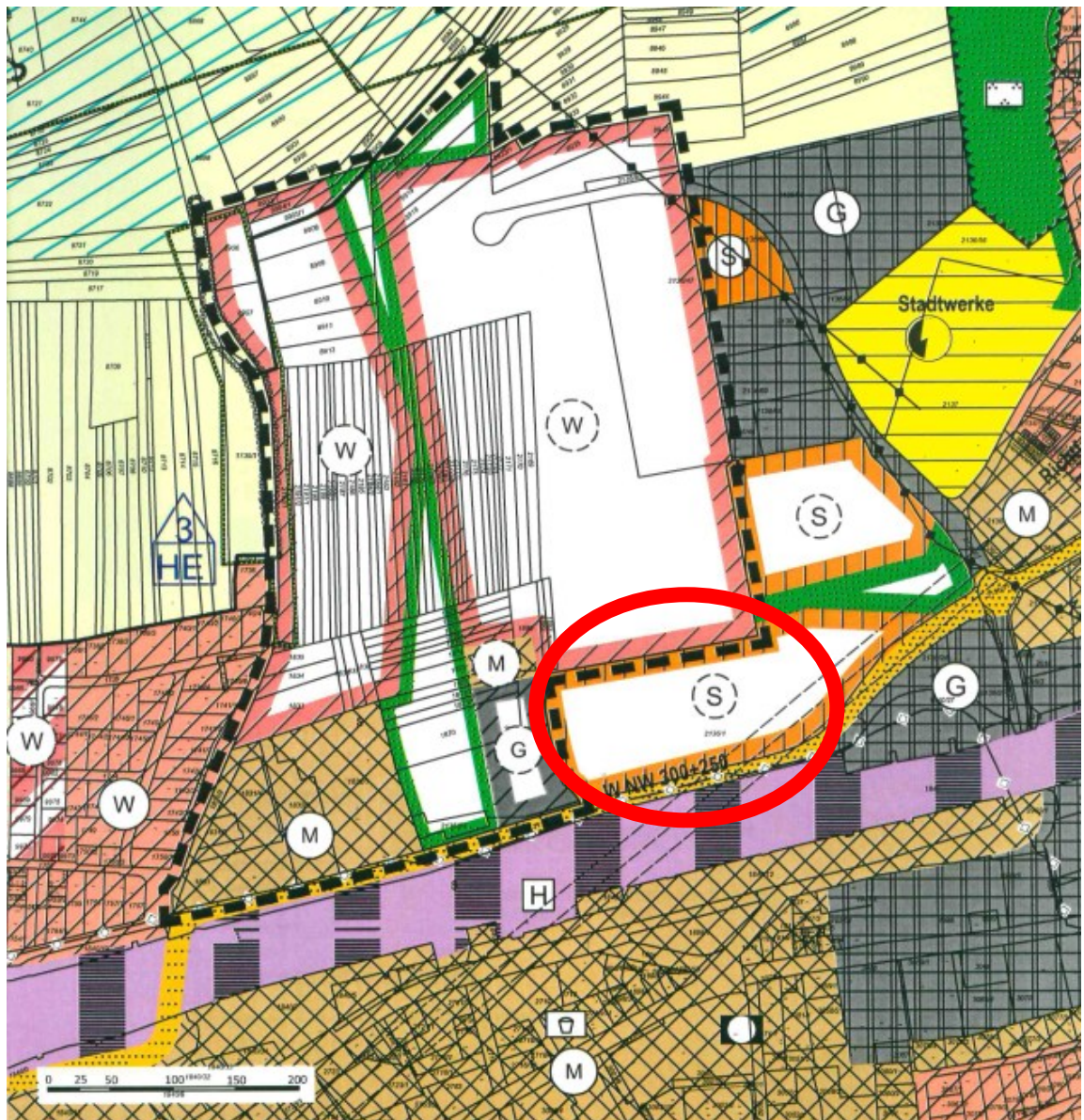
Mit der Veröffentlichung am 28.09.2013 ist der Flächennutzungsplan 2025 für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker / Ötisheim in Kraft getreten.



Planausschnitt Flächennutzungsplan 2025
rot gekennzeichnet: Lage Bebauungsplangebiet

Im Zuge der Bauleitplanung für das Baugebiet Ziegelhöhe wurde eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, deren wesentlicher Inhalt war, die Verlagerung der Quartiersgrünflächen sowie eine Wohnbauflächenerweiterung im Norden.

Im Bereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 eine geplante „Sonderbaufläche Einzelhandel“ dargestellt. Mit der 3. Flächennutzungsplanänderung „Ziegeleigelande“ wurde die geplante „Sonderbaufläche Einzelhandel“ des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 nicht überplant. Somit liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich einer geplanten „Sonderbaufläche Einzelhandel“, womit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

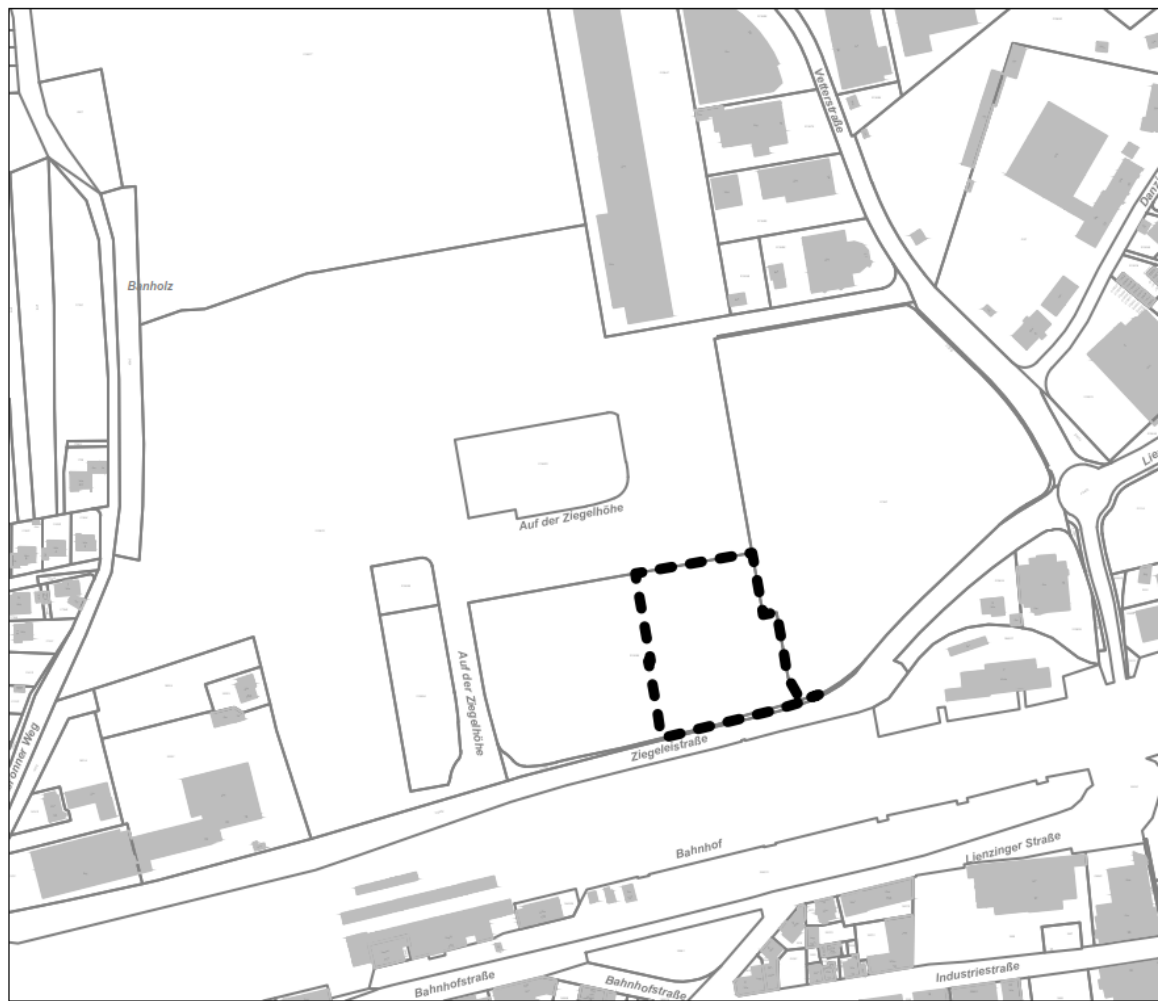


Planausschnitt Flächennutzungsplan 2025 inkl. Der geänderten Darstellung im Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung „Ziegeleigelände“
rot gekennzeichnet: Lage Bebauungsplangebiet

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets gilt der seit 12.12.1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Ziegelei“. Dieser weist ein Industriegebiet aus. Mit der 1. Änderung, die seit 31.12.1986 rechtswirksam ist, wurden textliche Ergänzungen vorgenommen, die u.a. im Geltungsbereich des gegenständlichen Verfahrens Einzelhandelsnutzungen als unzulässig festsetzen.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



Übersichtsplan Abgrenzung vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu ersehen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,75 ha auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke vollständig enthalten: keine

Folgende Flurstücke sind teilweise enthalten: 2136/80 und 2136/81

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von Flurstück 2136/76
- im Osten: von Flurstück 2136/1
- im Süden: von Flurstück 2136/81
- im Westen: von einer neuen Linie im Flurstück 2136/80

Bei dem Teilbereich des Flurstückes 2136/80 handelt es sich um den zukünftigen Umgriff des neu zu bildenden Grundstückes des Aldi-Marktes. Diese geplante Grundstückabgrenzung bildet auch die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wird im Rechtsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. In den Geltungsbereich des Rechtsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zudem zusätzlich eine Teilfläche von der Flur 2136/81 miteinbezogen. Es handelt es sich bei Flur-Nr. 2136/81 um ein städtischen Straßengrundstück der Ziegeleistraße, über das ein Teil der

Anbindung des geplanten Aldi-Marktes zur Ziegeleistraße führt. Der miteinbezogene ca. 55m breite und bis zu 1,5m tiefe Grundstücksteil von Flur Nr. 2136/81 liegt zwischen dem geplanten Grundstück für den Aldi-Markt und dem Bebauungsplangebiet 1.2023.115 „Alte Ziegelei“, im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne 1.1981.47 „Ziegelei“ und 1.1986.55 „Ziegelei 1. Änderung“. Der Bebauungsplan 1.1981.47 „Ziegelei“ i.V. mit dem Bebauungsplan „Ziegelei 1. Änderung“ setzten den als Bereich als Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandelsgeschäften fest.

Diese Fläche soll im neuen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das überplante Grundstück befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt von Mühlacker. Im Norden, Osten und Westen befinden sich Flächen der ehemaligen Ziegelwerke, die über die Bebauungspläne „Alte Ziegelei“ und „Alte Ziegelei 1. Teiländerung eingeschränktes Gewerbegebiet“ sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegeleistraße – Baumarkt“ überplant wurden. Südlich der Ziegeleistraße schließen die Flächen der Deutschen Bahn an.

Das Gelände im Planungsbereich befindet sich etwa auf dem Niveau von 242 NHN. Innerhalb der Fläche gibt es topographisches Gefälle. Zwischen der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze fällt das Gelände rund 3m von Nord nach Süd ab.

7. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich wurden früher als Ziegelwerk genutzt. Derzeit werden die Flächen für die Baustelleneinrichtung zwischengenutzt. Der Oberboden wurde bereits abgetragen, es handelt sich aktuell um unversiegelte, verdichtete Bodenschichten. Im Rahmen des Bodenmanagements wurde im Norden des Geltungsbereichs bereits der in Planungskonzeption vorgesehene Geländesprung modelliert und der Untergrund für die Gebäude und den Parkplatz hergestellt.

7.2 Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden durch die Ziegeleistraße und im Westen durch die neu geplante Erschließungsstraße „Auf der Ziegelhöhe“ erschlossen.

7.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die im Zuge der Neubebauung teilweise zurückgebaut bzw. ggf. umverlegt werden.

7.4 Grünstrukturen

Das Gelände ist unbegrünt.

8. PLANUNG

8.1 Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Konzept vom September 2022

Den Eingang zum neuen Wohngebiet bilden die Lebensmittelmärkte entlang der Ziegeleistraße. Gegenüber wird die Gebietszufahrt von Bürogebäuden gesäumt. Östlich der Lebensmittelmärkte wird ein Baumarkt angeordnet. Nördlich der Gewerbespange schließt sich das Wohngebiet an.

Der flächenmäßig große Baukörper der Lebensmittelmärkte nutzt den Niveausprung der Hangkante und führt mit seinem Dach die höher gelegene Siedlungsebene fort. Der Baukörper tritt, von Norden her gesehen, nicht in Erscheinung. Optisch entsteht, auf der Dachfläche, eine großzügige extensive Grünfläche, die den Wohngebäuden vorgelagert ist.

Das Wohngebiet selbst wird durch einen durchgehenden Grünzug in einen östlichen und einen westlichen Bereich geteilt. Der breite, zentrale Grünzug bildet eine Mitte der unterschiedlichen Siedlungscluster des Wohngebietes aus und soll Aufenthaltsqualität für alle Bewohner der künftigen Bebauung aufweisen. Im Süden bindet er, über die vorhandene Unterführung an den Bahnhof an. Die Unterführung wird durch Optimierung des nördlichen Eingangs deutlich aufgewertet. Es findet ein Geländeabtrag statt, so dass man von der Unterführung aus in einen Landschaftsraum tritt und nicht, wie bisher, gegen eine Betonwand läuft.

Der Grünzug wird ein intensiv gestaltetes Stadtgrün sein, der den unterschiedlichen Alters- und Bewohnergruppen quartiersnahe Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet und die Stadt sowie das Plangebiet mit der offenen Landschaft verzahnt.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt für den Fahrverkehr von der Ziegelei- und Vetterstraße aus. Eine Haupteerschließung führt ringförmig um das Wohngebiet und wird dann leiterartig in die einzelnen Cluster weitergeführt.

Die Sondergebiete der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne für die Lebensmittelmärkte werden entlang der Ziegeleistraße angeordnet. Im Kreuzungsbereich Ziegelei- und Vetterstraße hat sich ein Baumarkt angesiedelt. Es wird damit kein unnötiger Verkehr in das Wohngebiet hineingezogen.

Am östlichen Gebietsrand, als Abgrenzung zu den bestehenden gewerblichen Flächen im Osten sowie entlang des Baumarktgrundstücks wird ein begrünter Wall errichtet.



Vorhabenplan Lebensmittelmärkte vom 18.09.2026

Die Lebensmittelmärkte werden über die neu geplante Zufahrt zum nördlich angrenzenden Wohngebiet „Ziegelhöhe“ sowie über die Ziegeleistraße erschlossen. Den Märkten vorgelagert ist eine große Parkplatzfläche.

Zur Ausführung kommt ein größtenteils eingeschossiges Gebäude mit vorgelagertem Vordach bzw. Arkadengang. Der Fußweg unter dem Vordach, vor dem Gebäude, nimmt die Wegeverbindung aus der Grünen Mitte des benachbarten Bebauungsplanes „Alte Ziegelei 1. Teiländerung eingeschränktes Gewerbegebiet“ auf. Der Weg wird bis auf das östlich angrenzende Baumarktgelände verlängert und bindet das dort geplante Bürogebäude an. Die Fußwegeverbindung soll dazu beitragen, den PKW-Verkehr zu reduzieren.

Das Gebäude der Lebensmittelmärkte wird in den Hang hineingeschoben. Es darf daher an der Nordseite direkt an das Nachbargrundstück angrenzen und befindet sich dort auf der Ebene der Tiefgarage. Die Begrünung der dortigen Tiefgarage geht in die Begrünung des Flachdaches (nördlicher Bereich) der Lebensmittelmärkte über.

Im vorderen (südlichen) Bereich ist eine PV-Anlage vorgesehen. Diese wird auf einer extensiven Begrünung montiert.

Die Südfassade wird als Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem in dunklem Anstrich bzw. Oberputz ausgeführt. Als Schaufenster kommen Alu-Profile mit dunkler Beschichtung zur Ausführung.

Das aufgeständerte Vordach bzw. die Arkaden werden als leichte Stahlkonstruktion mit schrägstehenden Stützen ausgeführt. Auf dessen Flachdach ist ebenfalls eine PV-Anlage angeordnet, die direkt auf der Abdichtfolie in möglichst flacher Bauweise ausgeführt wird.

Die Anlieferung ist komplett eingehaust und erhält zur Luftzirkulation ein oder zwei Öffnungen im Dach und ausreichende Lüftungsöffnungen in den Toren.

Die notwendige Stützmauer zur Straße/Zufahrt an der Südseite der Anlage zur Ziegeleistraße wird mit Ziegelsteinriemchen, eingelassen in ein Stahlbetonfertigteile ausgeführt.

8.2 Klima

Neben der Wärmeversorgung des Plangebietes mit Biomethan sowie dem Mobilitätskonzept des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes „Alte Ziegelei“ werden weitere Maßnahmen getroffen, um die CO₂-Bilanz des Plangebietes zu reduzieren.

Durch ein geschicktes Bodenmanagement - weitgehend bereits umgesetzt - muss wenig verunreinigtes Material abgefahren und entsorgt werden. Hierbei wurden die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes umgelagert. Dadurch entsteht wesentlich weniger CO₂, als wenn belastete Böden abgefahren und unbelastete Böden aus anderen Gebieten in das Plangebiet verbracht werden müssten.

Die festgesetzte Dachbegrünung sowie die geplanten Bäume verbessern darüber hinaus das Kleinklima und können ebenfalls CO₂ aufnehmen. Des Weiteren wird mittels Nutzung von Sonnenenergie (PV-Anlagen) der externe Strombedarf reduziert.

8.3 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Ziegeleistraße angeschlossen. Die geplante Entwässerung entspricht dem Allgemeinen Kanalisationsplan 2014 (AKP).

Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ziegeleistraße entwässert.

Für das Grundstück wird ein Abflussbeiwert festgesetzt. Durch diesen wird sichergestellt, dass das vorhandene Kanalnetz die anfallenden Regenwassermengen aufnehmen kann.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden zudem Überflutungsnachweise für Starkregenereignisse für das Gesamtgebiet erbracht. Im Bereich der Zufahrtsstraße wird das anfallende Wasser in Richtung Ziegeleistraße abgeleitet. Hier wird nicht mehr Wasser abgeführt als in der bestehenden Situation bereits vorhanden ist. Auch die geplante Dachbegrünung im Gebiet trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

Medien

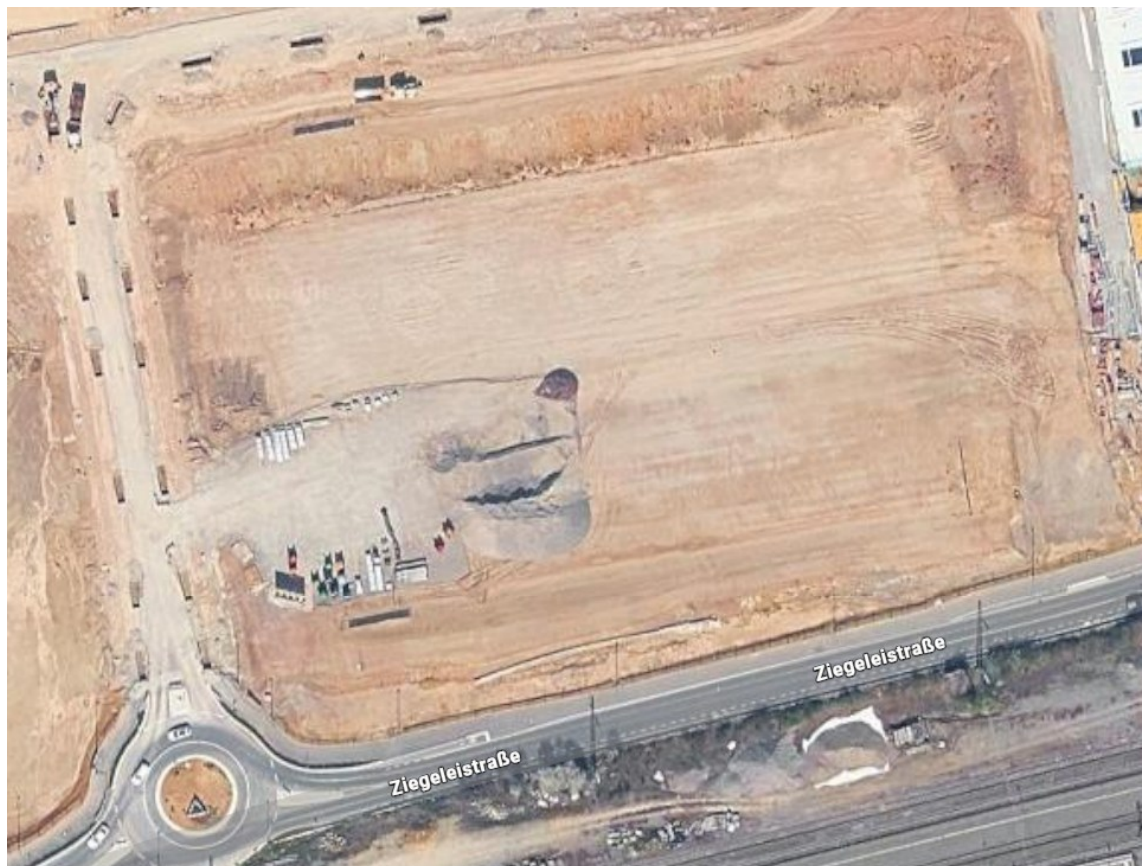
Die Versorgung mit Medien wird über die Ziegeleistraße neu in das Plangebiet hineingelegt.

9. FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN

9.1 Artenschutz

In der aktuellen Bestandssituation sind im Geltungsbereich keine Habitatstrukturen vorhanden.

Luftbild Google-Maps vom Plangebiet:



Quelle: Google.de/maps; abgerufen am 09.04.2026

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits 2015 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro Beck und Partner durchgeführt. Diese wurde 2020 überprüft und eine FFH-Vorprüfung erstellt. Die FFH-Vorprüfung wurde aufgrund von Stellungnahmen aus der

frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ nochmalig geprüft, kommt aber zum selben Ergebnis wie 2020.

Aufgrund der angetroffenen geschützten Tierarten wurde vom IUS, Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, ein Maßnahmenkonzept entwickelt. Die Ergebnisse sind im Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (IUS 2023) dargestellt. Das Artenschutzgutachten hat die Plangebiete „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße Baumarkt“ und „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“ ganzheitlich betrachtet.

Die Artenschutzmaßnahmen wurden im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebiets „Ziegelhöhe“ bereits umgesetzt. Zur Überwachung der Artenschutzmaßnahmen wird ein jährliches Monitoring durchgeführt.

9.2 Einzelhandel

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des Einzelhandelsgroßprojektes wurde vom Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH eine gutachterliche Beurteilung der Lebensmittelmärkte durchgeführt.

Für die Beurteilung wurde ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt. Hinsichtlich des Gesamtvorhabens als auch der Erweiterungsflächen wurde angenommen, dass jeweils 90% auf das Kernsortiment Nahrungs- / Genussmittel und 10% auf das wesentliche Ergänzungssortiment Drogerie / Parfümerie entfallen. Die Schließung der bestehenden Lebensmittelmärkte ist dabei wirkungsreduzierend berücksichtigt.

Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorhaben,

- eines Lebensmittelmarktes mit Bäckerei mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.250 qm
- und eines Discounters mit 1.200 qm Verkaufsfläche

den verbindlichen Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht. Das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot sowie das Kongruenzgebot werden eingehalten, wesentliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der nicht standortgerechten Dimensionierung ist die Erweiterung und Verlagerung der Lebensmittelmärkte nicht mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker vereinbar. Die Zahl der nahversorgten Einwohner auf Basis des derzeitigen Wegenetzes und der Planung für das nördlich angrenzende Wohngebiet „Ziegelhöhe“ ist nach Realisierung des Planvorhabens auf dem Ziegeleigelände jedoch signifikant größer als derzeit. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der nördlich des Planstandorts gelegene Stadtteil Lienzingen kein hinreichendes Kaufkraftpotential für einen filialisierten Lebensmittelbetrieb aufweist, sodass den in der Kernstadt von Mühlacker gelegenen Lebensmittelbetrieben quantitativ betrachtet eine faktische Versorgungsfunktion für die Einwohner des Stadtteils zukommt, wobei der geplante Standort dem Stadtteil am nächsten liegt.

9.3 Lärmschutz

Zur Beurteilung der vorhandenen Lärmimmissionen ist eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik durchgeführt worden.

Untersucht wurden die relevanten Schallquellen Verkehr (Straße und Schiene) und das östlich angrenzende Gewerbe sowie das hinzukommende Gewerbe der vorhabenbezogenen Bebauungspläne (Lebensmittelmärkte und Baumarkt).

Bei einer Überlagerung der einzelnen Lärmarten ergeben sich an den geplanten Lebensmittelmärkten und den Büroflächen tags weniger als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung tags und nachts wird eingehalten. Damit können gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Nördlich des Plangebietes wurde, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ ein Wohngebiet ausgewiesen. Dieses ist vor Emissionen der gewerblichen Nutzung zu schützen. Die Berechnung zeigt, dass die Lebensmittelmärkte die Immissionswerte im nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet einhalten. Dies wird hauptsächlich hierdurch erreicht, dass die Anlieferzonen eingehaust sind.

9.4 Verkehr

Durch die geplante Gebietsentwicklung wird neues Verkehrsaufkommen das Straßennetz der Stadt Mühlacker zusätzlich belasten. In der Verkehrsuntersuchung Baugebiet „Ziegelei“ des Büros Brenner Plan, Planungsgesellschaft für Verkehr, Stadt und Umwelt vom Juni 2020 sind daher die Knotenpunkte Ziegeleistraße / Ötisheimer Straße, Ötisheimer Straße / Pforzheimer Straße, Ziegeleistraße / Lienzinger Straße sowie Ziegeleistraße / neue Zufahrt zum geplanten Baugebiet untersucht worden.

Der Knotenpunkt 4-armiger Kreisverkehr Ziegeleistraße / Vetterstraße / Lienzinger Straße wird im Bestand mit der Qualitätsstufe (QSV) „B“ bewertet und verschlechtert sich gering auf die QSV „C“. Die mittleren Wartezeiten und Rückstaus erhöhen sich leicht, jedoch ist der Kreisverkehr weiterhin leistungsfähig.

Der 3-armige Kreisverkehr Ötisheimer Straße/Ziegeleistraße wird im Bestand mit QSV „B“ bewertet und verschlechtert sich im Planfall auf QSV „D“. Die Kapazitätsgrenze wird jedoch noch nicht erreicht. Es ist mit erhöhten Wartezeiten und Rückstaus zu rechnen.

Der durch die Lichtsignalanlage geregelte Knotenpunkt Pforzheimer Straße / Ötisheimer Straße wird im Bestand mit QSV „D“ bewertet. Durch minimale Anpassungen der Grünzeiten verbleibt dieser Knotenpunkt bei QSV „D“.

Eine Überprüfung der neuen Zufahrt zum Wohngebiet hat ergeben, dass eine reine Einmündung ohne Lichtsignalanlage nicht leistungsfähig wäre. Die Zufahrt ist daher über einen Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von ca. 32 m umgesetzt worden.

9.5 Altlasten / Schadstoffe

Im Bereich des ehemaligen Ziegelei-Geländes befinden bzw. befanden sich großflächig und bereichsweise tiefgründige Auffüllungen. Für die Planung des Bodenmanagements wurde eine flächige Zuordnung zu den verschiedenen Einbaukonfigurationen der VwV Boden durchgeführt (Re2area 2020). Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Untersuchungen zeigten, dass das Bodenmaterial aus weiten Bereichen des Untersuchungsgebietes wiederverwertet und im Rahmen des Bodenmanagements wiedereingebaut werden kann. In Teilbereichen wurde bei den Voruntersuchungen > Z2-Material (belastetes Material) angetroffen. Ziel des Bodenmanagements und des Sanierungsplans war es, möglichst keinen belasteten Boden abzufahren und einen Wiedereinbau von Bodenmaterial innerhalb des Plangebiets zu erreichen. Die im Bereich des Ziegeleigeländes angetroffenen Verunreinigungen wurden unter versiegelte Flächen im Bereich des Baumarkts untergebracht und sind somit gemäß BBodSchG dauerhaft versiegelt gesichert. In diesem Zusammenhang wurden in Teilbereichen schon die vorgesehenen Wohnbauflächen von Bodenverunreinigungen (überwiegend entsorgungsrelevant) soweit wie möglich befreit.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ziegeleistraße – Lebensmittelmarkt Aldi“ ist im Bereich der östlichen Parkplatzzufahrt in der Tiefe eine Bodenverunreinigung mit Z 2 Material vorhanden, die jedoch keine Altlast ist. Laut Landratsamt

darf diese im Boden verbleiben. Im Rahmen des Bodenmanagements wurde auf dem Grundstück der Lebensmittelmärkte maximal Boden der Klasse Z 1.2 eingebracht.

9.6 Bahnlinie

Im Süden des Plangebiets, südlich der Ziegeleistraße, verläuft die Bahnlinie Stuttgart – Karlsruhe. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die Emissionen in Form von Schall sind umfangreich untersucht worden (siehe Ziffer 9.3). Die übrigen Emissionen aus dem Betrieb der Bahnlinie, wie z.B. Abgase, Staub und magnetische Felder, sind nicht separat untersucht worden, da ihre Wirkungen räumlich deutlich enger begrenzt sind als die des Lärms. Bestehende gewerbliche Bebauung befindet sich im weiteren Verlauf der Bahnstrecke unmittelbar entlang der Bahnlinie.

9.7 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde in Teilbereichen zwischen Dezember 1944 und April 1945 mit Sprengbomben bombardiert. Es sind keine Blindgängerverdachtspunkte festgestellt worden. Nach Einschätzung des RP Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Es sind i.d.R. flächenhafte Vorortprüfungen zu empfehlen. Weitere Maßnahmen sind erforderlich.

9.8 Geologie

Die ehemals vorhandenen, mächtigen Deckschichten aus Löss bzw. Lösslehm wurden seit Mitte des 19. Jahrhunderts großflächig abgebaut. Die während des Abbaus entstandenen Lehm- und Tongruben wurden nach und nach wieder verfüllt, überschüttet und als Betriebsflächen genutzt. Die vorhandenen Flächen wurden von unterschiedlich und wechselnd mächtigen Auffüllungen bedeckt.

Die auf dem Gelände verteilten Auffüllungen wurden zu unterschiedlichen Zeiten geschüttet. Es handelt sich häufig um nicht oder nur schwach verdichtetes Material. Insgesamt überwiegen Lehme und Mergel, es sind aber auch Bauschuttanteile mit unterschiedlichen Anteilen an Ziegelbruch, Ziegelstücken oder Ziegelmehl sowie einzelne reine Ziegelbruchlagen vorhanden.

Unterhalb der künstlichen Auffüllungen stehen Schichten an, welche sich stratigraphisch dem Quartär und dem Gipskeuper zuordnen lassen.

Im Rahmen des bereits durchgeführten Bodenmanagements fanden Geländemodellierungen statt, wobei Z1.2 Bodenmaterial wieder eingebaut wurde.

10. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Sondergebiet: Großflächiger Lebensmittelhandel

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Schaffung von Planungsrecht für Lebensmittelmärkte. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen ist erforderlich, um die Märkte zeitgemäß gestalten zu können und konkurrenzfähig zu halten.

Das Planvorhaben wird aufgrund des geplanten angrenzenden Wohngebietes „Ziegelhöhe“ an einem integrierten Standort entwickelt. Somit entspricht das Vorhaben (Lebensmittelmärkte mit 1.200 qm Verkaufsfläche) den verbindlichen Zielen der Regional- und Landesplanung und somit dem Integrationsgebot (vgl. Verträglichkeitsuntersuchung (VU) zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelmärkten Kap. 9.2).

Das Konzentrationsgebot wird auf Grund der Einstufung der Stadt Mühlacker als Mittelzentrum erfüllt.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. VU Kap. 9.2): Das Vorhaben ist nicht notwendigerweise auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs angewiesen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Planvorhaben letztlich eingehalten (vgl. VU Kap. 9.2). Vor dem Hintergrund der ermittelten relativen Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben können wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Mühlacker sowie gegen die verbrauchernahe Versorgung im Kernwirkungsgebiet (und damit auch außerhalb von diesen) ausgeschlossen werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Entsprechend § 16 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung damit ausreichend definiert.

10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,40 festgesetzt. Dies erlaubt die Überbauung des Grundstückes durch das Marktgebäude. Des Weiteren benötigen Lebensmittelmärkte relativ große Grundflächen, die zusätzlich, entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO, versiegelt werden. Dies sind hauptsächlich die großen Parkplatzflächen sowie die Erschließung innerhalb des Grundstückes. Für die Umsetzung des Vorhabenplanes ist die hierfür zulässige GRZ von 0,9 erforderlich.

10.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen sind als maximale Gebäudehöhen festgesetzt. So kann gewährleistet werden, dass die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs umgesetzt werden.

10.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise ist erforderlich, da in der offenen Bauweise nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden dürfen. Das Marktgebäude wird jedoch eine Länge von ca. 63 m aufweisen. Die abweichende Bauweise wird auch festgesetzt, weil das Marktgebäude entsprechend des städtebaulichen Entwurfs im Norden und im Westen direkt auf der Grundstücksgrenze ohne Grenzabstände errichtet wird.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die sich damit ergebende Baufläche bildet den städtebaulichen Entwurf ab.

Um einen nahtlosen Übergang an die Bebauung im Norden zu erreichen, wird nördlich eine Baulinie festgesetzt. So kann der städtebauliche Entwurf berücksichtigt werden, der eine optische Erweiterung der Grünflächen / Gartenflächen der nördlichen Bebauung durch die Dachbegrünung der Lebensmittelbebauung vorsieht. Um einen nahtlosen Übergang zum Edeka-Markt sicherzustellen wird im Westen eine Baulinie festgesetzt.

10.5 Nebenanlagen

10.5.1 Vordach

Um einen repräsentativen Vorbereich mit einem Vordach / Arkadengang zu schaffen, in dem unter anderem auch Fahrräder abgestellt werden können, wird eine entsprechende Fläche zeichnerisch festgelegt.

10.5.2 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Es wird damit gerechnet, dass die Bewohner des künftigen Allgemeinen Wohngebietes zunehmend alternative Fortbewegungsmittel zum Einkaufen nutzen oder auch zu Fuß kommen werden. Dennoch werden die Einwohner Mühlackers, die bisher mit dem Auto einkaufen waren, weiterhin mit dem Auto dorthin kommen. Es liegt in der Verantwortung der Stadt, ausreichend Stellplätze für den künftigen Lebensmittelmarkt zur Verfügung zu stellen. Die dargestellte Parkplatzfläche wird daher als erforderlich angesehen.

Tiefgaragen, Carports und Garagen sind für die Kundenparkplätze nicht vorgesehen und werden daher auch nicht zugelassen.

10.5.3 Sonstige Nebenanlagen

Sonstige, für die Lebensmittelmarktnutzung notwendigen, Nebenanlagen sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

10.6 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen entspricht dem Stand der Technik und wird daher gefordert. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Eingriff auch für die Tierwelt möglichst verträglich zu gestalten, werden die beiden Maßnahmen „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ und „Vermeidung von Vogelschlag“ festgesetzt.

10.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

10.7.1 Lärmpegelbereiche

Aufgrund der vorhandenen Emissionen müssen die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III eingehalten werden.

10.7.2 Schallemissionen

Die Fläche des Sondergebiets befindet sich unmittelbar in der Nähe zur nördlich angrenzend geplanten Wohnbebauung. Die Schalluntersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud zeigt, dass in jedem Geschoss der Grenzwert von 55 dB(A) eingehalten werden kann. Im 4. Obergeschoss werden jedoch Werte mit genau 55 dB(A) prognostiziert. Die zulässigen Schallwerte können damit

gerade so einhalten werden. Um Konflikte von vornherein zu vermeiden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden, dass auch mit der exakten Planung der Lebensmittelmärkte sowie deren Anlieferungen die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

10.8 Pflanzgebote

Im Bebauungsplan sind umfangreiche Pflanzgebote enthalten.

In den Pflanzlisten sind Laubbäume aufgeführt, die als insektenfreundlich einzustufen sind. Die Pflanzliste für die Gebietseingrünung enthält klimaresistente und heimische Bäume und Sträucher. Die Bäume sind in offene und begrünte Baumscheiben von mindestens 8m² sowie in mind. 12m³ Baumsubstrat zu pflanzen, damit sie bei den mittlerweile vorherrschenden klimatischen Bedingungen im Straßenraum und dem Stellplatzgelände überlebensfähig sind.

10.8.1 Pflanzgebot 1: Bäume an der Ziegeleistraße

Durch die Baumpflanzungen erhält die Ziegeleistraße eine Baumreihe die in den öffentlichen Straßenraum hineinwirkt und den Parkplatz einfasst.

10.8.2 Pflanzgebot 2: Baumpflanzung auf Parkplatzflächen

Durch die Baumpflanzungen werden die Stellplätze gegliedert und beschattet.

10.8.3 Pflanzgebot 3: Dachbegrünung

Wichtiges Element der Dachbegrünung ist die optische Fortführung der Gartenflächen der künftig nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Darüber hinaus wirkt sich die festgesetzte Dachbegrünung positiv auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt aus und bildet Sekundärbiotope aus. Letztendlich dient sie auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

11. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung

Mit 0° bis 3° Dachneigung ist bewusst eine flache Dachform gewählt, um eine Dachbegrünung zu ermöglichen.

Für die künftig nördlich angrenzenden Wohngebäuden, die sich im Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ befinden, bildet die Dachfläche der Lebensmittelmakrtbebauung eine fünfte Ansicht. Technische Anlagen werden daher auf der Dachfläche ausgeschlossen.

11.2 Werbeanlagen

Um eine ungeordnete Entwicklung von Werbeanlagen zu verhindern, werden diese nur an der Gebäudefassade, entsprechend den Darstellungen im Vorhabenplan zugelassen.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

11.3.1 Unbebaute Flächen

Die Begrünung der unbebauten Grundstücksteile dient vor allem der Verringerung des Versiegelungsgrads.

11.3.2 Stellplätze

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen dient der Verringerung des Versiegelungsgrades und reduziert gleichzeitig den Abflussbeiwert.

11.3.3 Abflussbeiwert

Durch den festgesetzten Abflussbeiwert wird der künftige Bauherr angehalten, anfallendes Regenwasser auf den eigenen Grundstücken zurückzuhalten. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers entlastet nicht nur die bestehende Kanalisation, sondern hat auch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt. So ist z.B. ein höherer Dachaufbau für Dachbegrünung möglich, die Anlage von Zisternen für die Bewässerung der Grünflächen oder die Grauwassernutzung innerhalb der Gebäude, wasserdurchlässige Beläge oder eine Rückhaltung über Retentionsmulden oder Rigolen.

Reichen die festgesetzte extensive Dachbegrünung sowie das Fugenpflaster in den Stellplätzen nicht aus, wird dem Bauherren wird freigestellt, für welche zusätzliche Form der Rückhaltung er sich entscheiden möchte.

11.3.4 Standflächen für Abfallbehältnisse

Um eine hohe Qualität in der Gestaltung der Außenanlagen zu erhalten, sind frei stehende Abfallbehältnisse nicht zulässig.

11.3.5 Stützmauern

Um eine möglichst ebene Parkierungsfläche im Vorbereich der Lebensmittelmärkte zu erhalten, ist, entsprechend dem Vorhabenplan, entlang der Ziegeleistraße eine Stützmauer zulässig.

12. UMWELTBELANGE

12.1 Inhalte und Ziele der städtebaulichen Planung

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Lebensmittelmarktes – Verbesserung der Lebensmitteleinzelhandelsversorgung.
- *Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch Wiedernutzung einer Brachfläche.*
- *Klimatischer Ausgleich durch Begrünung und Dachbegrünung.*
- *Verkehrliche Anbindung an Bahnhof und bestehende Ziegeleistraße.*

12.2 Art und Umfang der Bebauung:

Art des Gebiets: Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel.

Bebauung: Errichtung eines ca. 64m x 38m großes Marktgebäudes mit im Süden davor liegender oberirdischer Parkierungsanlage.

Erschließung: Zufahrt von der Ziegeleistraße, Fußwegeverbindung zum Baumarkt, Edeka-Markt und zur Ziegeleistraße.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,40; für bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) bis 0,9 überschreitbar.

Entwässerung: Mischsystem, Anschluss an bestehende Kanäle in Ziegeleistraße.

Bodenmanagement: Wiedereinbau von Bodenmaterial der Qualitätsstufe Z 1.2.

Lärmschutz: Aktiver Lärmschutz durch Einhausung der Anlieferungszone; passive Maßnahmen durch technische Vorkehrungen gegen Außenlärm (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

12.3 Angaben zum Standort

Lage: Nördlicher Stadtrand von Mühlacker, angrenzend an Gewerbeflächen (Osten), Bahntrasse (Süden), Wohn- und Mischgebiete (Westen) und Baugebiet Ziegelhöhe (Norden).

Fläche: Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 0,75 ha, Teil des 25 ha großen Gesamtplangebiets „Ziegelhöhe“.

Topographie: Senke mit Höhen von 241–242 m üNN, Gelände steigt nach Norden leicht an.

Betroffene Flurstücke: Teilflächen der Flurstücke 2136/80 und 2136/81.

Naturraum: „Strom- und Heuchelberg“ (Neckar- und Tauber-Gäuplatten), ursprünglich hochwertige Böden, heute auch durch Rohstoffabbau und Auffüllungen geprägt.

Aktuelle Nutzung / Beschaffenheit: Es handelt sich um eine Brachfläche, deren Boden verdichtet ist und aktuell als Baustelleneinrichtung zwischengenutzt wird. Oberböden mit Grasnarbe oder Gehölzstrukturen sind keine vorhanden.

12.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

12.4.1 Schutzgebiete

Keine Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete direkt im Plangebiet.

Angrenzende geschützte Biotope:

- Hohlweg am Maulbronner Weg (nordwestliche des Plangebiets, Biotop-Nr. 170192360116).
- Feldhecken und Feldgehölze (östlich des Plangebiets, Biotop-Nr. 170192361110).
- FFH-Gebiet „Enztal bei Mühlacker“ ca. 100 m nördlich, keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben (bestätigt durch FFH-Vorprüfung).
- Magere Flachland-Mähwiesen nördlich und westlich des Gesamtplangebiets (Ziegelhöhe), durch gegenständliche Planung nicht betroffen.

12.4.2 Schutz wildlebender Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensstätten (§ 44 BNatSchG)

Zauneidechse (Anhang IV FFH-RL):

Nachweise nördlich des Plangebiets, keine direkten Vorkommen im Geltungsbereich.

CEF-Maßnahmen (vorgezogener Ausgleich): Ersatzlebensraum auf Flurstück 2136/58 (ca. 1,5 ha) mit Steinriegeln, Totholzhaufen, Sandflächen. Umsiedlung der Tiere im Jahr 2022 aus dem Gesamtareal des Baugebiets „Ziegelhöhe“, Reptilienschutzzaun während der Bauphase.

Vögel:

Keine Brutvögel im Plangebiet, Fällzeitenbeschränkung (1. März–30. September) zur Vermeidung von Störungen, wenn in Zukunft Gehölze vorhanden sind.

12.4.3 Biotopverbund

Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte im Gesamtplangebiet, aber keine Beeinträchtigung durch die Planung.

12.4.4 Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Keine Überschwemmungsgebiete im Plangebiet.

Wasserschutzgebiet „TB III-V“ (Stadtwerke Mühlacker): Teilflächen im Nordwesten des Gesamtplangebiets Ziegelhöhe (Schutzzone IIIA), nicht im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Keine Gefährdung der Wasserversorgung.

12.4.5 Altlasten / Kampfmittel

Bodenverunreinigungen:

Im Gesamtplangebiet „Ziegelhöhe“ sind Auffüllungen mit Material der Klassen Z0 (unbelastet) bis >Z2 (belastet) zu finden. Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanverfahren handelt es sich um Bodenmaterial der Qualitätsstufe Z 1.2. Das Bodenmaterial wird bzw. wurde bereits im Rahmen des Bodenmanagement für das Gesamtgebiet gemäß dem Sanierungsplan wieder eingebaut. Belastete Böden wurden hierbei unter versiegelten Flächen (z.B. Baumarkt) verbaut. Somit ist kein Abtransport belasteter Böden erforderlich. Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sind die hydrogeologischen Verhältnisse für den Einbau von Z 1.2-Material günstig, da unter den Tragschichten Löss und Lösslehme mit einer mindestens 2 m mächtigen Deckschicht oder sulfathaltigem Material liegen und das Grundwasser erst in ca. 7 m Tiefe gemessen wurde.

Kampfmittel:

Blindgänger- und Bombenverdachtsflächen (Luftbilddauswertung 2015), Freimessungen wurden bereits durchgeführt.

12.5 Betrachtung der Schutzgüter und Auswirkungen

12.5.1 Schutzgut Boden

Bestand:

- Im Bereich der geplanten Lebensmittelmärkte stehen unterhalb der Tragschicht Löss und Lösslehme an, welche von Schichten des Gipskeupers unterlag werden. Im Rahmen des Bodenmanagements wurde Bodenmaterial mit Z1.2 wieder eingebaut

Auswirkungen:

- Baubedingt: Temporäre Beeinträchtigungen (Bodenverdichtung, Schadstoffeintrag), aber minimierbar durch fachgerechte Bauleitung.
- Anlagebedingt: Versiegelung (GRZ bis 0,9) führt zu Verlust von Bodenfunktionen.
- Betriebsbedingt: Geringe Belastung bei Einhaltung von Umweltschutzauflagen.

Ausgleich: Extensive Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen mit offenen Baumquartieren, Bodenmanagement (Wiedereinbau standorteigener Böden).

⇒ Auswirkungen in Form von Bodenfunktionsverlusten, welche durch Begrünungsfestsetzungen abgemildert werden.

12.5.2 Schutzgut Fläche

Bestand:

- Ehemalige gewerbliche Brachfläche, keine Erholungsnutzung. Aktuell als Baustelleneinrichtung zwischengenutzt.

Auswirkungen:

- Flächenverbrauch wird durch Wiedernutzung ausgeglichen.
- Begrünung (Dachbegrünung, Baumpflanzungen) erhöht den Grünanteil.

⇒ Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

12.5.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

- Keine Oberflächengewässer im Plangebiet.
- Grundwasser: Geringe Durchlässigkeit, kein durchgängiger Grundwasserhorizont. Grundwasser wurde sieben Meter unterhalb der Geländeoberfläche gemessen.

Auswirkungen:

- Versiegelung erhöht Oberflächenabfluss, aber: Dachbegrünung, Fugenpflaster im Bereich der Stellplätze und Abflussbegrenzung (max. Abflussbeiwert 0,6) reduzieren Abfluss.
 - Keine Beeinträchtigung des Grundwassers bei Einhaltung der Vorgaben.
- ⇒ Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

12.5.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

- Vegetationslose Flächen mit klimatischer Vorbelastung (Aufheizung, fehlende Verdunstung).
- Luftschadstoffbelastung durch Verkehr und Gewerbe in der Umgebung.

Auswirkungen:

- Bebauung führt zu Versiegelung, aber:
 - Dachbegrünung und Baumpflanzungen verbessern Mikroklima.
- ⇒ Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

12.5.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand:

- Keine Vegetation vorhanden.

Auswirkungen:

- Verbesserung durch Begrünung (Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen).
 - Keine Beeinträchtigung von FFH-Gebiet und Biotopen.
 - Vermeidung von Auswirkungen: Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.
- ⇒ Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

12.5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

- Prägung durch Lagerflächen und Halden, geringe Attraktivität.
- Hohlweg „Maulbronner Weg“ (hohe landschaftliche Wertigkeit) außerhalb des Plangebiets.

Auswirkungen:

- Bebauung verändert Landschaftsbild, aber:
 - Begrünung (Dachbegrünung, Bäume) verbessert optische Einbindung.
- ⇒ Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

12.5.7 Schutzgut Mensch

Bestand:

- Lärmvorbelastung durch Verkehr (Straße, Bahn) und Gewerbe.
- Keine direkte Erholungsnutzung im Plangebiet.

Auswirkungen:

- Passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
 - Keine gesundheitlichen Risiken bei Einhaltung der Vorgaben.
 - Verbesserung der Versorgung durch Lebensmittelmärkte.
- ⇒ Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

12.5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

- Bodenmanagement wurde im Plangebiet bereits durchgeführt. Große Bodenbewegungen finden nichtmehr statt. Mit neuen archäologischen Funden ist nicht zu rechnen.
- Keine Kulturdenkmäler im Geltungsbereich betroffen.

Auswirkungen:

- Wiedernutzung der Brachfläche, keine Beeinträchtigung von Kulturgütern.
- ⇒ Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

12.6 **Zusammenfassung:**

Das Vorhaben ermöglicht eine nachhaltige Innenentwicklung durch Wiedernutzung einer Brachfläche, verbessert die Versorgung mit Lebensmitteln und gleicht Eingriffe durch Begrünungs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen aus. Gegenüber dem Status quo bzw. der Vornutzung als hochversiegelte Gewerbefläche, wird der Standort mit Gründach, baumüberstandenen Parkplatz und wasserdurchlässigen Belägen aufgewertet.

13. **FLÄCHENBILANZ**

	Flächengröße
Geltungsbereich	0,75 ha
Sondergebiet: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO)	0,74 ha
Verkehrsfläche	0,01 ha

14. **GUTACHTEN**

- Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner Karlsruhe vom 25.09.2015
- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, Plausibilitätsprüfung 2015/2020, Planungsbüro Beck und Partner Karlsruhe vom 03.11.2020
- Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 BNatSchG und Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung, Planungsbüro Beck und Partner Karlsruhe vom 03.11.2020
- Erläuterung zur FFH-Vorprüfung, Planungsbüro Beck und Partner Karlsruhe vom 12.09.2022
- Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH vom 25.02.2022
- Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH vom 19.04.2023
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine+Jud vom 18.10.2022
- Geotechnischer Untersuchungsbericht des Büros Re2area vom 01.02.2021
- Abfalltechnischer und bodenschutzrechtlicher Untersuchungsbericht des Büros Re2area vom 30.10.2020
- Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen, Aufnahme von Gebäudeverunreinigungen, Aufnahme primärer Gebäudeschadstoffe sowie orientierende Baugrunderkundung des Büros HPC AG vom 19.07.2011

- Baugrunduntersuchungen und Geotechnischer Bericht des Büros Geotechnik Stuttgart GmbH vom 29.06.2012
- Historische Erkundung des Büros Geotechnik Stuttgart GmbH vom 22.06.2015
- Orientierende Untersuchung des Büros Geotechnik Stuttgart GmbH vom 17.06.2016
- Baugrunderkundung und Gründungsgutachten des Büros Geotechnik Stuttgart vom 22.12.2016
- Verkehrsuntersuchung Baugebiet „Ziegelei“ des Büros BrennerPlan GmbH, Planungsgesellschaft für Verkehr, Stadt und Umwelt vom Dezember 2021
- Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 23.04.2015
- Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei Mühlacker des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH vom 08.06.2021
- Anpassung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei Mühlacker des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH vom 16.06.2026
- Prospektionsbericht 2016-029 Mühlacker „Bannholz“ des Landesamts für Denkmalpflege vom 19.09.2016
- RE2AREA GmbH (2023): Sanierungsplan für das Bodenmanagement, 10.07.2023

15. ANLAGEN

- Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2022
- Verträglichkeitsuntersuchung Erweiterung und Verlagerung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei vom Juni 2026