

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffent-lich	06.10.2026			
Gemeinderat	öffentlich	20.10.2026			

Betreff:

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB "Ziegelei 6. Änderung - eingeschränk-tes Gewerbegebiet"

- Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "6. Änderung Ziegelei - Ausschluss von Einzelhan-del zwischen Danziger Straße / Vetterstraße / Lienzinger Straße"
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ziegelei 6. Änderung - eingeschränkte Gewer-begebiet"
- Verzicht auf eine Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Erläuterung: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von nicht wesentlich störendem Gewerbe unter Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel mit Aus-nahme eines Getränkemarktes bis 799m² Verkaufsfläche.

DIESE SITZUNGSVORLAGE IST ZUNÄCHST - FÜR DIE SITZUNG DES AUSSCHUSSES - NICHTÖFFENTLICH.

Beschlussvorschlag (als Empfehlung an den Gemeinderat):

1. Das Verfahren des Bebauungsplanes "6. Änderung Ziegelei - Ausschluss von Einzelhandel zwischen Danziger Straße / Vetterstraße / Lienzinger Straße" wird eingestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelei 6. Änderung - eingeschränktes Gewerbe-gebiet“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Geltungsbereich gemäß An-lage 1 wird beschlossen.
3. Auf eine Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans „Ziegelei 6. Änderung - eingeschränkte Gewerbegebiet“ Gemarkung Mühlacker bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen mit Sat-zung über die örtlichen Bauvorschriften und Begründung (Anlage 2) alle mit Stand vom 21.09.2026 wird gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei 6. Änderung - eingeschränktes Ge-werbegebiet", Stand 30.07.2026

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans "Ziegelei 6. Änderung - eingeschränktes Gewerbege-biet", Stand 21.09.2026

Anlage 3: Gutachten zum Bebauungsplan-Entwurf "Ziegelei 6. Änderung - eingeschränktes Gewerbegebiet":

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP), Stand 27.02.2026
- Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel, Stand 16.06.2026

Die Anlage 3 ist in der ausgedruckten Sitzungsvorlage 178/2026 nicht enthalten, kann jedoch digital über das Ratsinformationssystem der Stadt Mühlacker (<https://www.muehlacker.de/stadt/rathaus-politik/politik/ratsinformationssystem.php>) - hier unter dem jeweiligen Sitzungsdatum - eingesehen werden.

Sachdarstellung

a) Planungsanlass / Einstellung des bisherigen Verfahrens / Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit geänderten Planungszielen

In der Stadt Mühlacker besteht an der Adresse „Danziger Str. 2“ ein Edeka-Markt. Dieser Markt soll westlich in die Ziegelhöhe 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 auszuschießen.

Das bisherige Planungsrecht setzt den Standort des bestehenden Edeka-Marktes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ fest. Zum planungsrechtlichen Ausschluss von Einzelhandel hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "6. Änderung Ziegelei - Ausschluss von Einzelhandel zwischen Danziger Straße / Vetterstraße / Lienzinger Straße" gefasst. Zur Absicherung der Planungsziele für den Zeitraum der Bebauungsplanaufstellung wurde zudem eine Veränderungssperre erlassen.

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer der Fläche 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.

Da die Zulässigkeit eines Getränkehandels den Planungszielen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens mit der Bezeichnung "6. Änderung Ziegelei - Ausschluss von Einzelhandel zwischen Danziger Straße / Vetterstraße / Lienzinger Straße" widerspricht, wird empfohlen dieses Verfahren einzustellen. Die zur Absicherung der Planung beschlossene Veränderungssperre läuft am 28.10.2026 aus, wird mit der Verfahrenseinstellung des Bebauungsplans obsolet.

Zur Sicherung der neuen Planungsziele (Zulässigkeit von nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie einem Getränkehandel und im Übrigen Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel) wird empfohlen ein neues Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung "6. Änderung Ziegelei – eingeschränktes Gewerbegebiet" zu durchzuführen und zur Absicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre zu beschließen (siehe Sivola 179/2026).

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „6. Änderung Ziegelei – eingeschränktes Gewerbegebiet“ Gemarkung Mühlacker umfasst die beiden Flurstücke 2136/15 und 2136/49. Er wird im Osten durch Wohnbebauung begrenzt. Im Norden schließt an der Danziger Straße das Gelände der Stadtwerke sowie eine Umspannstation an. Die westliche Grenze bildet die Vetterstraße, dahinter der neu errichtete Bau- und Gartenmarkt. Die südliche Grenze wird durch den Kreuzungsbereich der Lienzinger Straße und deren Einmündung in die Kerschensteiner Straße gebildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 6.500 m² und beinhaltet die Flurstücke der Nummern 2136/15 und 2136/49.

c) Planinhalte

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind - das entspricht, bis auf eine Wohnnutzung, dem was in einem Mischgebiet auch zulässig ist. Damit 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.

Im Plangebiet werden zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzungen mit Ausnahme eines Getränkehandels ausgeschlossen. Die fachgutachterliche Zustimmung eines Getränkehandels im Plangebiet ist zudem an folgende Auflagen geknüpft:

- Max. 799m² Verkaufsfläche mit einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche. Das Randsortiment muss hierbei in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment stehen.
- Getränkeverkauf in Form von Kistenware.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich am Bestand.

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.

d) Verfahren

Die überplante Fläche befindet sich vollständig im Siedlungsbestand und ist baulich genutzt. Das Verfahren kann aufgrund seiner Lage und geringen Größe als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB mit erheblichen Verfahrenserleichterungen durchgeführt werden. Hierbei kann die frühzeitige Beteiligung entfallen. Bei den Bebauungsplanverfahren für die Lebensmittelmarkt-Neubauten von Edeka und Aldi im Bereich Ziegelhöhe wird in den Sitzungsvorlagen 174/2026 und 177/2026 empfohlen, auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Damit das gegenständliche Verfahren im Gleichschritt zu den beiden genannten Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden kann, wird empfohlen ebenfalls auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten. Dies erscheint insofern gerechtfertigt, da die geplanten Veränderungen nach Auskunft des Eigentümers nicht mit einer grundlegenden Neugestaltung des Areals einhergehen. D.h. es wechseln dem Grunde nach nur die Mieter/Nutzungen auf dem Gelände.

Sollten im Rahmen der formellen Beteiligung nach §§ 3 Abs 2 und 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen eingehen, die eine Planänderung erfordern, welche die Grundzüge der Planung betreffen, können diese Änderungen in den Planentwurf eingearbeitet werden und im Rahmen der

dann gemäß § 4a BauGB erforderlichen erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kommuniziert werden.

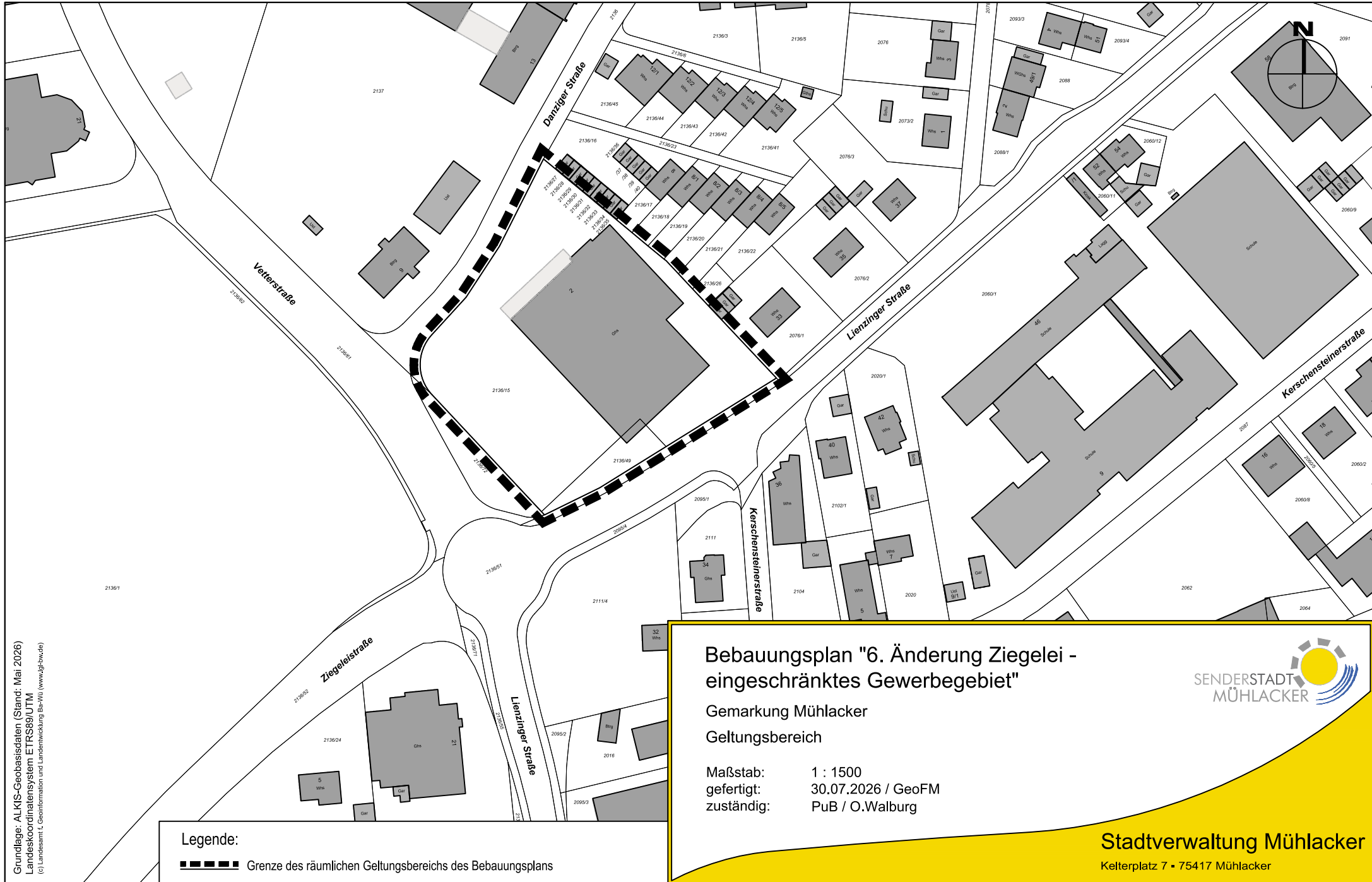
e) Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat nachfolgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Verfahren des Bebauungsplanes "6. Änderung Ziegelei - Ausschluss von Einzelhandel zwischen Danziger Straße / Vetterstraße / Lienzinger Straße" einzustellen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelei 6. Änderung - eingeschränkte Gewerbegebiet“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Geltungsbereich gemäß Anlage 1.
3. Den Verzicht auf eine Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Ziegelei 6. Änderung - eingeschränktes Gewerbegebiet“ Gemarkung Mühlacker bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und Begründung (Anlage 2) alle mit Stand vom 21.09.2026 und beschließt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

S i e g m u n d

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	Ja	Stichwort:	Grünordnerische Festsetzungen



Legende:

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bebauungsplan "6. Änderung Ziegelei - eingeschränktes Gewerbegebiet"

Gemarkung Mühlacker

Geltungsbereich

Maßstab: 1 : 1500
 gefertigt: 30.07.2026 / GeoFM
 zuständig: PuB / O.Walburg



Stadtverwaltung Mühlacker

Kelterplatz 7 • 75417 Mühlacker



PLANZEICHENLEGENDE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6, 9 BauGB, § 22 BauNVO

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet	Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
a = abweichende Bauweise	Bauweise	

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anzupflanzende Bäume

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

BINDUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume zur Erhaltung

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer (Nachrichtliche Übernahme des Liegenschaftskatasters)

Bemaßung in Meterangaben



BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"Ziegelei - 6. Änderung - Eingeschränktes Gewerbegebiet"

PLANNUMMER: STAND: 21.09.2026 FERTIGUNG

GEMARKUNG: Mühlacker GRÖSSE: ca. 6.528 m²

PLANUNGS- UND BAURECHTSAMT

PLANFERTIGER: bhm Planungsgesellschaft mbH: MÜHLACKER, den
SACHBEARBEITER: AMTSLEITER:

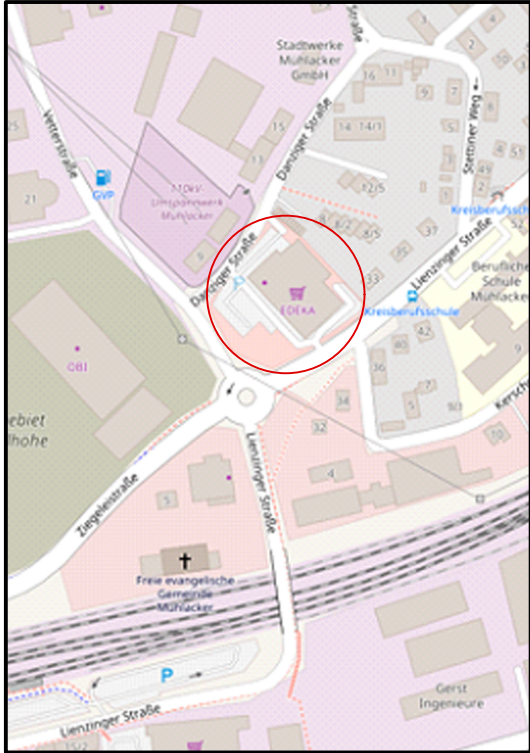
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am

Öffentliche Auslegung

Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegebeschlusses am

Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planeinsicht (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstiger 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: Bürgermeister: (Dauner)

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 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
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) 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
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, 585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Ziegelei - 6. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelei“ (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 12.12.1981) durch die nachfolgenden Festsetzungen überplant.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

§ 8 BauNVO

(1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind allgemein zulässig:

- a) Getränkemärkte, welche ausschließlich Getränke als Kistenware als Kernsortiment führen, jeweils mit einer Verkaufsfläche (VK) bis maximal 799 m²,
- b) Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen,
- c) Fitnessstudios.

(2) Nicht zulässig sind:

- d) Großflächiger Einzelhandel,
- e) Zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Sortimentsliste auf S. 81 des Einzelhandelsgutachtens vom 02.07.2015:
 - Bastel- und Geschenkartikel
 - Bekleidung aller Art
 - Briefmarken, Münzen
 - Bücher
 - Campingartikel
 - Computer, Kommunikations-elektronik
 - Elektroklein- und -großgeräte
 - Fahrräder und Zubehör
 - Foto, Video
 - Gardinen und Zubehör
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
 - Leder- und Kürschnerwaren
 - Musikalien
 - Nähmaschinen
 - Optik und Akustik
 - Sanitätswaren
 - Schmuck, Gold- und Silberwaren
 - Schuhe und Zubehör
 - Spielwaren
 - Sportartikel einschl. Sportgeräte
 - Tonträger

- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
 - Haushaltswaren/ Bestecke
 - Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
 - Uhren
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör
 - Waffen, Jagdbedarf
- f) Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gemäß der Sortimentsliste für nahversorgungsrelevante Sortimente auf S. 81 des Einzelhandelsgutach- tens vom 02.07.2015:
- (Schnitt-)Blumen
 - Drogeriewaren
 - Kosmetika und Parfümeriearti- kel
 - Nahrungs- und Genussmittel mit Ausnahme von Getränken als Kistenware innerhalb eines Getränkemarktes gemäß Fest- setzung 1 a)
 - Papier-, Schreibwaren, Schul- bedarf
 - Pharmazeutika
 - Reformwaren
 - Wasch- und Putzmittel
 - Zeitungen/ Zeitschriften
 - Zooartikel - Tiernahrung und - zubehör
- g) Wohnungen,
- h) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- i) Vergnügungsstätten,
- j) Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Anlagen und Räume für die Woh- nungsprostitution,
- k) Fremdwerbungen.
- (3) Für die Nutzung „Getränkemarkt“ ist auf bis zu 10% ihrer zulässigen Verkaufsflä- chen ein Randsortiment zulässig, das in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment der Zweckbestimmung Getränkemarkt stehen muss. Diese Rand- sortimente dürfen auch die oben genannten Sortimente des zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels umfassen.
- (4) Die Verkaufsflächenzahl für die Nutzung „Getränkemarkt“ (VKZ) beträgt 0,1224 als Höchstmaß.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflä- chenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO

- (1) Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (3) Technische Dachaufbauten, mit Ausnahme von Werbeanlagen, dürfen die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschreiten.
- (4) Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe von 250,0 m ü. NHN.

2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung auf 0,95 ist zulässig, sofern die Flächen, welche über die GRZ von 0,8 hinaus gehen, begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3. Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

(2) a = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Straßenbegrenzungslinien sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1. Dachbegrünung

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).
- (2) Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Dachaufbauten, Dachluken und Verankerungen von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) etc. auf bis zu 30 % der Dachflächen.
- (3) Sollten die begrünten Dachflächen mit Solarmodulen bestückt werden, müssen die Solarmodule aufgeständert werden.

6.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 2700 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40°C aufweisen.

6.3. Kleintierschutz und -durchlässigkeit

- (1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.
- (2) Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- (4) Die Zaunanlage ist aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen.

6.4. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

- (1) An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von $> 2 \text{ m}^2$ und $> 50 \text{ cm}$ Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.
- (2) Der Nachweis ist mit den Unterlagen zum Bauantrag vorzulegen bzw. liegt bei verfahrensfreien Vorhaben in der Verantwortung des Bauherrn.

6.5. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

- (1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split, versickerungsfähiges Pflaster o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75, herzustellen.
- (2) Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und Sträuchern sind mit standortgerechten und geeigneten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume der 1. oder 2. Ordnung mit Stammumfang (STU) 20/25 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden
- (3) Bei der Errichtung oder baulichen Umgestaltung von Parkplätzen ist je sechs betroffene angefangene Stellplätze ein Baum mit einem STU von 20/25 cm zu pflanzen.
- (4) Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.
- (5) Pflanzquartiere von Bäumen sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünzte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

8. Bindung und Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände, sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbäume in räumlicher Nähe, maximal 5,0 m vom bisherigen Standort entfernt, zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Ziegelei - 6. Änderung“ werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Ziegelei“ (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 12.12.1981) durch die nachfolgenden Festsetzungen überplant.

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von max. 4 Stelen mit jeweils max. 5,0 m Höhe und 8,0 m² Seitenfläche sowie max. 4 Fahnen je Hauptgebäude zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 60,0 m² je Gebäude zulässig. Werbeanlagen entlang der nordöstlichen Fassadenseite sind unzulässig.
- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (4) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen.

- (2) Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist nicht zulässig.

3.2. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 0,3 m sind aus Hecken oder eingegrünte Zäune herzustellen. Abweichend hiervon sind Solarzäune auch geschlossen und ohne Begrünung zulässig.
- (2) Straßenseitig sind die Einfriedungen mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (3) Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist
 - straßenseitig jeweils die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche sowie
 - an anderen Grundstücksseiten das natürliche Geländeniveau.
- (4) Im Bereich der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die Errichtung einer Schallschutzmauer mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

3.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus sind nur unmittelbar an den Bauten zulässig.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

Erforderliche Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbdurchsichtiges Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutzkanzlei <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

3. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Planungsgebiet	1
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Erschließung.....	3
2.3. Planungsvarianten	3
2.4. Planungskonzept	4
2.4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben.....	5
3.1. Raumordnung	5
3.1.1 Landesplanung.....	5
3.1.2 Regionalplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan.....	7
3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht.....	8
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	8
4. Verfahren.....	10
5. Umweltbeitrag	11
6. Artenschutz.....	13
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
7.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	14
7.2. Maß der baulichen Nutzung	15
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	15
7.2.2 Grundflächenzahl.....	15
7.2.3 Geschossflächenzahl.....	15
7.3. Bauweise.....	15
7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	15
7.5. Verkehrsflächen.....	15
7.6. Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
7.6.1 Dachbegrünung.....	16
7.6.2 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung	16

7.6.3	Kleintierschutz und -durchlässigkeit	16
7.6.4	Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen	16
7.6.5	Versickerungsfähige Oberflächenbefestigung	16
7.7.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	16
7.8.	Bindung und Erhaltung von Bäumen.....	17
8.	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	17
8.1.	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	17
8.1.1	Dachgestaltung	17
8.2.	Werbeanlagen.....	17
8.3.	Grundstücksgestaltung	17
8.3.1	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke.....	17
8.3.2	Einfriedungen	17
8.3.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
8.4.	Versorgungsleitungen	18
9.	Flächenbilanz	18

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	2
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.	5
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	6
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	7
Abb. 9: Schutzgebiete.....	8
Abb. 10: Überflutungsflächen.....	9

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes	11
Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich	18

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Mühlacker besteht an der Adresse „Danziger Str. 2“ ein EDEKA Markt. Dieser Standort soll westlich in die Ziegelhöhe verlagert werden. Zur Einhaltung der regionalplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel ist es notwendig, die bisherige Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel am bestehenden Standort auszuschließen.

Im Zuge dessen soll aus dem bestehenden Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ziegelei“ mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet werden.

Dies ist notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Umbau zu ermöglichen, welcher auch die Versorgung mit Einzelhandelsnutzungen umfasst.

2. Planungsgebiet

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt Mühlacker und wird von der Danziger Straße, der Vetterstraße, der Lienzinger Straße und Wohnbebauung begrenzt. Westlich gegenüber befindet sich ein OBI-Markt, dahinter liegt das Gelände der ehemaligen Ziegelei. Weiter nordwestlich befinden sich weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, darunter ein Logistikunternehmen, ein Autohändler, ein Möbelgeschäft, sowie ein ALDI. Das Gebiet nordöstlich des Geltungsbereichs ist geprägt von Wohnnutzung. Im Osten schließt ebenfalls Wohnbebauung mit vereinzelt Dienstleistungsbetrieben an. Etwa 170m südlich verläuft die Eisenbahntrasse.

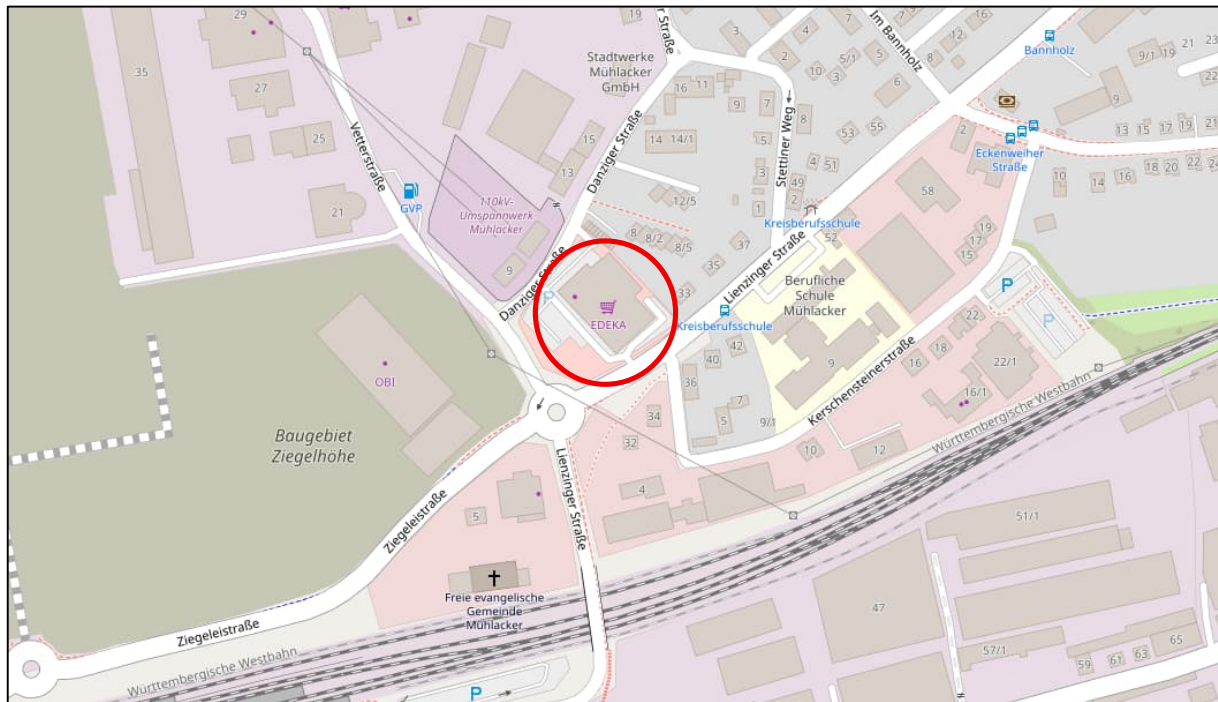


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, aufgerufen 03.26)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstück Nr. 2136/15 und 2136/49 in der Gemarkung Mühlacker mit einer Fläche von ca. 0,65 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: Gemeinde)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit ein Edeka-Markt, der die Anwohner Mühlackers als Lebensmittelvollsortimenter versorgt, sowie Flächen für den ruhenden Verkehr. Westlich davon befinden sich die Baubrache der ehemaligen Ziegelei sowie weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, darunter ein Möbelgeschäft, ein Autohändler, ein Logistikunternehmen und ein ALDI-Süd. Nordwestlich schließt Wohnnutzung an das Plangebiet an. Süd-südwestlich befinden sich ebenfalls Dienstleister und Gewerbe.

2.2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Danziger Straße und die Lienzinger Straße erschlossen. Die Lienzinger Straße verläuft überörtlich in die L 1134, die wiederum Anschluss an die Bundesstraßen B 10 und B 35 bietet. Über die B10 besteht zudem eine Verbindung zu Pforzheim und zur Landeshauptstadt Stuttgart.

Die nächste Bushaltestelle „Mühlacker Berufskreisschule“ befindet sich direkt östlich des Gebiets an der Lienzinger Straße. Hier halten die Linien 101, 103, 107 (Schulbus), 700 und 702, mit denen unter anderem Ziele wie der Hauptbahnhof, Maulbronn und Bretten erreichbar sind.

Vom Plangebiet aus ist das Radwegenetz gut nutzbar, da wichtige Ziele wie die Innenstadt über flache Strecken erreichbar sind, auch wenn die Infrastruktur im Gewerbegebiet teils wenig komfortabel ist. Zu Fuß ist die Anbindung dagegen eher schwach, da die Entfernungen größer sind und die Umgebung stark auf den Autoverkehr ausgelegt ist.

Die technische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über Leitungen in den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

2.3. Planungsvarianten

Geplant ist die Nachnutzung eines bestehenden Edeka-Marktes. Dieses Vorhaben ist somit ortsgebunden, eine Standortalternativenprüfung ist obsolet.

Hinsichtlich der Planungsvarianten wurden für das bestehende Gebäude Alternativen wie Wohnbebauung und mehrere Arten von Einzelhandel geprüft.

Der aktuelle Grundstückseigentümer hat die Umsetzung des Neubauprojekts für den Edeka-Markt auf der Ziegelhöhe an die Bedingung geknüpft, dass am bisherigen Standort auch künftig eine Einzelhandelsnutzung möglich bleibt. Um die planmäßige Entwicklung des Wohn- und Gewerbequartiers Ziegelhöhe sicherzustellen, wird seitens der Stadt daher eine vertragliche einzelhandelsbezogene Nachnutzung des Altstandorts grundsätzlich mitgetragen.

Gleichzeitig verfolgt die Stadt das Ziel, am bisherigen Standort weder großflächigen Einzelhandel noch sonstige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zuzulassen. Auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes soll dort grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung des städtischen Einzelhandelskonzepts, eines Einzelhandelsgutachtens sowie der hierzu gefassten Beschlüsse und Abstimmungen mit Edeka wird für den Altstandort ausschließlich die Ansiedlung eines nicht großflächigen Getränkemarktes angestrebt. Zur Wahrung der Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts sollen zentrenrelevante Sortimente – mit Ausnahme von Getränken in Kisten oder sonstigen Gebinden – auf höchstens 10 % der tatsächlich realisierten Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.

2.4. Planungskonzept

2.4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Plangebiet, welches derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ausgewiesen ist, in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Da die Fläche des Bestandsgebäudes deutlich größer als der geplante Getränkemarkt ist, sollen neben dieser Nutzung auch bestimmte weitere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, weshalb die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes vorgezogen wird. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO dürfen sonstige Sondergebiete nur für Nutzungen festgesetzt werden, die sich von den klassischen Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein Gewerbegebiet, mit den gewünschten Einschränkungen, unterscheidet sich jedoch nicht wesentlich von den regulären Baugebieten. Da in der Stadt Mühlacker ausreichend Gewerbegebiete ohne Einschränkungen vorhanden sind, ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes am vorliegenden Standort möglich.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sind Getränkemarkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m² und somit keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Für diese Nutzung wird als Kernsortiment ausschließlich Getränke als Kistenware vorgeschrieben. Weiterhin zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, und Fitnessstudios.

Die Erschließung des Plangebietes wird, wie im Bestand vorhanden, beibehalten und ist somit gesichert.

Durch die Festsetzungen werden bestehende Begrünungen gesichert und neue Begrünungen forciert. So wird der bestehende Freiraum aufgewertet, die ökologische Funktion innerhalb des Geltungsbereiches gesichert und teilweise ausgebaut und ein positiver Effekt hinsichtlich des Klimaschutzes erreicht. Letzterer Belang wird ohnehin durch die Photovoltaikpflicht bei Neubau bzw. Umbau der bestehenden Dachflächen unterstützt. Weiterhin wird die Nutzung erneuerbarer Energien nicht durch die örtlichen Bauvorschriften eingeschränkt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) sowie im Regionalplan Nordschwarzwald, 2015 festgesetzt.

3.1.1 Landesplanung

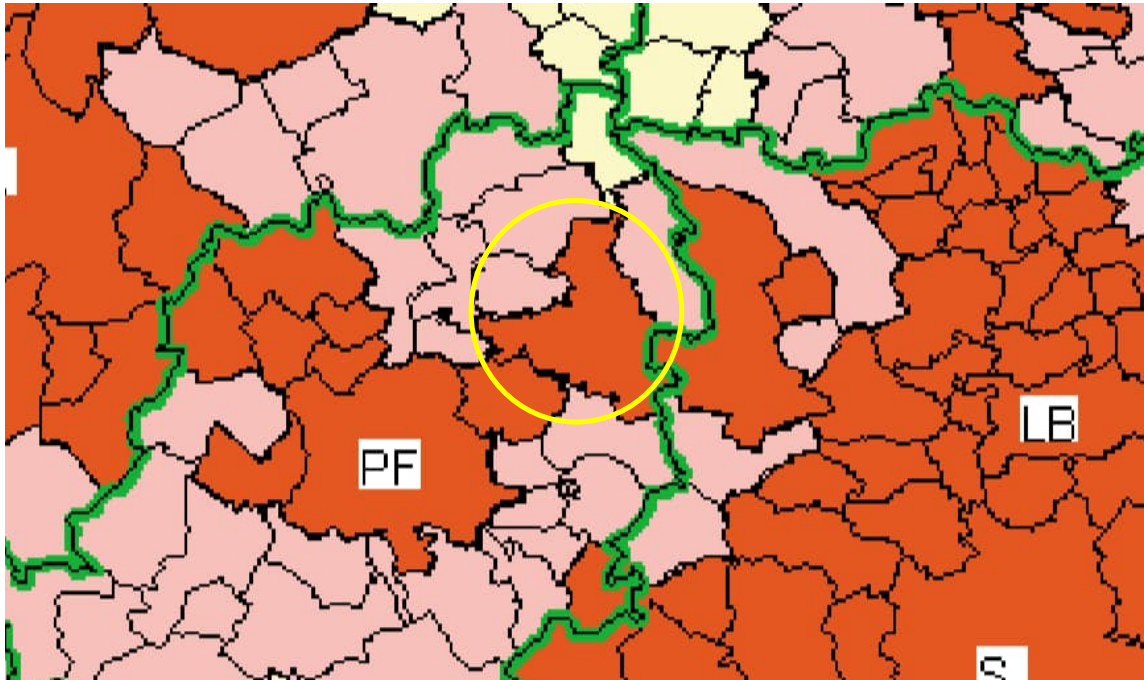


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium, 2002)

Die Stadt Mühlacker liegt nach dem Landesentwicklungsplan des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, aus dem Jahr 2002, im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim und ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) legt der LEP fest, dass diese sich in das zentralörtliche System einfügen sollen und i.d.R. nur in Ober-, Mittel-, und Unterzentren ausgewiesen werden dürfen. Eine Ansiedlung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion kommt ebenfalls in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. (Ziel 3.3.7).

Die geplante Nachnutzung des bisherigen Edeka-Marktes als Getränkemarkt entspricht somit dem LEP.

3.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan konkretisiert und formt die im Landesentwicklungsplan dargelegten Ziele und Grundsätze aus. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

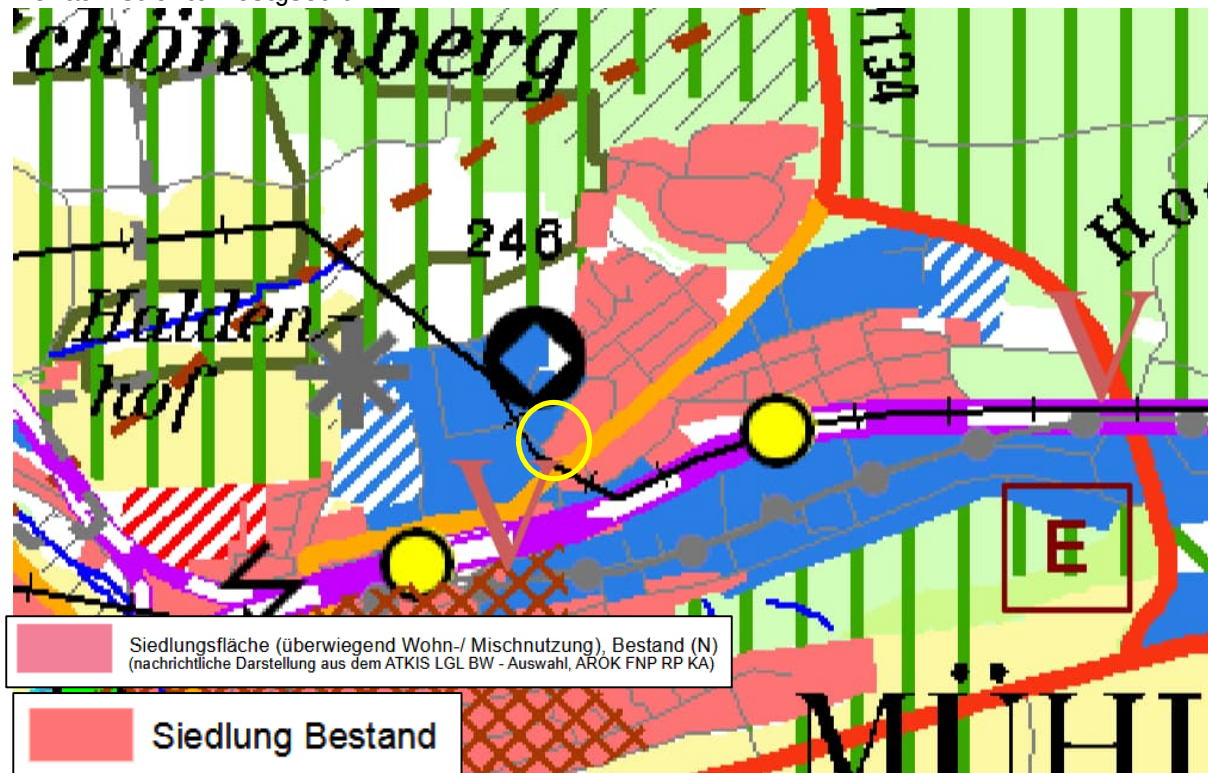


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalplan Nordschwarzwald, 2015)

Im aktuellen Regionalplan Nordschwarzwald aus dem Jahr 2015 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche im Bestand ausgewiesen ist.

Zur raumordnerischen Beurteilung einer großflächigen Einzelhandelsplanung sind im LEP Baden-Württemberg insbesondere die in den Kapitel 3.3.7 – 3.3.7.4 dargelegten Ziele und Grundsätze zu beachten. Maßgebliche Prüfsteine sind das Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot. Die Ausführungen im LEP werden durch den sog. Einzelhandelserlass konkretisiert. Der Regionalplan Nordschwarzwald 2015 greift diese Maßgaben für Einzelhandelsgroßprojekte im Kapitel 2.9 auf und führt im Hinblick auf die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Punkt 2.9.4 Z folgendes aus: „Eine Anhäufung von mehreren für sich nicht regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten ist einem regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekt gleichzustellen, wenn die Agglomeration regionalbedeutsame Auswirkungen hat.“

Entsprechend dem Einzelhandelsgutachten (Nachnutzung Edeka-Standort Danziger Straße 2 - Anpassung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei in Mühlacker, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, 16. Juni 2026), welches mit der Anlage beigefügt ist, wäre „bei alleiniger Nachnutzung mit einem nicht großflächigen Getränkemarkt die Regional- und Landesplanung zunächst nicht einzubeziehen. Allerdings konnte bislang bei der Verlagerung von Edeka

und Aldi auf die Ziegelhöhe eine Verträglichkeit der in diesem Rahmen vorgesehenen Erweiterungen nur festgestellt werden, sofern an den bisherigen Standorten das Bau- und Planungsrecht zumindest bezüglich des Hauptsortiments Nahrungs-/ Genussmittel entfällt. Insofern sind auch bei einer alleinigen Nachnutzung mit einem nicht großflächigen Getränkemarkt indirekt (bezüglich des B-Plans "Alte Ziegelei, Lebensmittelmärkte") die Ziele der Regional- und Landesplanung bedeutsam.“

Das Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie das Integrationsgebot eingehalten werden.

Weiterhin wird bestätigt, dass ein Getränkemarkt am bisherigen Edeka-Standort als in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept stehend angesehen werden kann.

3.2. Flächennutzungsplan

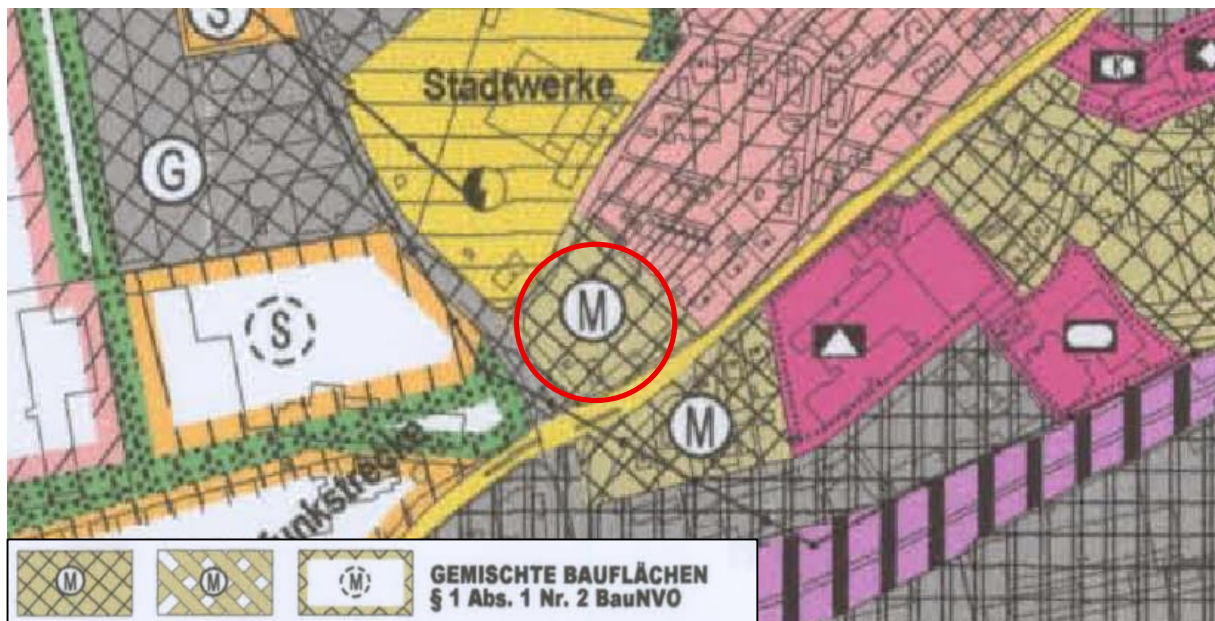


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker / Ötisheim, 2025)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend gemischte Baufläche dar, was auch jetzt schon nicht der aktuell ausgewiesenen Sonderbaufläche entspricht.

Die Planung sieht die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes“ vor.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB zu berichtigen.

3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan „Ziegelei“ (Rechtskraft 12.12.1981). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach derzeit nach § 30 BauGB. Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ fest. Die GRZ wird mit maximal 0,4 festgesetzt und das Gebäude darf eine Höhe von 5,0 m nicht übersteigen.

Der Bebauungsplan „Ziegelei“ überlagert im Plangebiet weiterhin den Bebauungsplan „Hinter der Ziegelei 1. Änderung“ (Rechtskraft 09.01.1971), welcher somit aktuell nicht gilt.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten von Natur und Landschaft oder geschützter Biotop. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich keine bekannt.

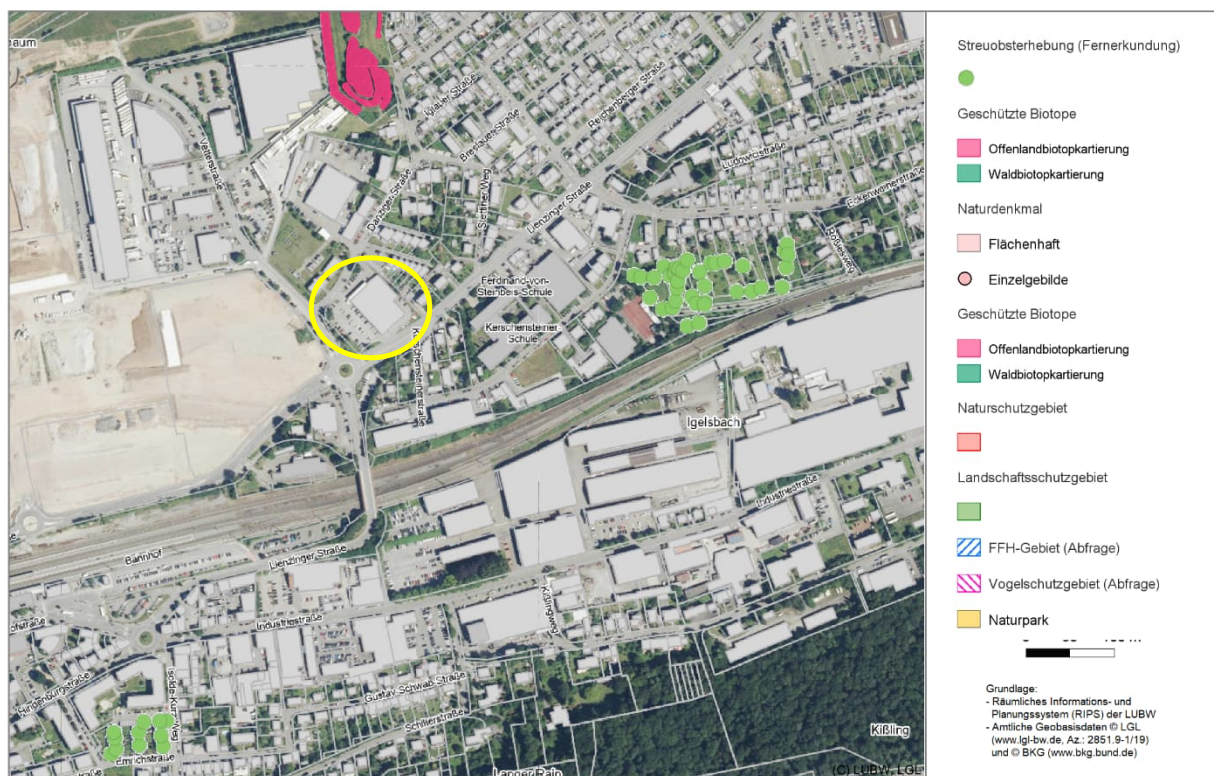


Abb. 6: Schutzgebiete.

(Quelle: LUBW 2025, aufgerufen 04.26)

Im Geltungsbereich befinden sich keine Überflutungsfläche (HQ10, HQ50, HQ100 oder HQ-Extrem).

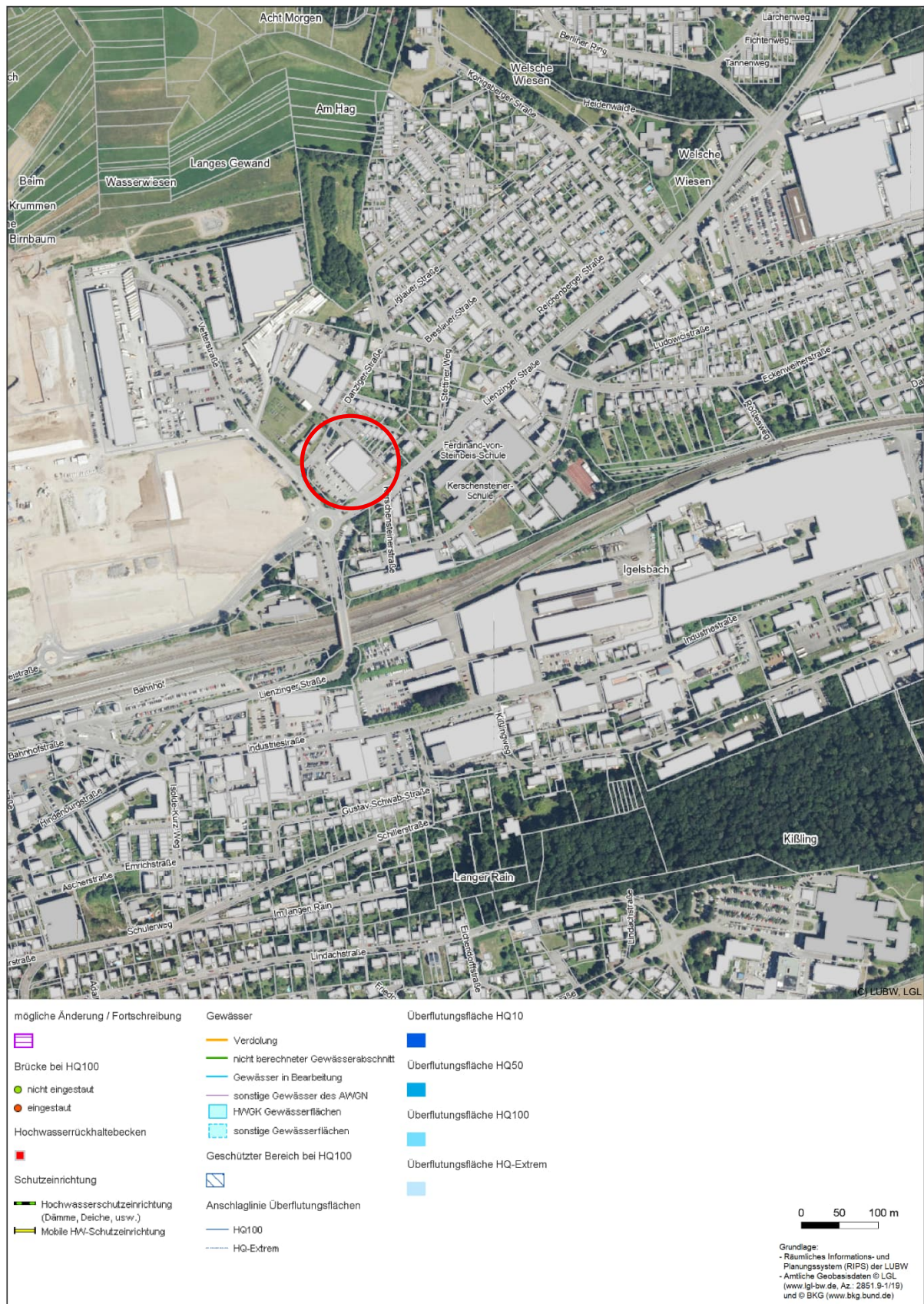


Abb. 7: Überflutungsflächen
(Quelle: LUBW 2025, aufgerufen 04.26)

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Bei dem geplanten Vorhaben, das Sondergebiets „Verbrauchermarkt“ in ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu ändern, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da eine Nachnutzung ermöglicht wird.

Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche, die bereits mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut ist, überplant. Durch die vorgesehene Änderung der Zweckbestimmung werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Die Planung der Nutzung einer bereits dem Siedlungsbereich zugeordneten Fläche mit dem Ziel einer Nachnutzung ist im Sinne des § 13a BauGB als Innenentwicklung zu werten.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 6.528 m² auf. Der Anteil der Bauflächen im Gebiet beträgt ca. 6.528 m². Ausgehend von der im Bebauungsplan geplanten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximal überbaubare Grundfläche im Gebiet 2.611 m². Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Zudem darf das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Der Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis unter 5.000 m²) unterliegt einer Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, wenn diese im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB zu liegen kommen oder für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (UVPG Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 18.8. Da es sich bei dem Getränkemarkt mit einer

Verkaufsfläche von max. 799 m² nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet werden und es besteht die Möglichkeit alternativ zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Unterrichtungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung für die Öffentlichkeit durchzuführen (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

5. Umweltbeitrag

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
Mensch und Gesundheit	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Umnutzung ist aufgrund der geringeren Verkaufsflächen und der deutlichen Reduzierung der Angebotsreichweite (fast ausschließlich Getränke als Kistenware) mit einem Rückgang an Anlieferungs- und Besucherverkehr zu rechnen.

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Der Geltungsbereich ist vollständig bebaut. Die nun zulässigen Änderungen ermöglichen aus baulicher Sicht im Vergleich zum bisher zulässigen Maß an Bebauung lediglich kleinere Anpassungen, welche durch festgesetzte Minderungsmaßnahmen aufgegriffen und behandelt werden.</p>
Boden und Fläche	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Im bisher geltenden B-Plan war eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was eine Überschreitung auf bis zu 0,6 ermöglichte. Mit der Änderung wird die Überschreitung auf bis zu 0,95 ermöglicht, sofern die Flächen, welche über eine GRZ von 0,8 hinaus gehen, begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden. Die Versiegelung von 0,95 entspricht jedoch ungefähr dem genehmigten und real vorhandenen Bestand auf der Fläche des bestehenden Marktes. Somit erfolgt zumindest keine wesentliche reale Neuversiegelung von Flächen. Weiterhin werden zusätzlich Minderungsmaßnahmen wie Anpflanzung von Bäumen, Dachbegrünung und versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen festgesetzt.</p>
Wasser	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Im bisher geltenden B-Plan war eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was eine Überschreitung auf bis zu 0,6 ermöglichte. Mit der Änderung wird die Überschreitung auf bis zu 0,95 ermöglicht, sofern die Flächen, welche über eine GRZ von 0,8 hinaus gehen, begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden. Die Versiegelung von 0,95 entspricht jedoch ungefähr dem genehmigten und real vorhandenen Bestand auf der Fläche des bestehenden Marktes. Somit erfolgt zumindest keine wesentliche reale Neuversiegelung von Flächen. Weiterhin werden zusätzlich Minderungsmaßnahmen wie Anpflanzung von Bäumen, Dachbegrünung und versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Die bestehende Entwässerung bleibt unverändert.</p>
Klima und Luft	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Im bisher geltenden B-Plan war eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was eine Überschreitung auf bis zu 0,6 ermöglichte. Mit der Änderung wird die Überschreitung auf bis zu 0,95 ermöglicht, sofern die Flächen, welche über eine GRZ von 0,8 hinaus gehen, begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden. Die Versiegelung von 0,95 entspricht jedoch ungefähr dem genehmigten und real vorhandenen Bestand auf der Fläche des bestehenden Marktes. Somit erfolgt zumindest keine wesentliche reale Neuversiegelung von Flächen. Weiterhin werden zusätzlich Minderungsmaßnahmen wie Anpflanzung von Bäumen, Dachbegrünung und versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen festgesetzt, welche sich positiv auf Klima und Luft auswirken.</p>
Landschaft	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Es wird keine wesentliche Erhöhung oder Vergrößerung des Bestandsgebäudes ermöglicht. Weiterhin werden zusätzliche Eingrünungen festgesetzt.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Von der Änderung sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.</p>

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
Natura 2000 Gebiete	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es befinden sich keine Natura 2000 Gebiete in der Umgebung.
Emissionen, Abfälle und Abwasser	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Umnutzung ist aufgrund der geringeren Verkaufsflächen und der deutlichen Reduzierung der Angebotsreichweite (fast ausschließlich Getränke als Kistenware) mit einem Rückgang an Anlieferungs- und Besucher- verkehr zu rechnen. Aus selbigem Grund ist auch mit dem Rückgang von Abfällen zu rechnen, da bei Getränken als Kistenware kaum Verpackungsabfall anfällt. Mit einer Erhöhung von Abwassermengen ist ebenfalls nicht zu rechnen.
Erneuerbare Energien	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Photovoltaikpflicht sind entsprechende Anlagen bei Neubau bzw. Umbau der bestehenden Dachflächen zu errichten. Weiterhin wird die Nutzung erneuerbarer Energien nicht durch die örtlichen Bauvorschriften eingeschränkt.
Landschaftspläne und sonstige Pläne	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Landschaftsplan trifft für die Fläche keine Aussagen.
Unfälle und Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes werden durch die Planung nicht verändert, Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.

6. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Diese kam zu dem Ergebnis, durch die B-Plan Änderung keine Konflikte mit dem Artenschutz entstehen und keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind, solange Eingriffe in die bestehenden Bäume (Rückschnitt, Baumfällung) außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Letzteres gilt ohnehin und wurde zusätzlich als Hinweis übernommen.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes soll eine Nachnutzung des Gebäudes/Geländes mit einem Getränkemarkt sowie nicht störendem Gewerbe ermöglichen. Hierbei werden entsprechend des Einzelhandelsgutachtens zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Der zulässige Getränkemarkt ermöglicht die Umstellung des aktuellen Sortiments auf Getränke als Kistenware, sowie die Aufnahme eines Randsortiments von bis zu 10% der Verkaufsfläche. Das Randsortiment muss hierbei in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment stehen. Diese Randsortimente dürfen auch die oben genannten Sortimente des zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels umfassen, sind aufgrund der geringen maximalen Verkaufsfläche auch laut Einzelhandelsgutachten verträglich. Die Verkaufsfläche (VK) darf 799 m² nicht überschreiten, eine Großflächigkeit kann somit nicht entstehen. Um auch bei einem theoretischen Fall von mehr als einem Getränkemarkt innerhalb des Geltungsbereiches zu garantieren, dass die Großflächigkeit durch Agglomeration nicht überschritten werden kann, wird zusätzlich eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) für die Nutzung „Getränkemärkte“ von maximal 0,1224 festgesetzt. Dies bedeutet, dass die gesamte Verkaufsfläche für die Nutzung „Getränkemärkte“ nur 12,24 % der Fläche des Baugrundstücks betragen darf. Das Baugrundstück weist eine Fläche von ca. 6.528 m² auf, 12,24 % hiervon entsprechen ca. 799 m².

Die zulässigen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, und Fitnessstudios ermöglichen eine sinnvolle zusätzliche Nachnutzung des bestehenden Gebäudes, welches mit der aktuell geplanten Nachnutzung als Getränkemarkt allein nicht möglich wäre. Die Beschränkung auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ trägt der östlich angrenzenden Wohnbebauung Rechnung und schließt wesentlich störende Gewerbebetriebe von vorneherein aus. Es wird darauf hingewiesen, dass hinzukommende Gewerbebetriebe dennoch immer die angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen haben und dies auch gegebenenfalls über entsprechende Gutachten nachzuweisen haben.

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente werden entsprechend des Einzelhandelsgutachten der Stadt Mühlacker, mit der o.g. Ausnahme als Randsortiment eines Getränkemarktes, ausgeschlossen.

Ausgeschlossen werden weiterhin Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Anlagen und Räume für die Wohnungsprostitution, da diese Nutzungen als Nachnutzung bzw. Nebennutzung am vorliegenden Standort aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt sind.

Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen von Geweben, welche nicht im Plangebiet bestehen, auszuschließen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe $TH_{\max}$ und maximale Gebäudehöhe $GH_{\max}$), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen entsprechen den Höhen der Bestandsbebauung und sollen diese sichern. Durch die mögliche Überschreitung dieser Höhen sollen notwendige technische Dachaufbauten, wie beispielsweise Lüftungen und Photovoltaikanlagen, ermöglicht werden. Letzteres ist insbesondere in Hinsicht auf die ohnehin geltende Photovoltaikpflicht notwendig.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) inklusive Überschreitungsmöglichkeiten entsprechen in etwa dem baulichen Bestand, sichern diesen und lassen eine geringe Neuversiegelung zu. Um deren Auswirkungen zu mindern, sind Überschreitungen einer GRZ oberhalb von 0,8 nur begründet oder wasserdurchlässig zulässig.

7.2.3 Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans und werden unverändert übernommen.

7.3. Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen der LBO, aber ohne die Längenbeschränkung der BauNVO, erlauben eine Gebäudelänge von über 50 m und sichern den Bestand.

7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die Größe des Baufensters orientiert sich am baulichen Bestand und sichert diesen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen richtet sich nach den §§ 12 und 14 BauNVO.

7.5. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien werden das Erschließungssystem gesichert und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ermöglicht.

7.6. Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.6.1 Dachbegrünung

Dachbegrünungen haben eine positive Auswirkung auf das Mikroklima sowie die Tierwelt und binden darüber hinaus teilweise anfallendes Regenwasser. Bei Neubauten oder dem wesentlichen Umbau bestehender Dachflächen sind diese entsprechend der Festsetzung zu begrünen.

Die festgesetzten Ausnahmen sollen notwendige technische Aufbauten ermöglichen.

7.6.2 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Die Festsetzungen dienen dem Insektenschutz, indem sie übermäßige Anziehungskraft der Beleuchtung auf Insekten verhindert.

Eine technische auf eine Nutzung angepasste Zeitdauer der Außenbeleuchtung ist beispielsweise durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder möglich.

Die Ausrichtung der Leuchtkegel der Lampen ist beispielsweise mittels Leuchten mit Richtcharakteristik oder abschirmenden Gehäuse umsetzbar.

7.6.3 Kleintierschutz und -durchlässigkeit

Die Festsetzungen dienen dem Kleintier- und Vogelschutz indem verhindert wird, dass diese Tiere in Bauwerken stecken bleiben können und gleichzeitig eine Barrierewirkung durch Zaunanlagen ausgeschlossen wird.

7.6.4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Die Festsetzung soll Vogelschlag an Glasflächen verhindern und dient somit dem Vogelschutz.

7.6.5 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigung

Die Festsetzung dient dem Boden- und Grundwasserschutz, indem möglichst viele Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Bestehende Versiegelungen haben hierbei Bestandsschutz.

7.7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung dient städtebaulichen, ökologischen sowie gestalterischen Zielen. Die Pflanzenarten werden festgelegt, um eine Anpassung an den Standort und das Klima zu gewährleisten, ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und die Verwendung ungeeigneter Arten zu vermeiden. Weiterhin sollen bei Errichtung oder baulichen Umgestaltung von Parkplätzen (d.h. bei grundlegender baulicher Änderung, nicht schon bei Unterhaltsmaßnahmen wie z.B. Abfräsen der Deckschicht und Wiederaufbringen) ebenfalls neue Bäume gepflanzt werden, um zusätzliche Verschattungen zu forcieren. Zum Schutz der Bäume wird zudem festgesetzt, wie Pflanzquartiere von Bäumen auszuführen sind

7.8. Bindung und Erhaltung von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang ersetzen. Dies sichert den Erhalt der bestehenden Eingrünung in Hinsicht auf das optische Erscheinungsbild sowie die Funktion in Hinsicht auf den Artenschutz und die Klimafunktion.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenergienutzung dienende Materialien.

8.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Sie orientieren sich in Anzahl und Größe einerseits am Bestand, ermöglichen aber auch Anlagen darüber hinaus, da im Gegensatz zum bisherigen einzelnen Edeka-Markt zukünftig auch zusätzliche Gewerbe am Standort ermöglicht werden sollen, welche ebenso Werbeflächen benötigen.

Werbeanlagen entlang der nordöstlichen Seite sind unzulässig, da hier direkt Wohnbebauung angrenzt und diese nicht beeinträchtigt werden soll.

Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

8.3. Grundstücksgestaltung

8.3.1 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Regelungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen schließen eine vollständige Befestigung von nicht überbauten Grundstücksflächen aus. Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist daher ebenso ausgeschlossen, wobei die genannten 0,5 m der Ermöglichung von notwendigen Spritzschutzstreifen dienen.

8.3.2 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld und tragen unabhängig davon zur Verkehrssicherheit bei.

Die Festsetzung von Hecken, beziehungsweise oder eingegrünt Zäunen oberhalb einer Höhe von 0,3 m soll eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausschließen und ein relativ offenes bzw. grünes Straßenbild ermöglichen. Solarzäune sind auch geschlossen und ohne Begrünung zulässig, da sie der nachhaltigen Energieversorgung dienen.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes und des Straßenrechts.

Die Zulässigkeit einer Schallschutzmauer an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sichert die hier bestehende Mauer und ermöglicht, diese im Bedarf auch umzugestalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Schallschutzmauer nicht auf einer schalltechnischen Untersuchung fußt, sondern im Sinne eines Entgegenkommens den Anliegern gegenüber entstand.

8.3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zu den Aufschüttungen und Abgrabungen verhindern eine übermäßige Überformung des jeweiligen Grundstücksniveaus. Zudem werden Nachbarschaftskonflikte durch unangemessene Aufschüttungen und Abgrabungen, insbesondere bei hoher Bebauungsdichte, vermieden.

8.4. Versorgungsleitungen

Es wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten im Ortsbild zu vermeiden.

9. Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Eingeschränktes Gewerbegebiet	6.528 m ²	100 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	6.528 m ²	100 %



Nachnutzung Edeka-Standort Danziger Straße 2

**Anpassung der Verträglichkeitsuntersuchung
zur geplanten Verlagerung und Erweiterung
von zwei Lebensmittelbetrieben
an den Standort Ziegelei in Mühlacker
im Auftrag der Stadt Mühlacker**

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 16. Juni 2026

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der DatenschutzGrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	6
2.1 Vorgehensweise	6
2.2 Methodik zur Ermittlung potenzieller raumordnerisch relevanter Auswirkungen: worst-case-Ansatz.....	7
3. PLANSTANDORT UND -VORHABEN	8
3.1 Planstandort	8
3.2 Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens.....	10
4. EINZUGSBEREICH, KERNWIRKUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSBEREICH	12
5. IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSBEREICH	14
5.1 Methodik.....	14
5.2 Ist-Situation in den Untersuchungsgemeinden	16
6. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT MÜHLACKER	19
6.1 Bewertung vor dem Hintergrund der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	19
6.2 Grundsätzliche Bewertung von Planvorhaben im Einzelhandelskonzept.....	20
6.3 Fazit.....	21
6.4 Bewertung des Getränkemarktes sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandels am bisherigen Edeka-Standort.....	22
7. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER ZIELE DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG	24
7.1 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Integrationsgebot.....	24
7.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Kongruenzgebot.....	25
7.3 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot	28
7.3.1 Kaufkraftströme in der Ist-Situation	29
7.3.2 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel	30
8. ERGEBNIS	33



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Planstandort und Lebensmittelbetriebe im benachbarten Umfeld	8
Karte 2: Untersuchungsraum und in diesem erhobene Lebensmittelbetriebe nach Standortlage	13

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel im Untersuchungsraum: VKF auf 25 m ² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende (Mindest-)Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	16
Tab. 2: Ist-Situation im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie im Untersuchungsraum: VKF auf 25 m ² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent.....	18
Tab. 3: Bei Realisierung der Erweiterungen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsraum im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	31



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Mühlacker (knapp 27.000 Einwohnerinnen und Einwohner¹) in der Region Nordschwarzwald ist landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft².

Für den bestehenden Edeka-Markt in der Danziger Straße 2 (nordöstlicher Quadrant beim Kreisverkehr Lienzinger Straße/ Vetterstraße) besteht seit vielen Jahren die Absicht, diesen auf die Ziegelhöhe zu verlagern, nachdem früher eine Erweiterung am bisherigen Standort geplant war³. An einen Standort in unmittelbarer Nähe soll auch der bestehende Aldi-Markt in der Vetterstraße 36 verlagert werden.

Nachdem ursprünglich bei beiden Betrieben vorgesehen war, am derzeitigen Standort nach erfolgter Verlagerung Einzelhandel auszuschließen und das jeweilige Bau-recht zurückzugeben, stellt sich dies für den Edeka-Markt inzwischen anders dar.

Dem neuen Standort auf der Ziegelhöhe kommt aus Sicht der Stadt insbesondere städtebaulich, aber auch versorgungstechnisch eine wichtige Rolle zu, sodass er für die Stadt von besonderer Bedeutung ist.

Der der Verlegung der Märkte auf die Ziegelhöhe zu Grunde liegende vorhabenbezogene B-Plan *"Alte Ziegelei, Lebensmittelmärkte"* soll im Jahr 2026 zur Rechtskraft gebracht werden.

Zu den Verlagerungen hat das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung bereits zwei Verträglichkeitsuntersuchungen erarbeitet:

- Zunächst 2017/18 zur bei der Verlagerung vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche (VKF) von Edeka (1.500 -> 2.000 m² VKF) und Aldi (800 -> 1.100 m² VKF)⁴. Im Ergebnis konnten negative städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden. Weiter konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben mit dem Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot vereinbar ist. Dies galt ebenso für das Integrationsgebot und - abgesehen vom

¹ Statistisches Landesamt (Stand: 30.09.25).

² Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Anhang Mittelzentren zu Plansatz 2.5.9 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Nordschwarzwald 2015, Plansatz 2.2.2 (nachrichtliche Übernahme 1).

³ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in der Danziger Straße in Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach, Februar 2017.

⁴ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben in die Ziegeleistraße in Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach, 16.01.18, S. 2.



Aspekt der standortgerechten Dimensionierung - für die Grundsätze und Vorgaben zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mühldorf bei Realisierung der in der unmittelbaren Nachbarschaft geplanten Wohnbebauung und somit der Schaffung eines integrierten Standorts.

- Die zweite Untersuchung im Jahr 2021 hatte die zwischenzeitlich höheren im Rahmen der Verlagerung vorgesehenen Erweiterungen (Edeka: -> 2.250 m² VKF und Aldi: -> 1.200 m² VKF) zum Gegenstand⁵. Diese kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung eingehalten werden, während die Vorhaben dem Einzelhandelskonzept angesichts der nicht mehr standortgerechten Dimensionierung widersprechen - allerdings würde die Nahversorgung signifikant verbessert: Die Zahl der nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner wäre signifikant größer als derzeit⁶.

Dabei wurden insbesondere bei den Kapiteln 1, 2, 3.1, 4, 5.1, 7.1, 7.2 und 7.3.1 die Ausführungen bzw. Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung von 2018 übernommen, sofern keine wesentlichen zwischenzeitlichen signifikanten Änderungen der Ausgangs- oder Bewertungssituation zu verzeichnen waren.

In beiden Untersuchungen wurde unterstellt, dass an den beiden Altstandorten Einzelhandel ausgeschlossen und das jeweilige Baurecht aufgegeben wird⁷.

Nachdem Edeka im Hinblick auf die Verlagerung auf die Ziegelhöhe den Altstandort in der Danziger Straße erworben hat, stellt sich aktuell allerdings die Frage einer möglichen Nachnutzung des Altstandortes (für den eine B-Planaufstellung mit Veränderungssperre beschlossen wurde). Dazu hat die GMA im Auftrag von Edeka Südwest mögliche Nachnutzungen untersucht⁸.

Aus städtischer Sicht soll am Altstandort allerdings kein großflächiger und kein (sonstiger⁹) zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden. Auch ein Lebensmittelmarkt soll grundsätzlich nicht ermöglicht werden.

⁵ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei in Mühldorf, Nürnberg/ Lössach, Juni 2021, S. 3.

⁶ Zusammenfassend ebd. Kap. 10 (S. 34f.).

⁷ Ebd. S. 3.

⁸ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Potenzialanalyse für die Nachnutzung des EDEKA-Marktes in Mühldorf, Danziger Straße, Ludwigsburg, April 2025.

⁹ In Abgrenzung zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die zugleich zentrenrelevant sind.

Die Stadt Muhlacker würde grundsätzlich für den Altstandort eine Nachnutzung in Form einer Wohnnutzung präferieren. Da der aktuelle Eigentümer allerdings nur zu einer Umsetzung des Neubauprojekts auf der Ziegelhöhe unter der Maßgabe bereit ist, weiterhin auf dem Altstandort Einzelhandel zu betreiben, ist die Stadt grundsätzlich dazu bereit eine vertragliche Einzelhandelsnachnutzung am Altstandort zu akzeptieren, um wiederum die plangemäße Entwicklung des Wohn- und Gewerbequartiers Ziegelhöhe zu ermöglichen. Konkret ging es dabei zunächst um zwei Optionen:

- Getränkemarkt (nicht großflächig),
- Fachmarkt für Tier- und Zooartikel.

Die Stadt Muhlacker hat das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, das neben den bereits zitierten Untersuchungen 2015 das Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt¹⁰ erarbeitet hat, mit einer gutachterlichen Beurteilung einer solchen möglichen Nachnutzung beauftragt.

Dafür wurde ein stufenweises Vorgehen vereinbart:

- Zunächst wurde eine Kurzeinschätzung zur Realisierbarkeit eines Getränke- und/oder Zooartikelmarkts erarbeitet¹¹.
- Auf dieser Grundlage hat die Stadt vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes und der bestehenden Beschlüsse mit Edeka abgestimmt, dass ausschließlich ein (nicht großflächiger) Getränkemarkt angestrebt werden soll, wobei alle zentrenrelevanten Angebote außer Getränken in Kisten bzw. Gebinden auf maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden sollen. Letzteres soll der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept dienen¹².

[Eine Nachnutzung mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel kann dennoch ermöglicht werden¹³.]

- Ebenfalls auf dieser Grundlage wurde bei einer Videokonferenz am 14.10.25 mit dem Regierungspräsidium (RP) Karlsruhe und dem Regionalverband (RV) Nordschwarzwald abgestimmt,

¹⁰ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Muhlacker, Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, 02.07.15.

¹¹ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Nachnutzung des Edeka-Standortes in Muhlacker (Danziger Straße 2) im Auftrag der Stadt Muhlacker - 1. Stufe, Lörrach, 18.08.25.

¹² Vgl. Kurzstellungnahme vom August 2025, Kap. 2.1.

¹³ Vgl. auch ebd. Kap. 2.3, 3.4 und 4.



- dass ein nicht großflächiger Getränkemarkt am Edeka-Altstandort möglich ist, da in diesem Fall die Ziele der Regional- und Landesplanung nicht relevant sind¹⁴,
- dass aber die Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung der beiden Lebensmittelmärkte von 2021 im Hinblick auf diese veränderte Ausgangslage (weiterhin Umsatz im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel am bisherigen Standort) anzupassen ist: Eine Verträglichkeit wurde bislang nur festgestellt, sofern an den bisherigen Standorten das Bau- und Planungsrecht zumindest bezüglich des Hauptsortiments Nahrungs-/ Genussmittel entfällt. Diese Voraussetzung wäre bei einer Nachnutzung mit einem Getränkemarkt nicht mehr erfüllt. Der im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel umverteilungswirksame Umsatz würde sich um den voraussichtlichen Umsatz des Getränkemarktes erhöhen.
- Der Entwurf der vorliegenden Untersuchung wurde mit RP und RV abgestimmt.

Die vorliegende Untersuchung beinhaltet die folgenden Leistungsbausteine:

1. Darstellung der Ausgangslage und des methodischen Vorgehens,
2. Darstellung der Planstandorte sowie Beurteilung der räumlichen Nahversorgungssituation derzeit und nach erfolgter Verlagerung,
3. Berechnung der zu erwartenden Umsätze der beiden Erweiterungsvorhaben, insbesondere für das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel,
4. Darstellung der Ist-Situation im Untersuchungsgebiet im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Kernsortiment der beiden Lebensmittelbetriebe sowie des Getränkemarktes),
5. Prüfung und Bewertung der Erweiterungsvorhaben vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbots, d.h. zu erwartende summarische Umsatzumverteilungen mittels Gravitationsmodell,
6. Bewertung des Erweiterungsvorhabens hinsichtlich der weiteren landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze (Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot),
7. Bewertung des Erweiterungsvorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mühlacker,
8. Integration der wesentlichen Ergebnisse der Kurzeinschätzung bezüglich eines Getränkemarktes am Edeka-Altstandort,
9. zusammenfassende und abschließende Bewertung.

¹⁴ Vgl. auch Kurzstellungnahme vom August 2025, Kap. 4.



Dabei wurden wiederum insbesondere bei den Kapiteln 1, 2.2, 3.1, 5.1, 7.1, 7.2 und 7.3.1 die Ausführungen bzw. Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung von 2021 übernommen, sofern keine wesentlichen zwischenzeitlichen signifikanten Änderungen der Ausgangs- oder Bewertungssituation zu verzeichnen waren.



2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Grundlage für die Ermittlung potenzieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe des Vorhabens (= Verkaufsfläche) und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind¹⁵, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen. Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt¹⁶.

Bei der Prüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Beeinträchtigerungsverbot ist zu berücksichtigen, dass die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; für diesen haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden¹⁷: Umverteilungen - und damit potenziell wesentliche Auswirkungen - werden nur durch die Erweiterungen ausgelöst¹⁸.

Demgegenüber ist bei Erweiterungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben - wie im Fall des Planvorhabens - entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung bei der Prüfung des Kongruenzgebots auf das Gesamtvorhaben abzustellen. Für die Beurteilung spielt es dabei keine Rolle, ob die Erweiterungen für sich betrachtet unter der Grenze zur Großflächigkeit bleiben: Die Vorhaben sind jeweils als Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen¹⁹; auf Grund der direkten Nachbarschaft der beiden neuen Standorte werden sie im vorliegenden Gutachten - im Sinne einer Agglomera-

¹⁵ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.09.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).

¹⁶ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

¹⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

¹⁸ Auf Grund der räumlichen Nähe der Alt- und der Planstandorte können die Kaufkraftströme zu den beiden Bestandsbetrieben auch für die jeweilige Größenordnung des Bestands am neuen Standort angenommen werden.

¹⁹ Vgl. dazu z.B. BVerwG: Urteil vom 24.11.05, Az. 4 C 10/04, Rn. 32 und BVerwG: Beschluss vom 29.11.05, Az. 4 B 72/05, Rn. 6.

tion - als ein Vorhaben bewertet. Dies gilt im Übrigen auch bei der Prüfung des Konzentrations- und des Integrationsgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots.

2.2 Methodik zur Ermittlung potenzieller raumordnerisch relevanter Auswirkungen: worst-case-Ansatz

Um im Zweifelsfall eine tragfähige Basis für die Aussagen zu erhalten, wurden in mehrfacher Hinsicht jeweils die - aus Sicht der "Vorhaben" - nachteiligeren Annahmen zugrunde gelegt (**worst-case-Ansatz**):

1. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurde für die Flächenleistungen der beiden Betriebe sowie des Getränkemarktes jeweils ein oberer Wert unterstellt.
2. Für den Untersuchungsbereich (vgl. Kap. 4) wurde ein hoher Umsatzanteil von 90% unterstellt; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsbereichs (Streuumsätze) wurden überwiegend als Potenzialreserve behandelt. Die Nichtberücksichtigung dieser Kundenpotenziale verschärft die ermittelten Auswirkungen.
3. Die Größe des Untersuchungsbereichs wurde mittels eines deutlich begrenzten zeitlichen Radius um den Planstandort bewusst gering gehalten (rd. 15 Pkw-Fahrminuten²⁰): Jede zusätzliche Untersuchungskommune würde die ermittelten Auswirkungen reduzieren.
4. Es wurde unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf den Untersuchungsbereich konzentrieren.
5. Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus Zusatzeinkommen, die durch die Erweiterungen erzeugt werden.

So kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Wirkungen eine obere Grenze darstellen. Der worst-case-Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren²¹ und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

²⁰ Im Hinblick auf die Konsistenz mit anderen Verträglichkeitsuntersuchungen wurde - auch im Hinblick auf einen *realitätsnahen* worst-case-Ansatz - von einem räumlich etwas größeren Kernwirkungsbereich des Gesamtvorhabens als 2021 ausgegangen.

²¹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

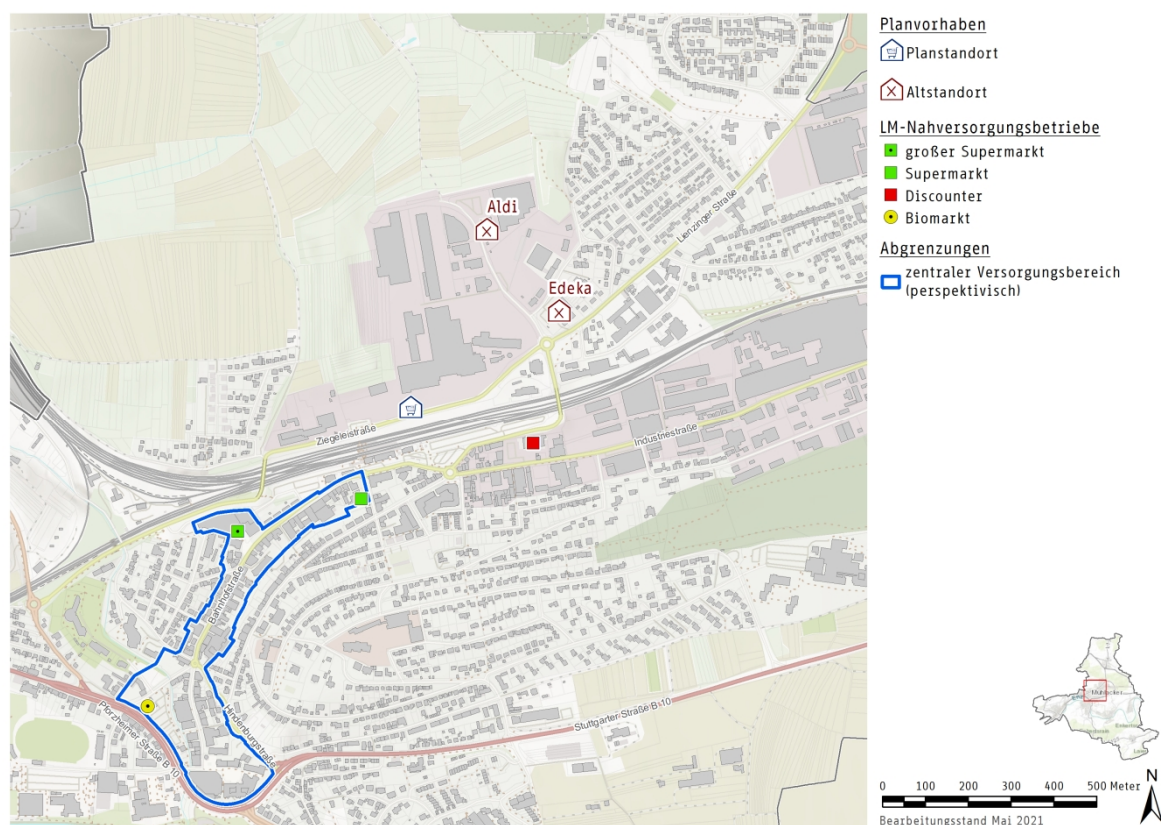


3. PLANSTANDORT UND -VORHABEN

3.1 Planstandort

Der Vorhabenstandort für die beiden zu verlagernden Betriebe befindet sich in Mühlacker an der Ziegeleistraße unmittelbar nördlich des Bahnhofs Mühlacker. Der Standort ist Teil des Geländes des ehemaligen Ziegelwerks. Dieses Alt-Industrieareal befindet sich derzeit in der Planungs- und Entwicklungsphase, wobei zwischenzeitlich bereits einige Bestandteile realisiert wurden. Im südöstlichen und östlichen Teil des Geländes sind ein Baumarkt und weitere gewerbliche Nutzungen angesiedelt worden, es sollen jedoch keinesfalls weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment angesiedelt werden. Auf dem Großteil des Areals ist Wohnbebauung für insgesamt rd. 1.400 Einwohnerinnen und Einwohner geplant. Die Aufsiedlung des Quartiers wird ab dem Jahr 2026 stufenweise erfolgen.

Karte 1: Planstandort und Lebensmittelbetriebe im benachbarten Umfeld



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung Oktober/ November 2020; Kartengrundlage: Stadt Mühlacker, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



Das räumliche Umfeld des Planstandorts wird zukünftig im Norden und Osten durch die o.g. Planungen auf dem ehemaligen Ziegeleigelände geprägt. Westlich des Standorts sind gewerbliche Nutzungen und im Weiteren räumlichen Umfeld Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen prägend. Südlich des Planstandorts, unmittelbar südlich der Ziegeleistraße, verläuft in West-Ost-Richtung die Bahntrasse Bruchsal/Karlsruhe - Stuttgart. Der Bahnhof Mühlacker befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Planstandort und ist mittels einer Fußgängerunterführung von diesem aus zu erreichen. Südlich der Bahntrasse schließt sich die Kernstadt Mühlacker mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an.

Der Planstandort ist jedoch auch perspektivisch eindeutig, insbesondere auf Grund der Barrierewirkung der Bahntrasse, nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Auf Grund der kompletten Neuansiedlung der beiden Lebensmittelbetriebe im Zusammenhang mit einem ebenfalls komplett neu geplanten Wohngebiet unmittelbar nördlich an den Planstandort angrenzend ist die Schaffung eines städtebaulich integrierten Standorts trotz des teilweise gewerblichen Standortumfelds (s.o.) prinzipiell möglich. Bei den Planungen sollte dieses Ziel beispielsweise durch die Beachtung folgender Aspekte berücksichtigt werden:

- Schaffung einer für alle Kundengruppen optimierten inneren Erschließung des geplanten Areals,
- Anordnung der Parkplatzflächen zu vorhandener oder geplanter Gewerbebebauung oder zur Ziegeleistraße hin,
- Schaffung guter Zugangsmöglichkeiten für die Wohnbevölkerung insbesondere aus dem geplanten Standortumfeld mittels Fuß- und Radwegverbindungen,
- Schaffung städtebaulich attraktiver Gebäude und Freiflächen innerhalb des Areals und
- Aufwertung des öffentlichen Raums im Standortumfeld, insbesondere Neugestaltung der Ziegeleistraße und Schaffung einer Verbindung zum Bahnhof bzw. zur Innenstadt.



3.2 Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens

Beim Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung und Verlagerung eines Edeka-Supermarkts und eines Aldi-Discounters. Der Supermarkt soll um rd. 750 m² VKF²² von derzeit rd. 1.500 m² auf 2.250 m² VKF und der Discounter um rd. 400 m² von derzeit etwa 800 m² auf 1.200 m² VKF erweitert werden.

Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wird sowohl hinsichtlich des Gesamtvorhabens als auch der Erweiterungsflächen angenommen, dass jeweils 90% der Verkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel und 10% der Verkaufsfläche auf das wesentliche Ergänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie entfallen²³.

Bezogen auf das Gesamtvorhaben entspricht dies

- im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel insgesamt rd. 3.105 m² VKF, davon entfallen rd. 2.025 m² auf den Supermarkt und rd. 1.080 m² auf den Discounter,
- im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 345 m² VKF, davon entfallen rd. 225 m² auf den Supermarkt und rd. 120 m² auf den Discounter.

Bezogen auf die Erweiterung sind dies

- im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel insgesamt rd. 1.035 m² VKF, wovon rd. 675 m² auf den Supermarkt und rd. 360 m² auf den Discounter entfallen,
- im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 115 m² VKF, wovon rd. 75 m² auf den Supermarkt und rd. 40 m² auf den Discounter entfallen.

²² An dieser Stelle ist auf die Verkaufsflächendefinition des BVerwG hinzuweisen: "In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, sodass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden." (BVerwG: Pressemitteilung 63/2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05).

²³ Neben dem Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel und dem wesentlichen Ergänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie bieten Supermärkte und Discounter in einem gewissen Umfang noch Rand- und Ergänzungssortimente wie etwa Tiernahrung und Haushaltswaren an. Wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand bei diesen angesichts der jeweils geringen Größe nicht zu erwarten. Für den B-Plan schlagen wir vor, bei der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen einen Flexibilisierungsansatz zu verfolgen: Dabei wird zunächst die zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt. Bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen. Dies sollte für Sortimente, die nicht ohnehin im B-Plan festgesetzt werden (d.h. Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie), zum einen mit einer Begrenzung auf jeweils maximal 10% der Verkaufsfläche je Betrieb und zum anderen mit einer "Kleinstflächenregelung", die weitere Sortimente wie beispielsweise Haushaltswaren, Tiernahrung, Zeitungen/ Zeitschriften/ Schreibwaren (s.o.) auf z.B. max. 50 m² VKF je Betrieb ermöglicht, kombiniert werden. Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist.

Für die maximal zu erwartenden Planumsätze wird auf veröffentlichte Flächenleistungen der voraussichtlichen Betreiber Edeka und Aldi Süd zurückgegriffen:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Betriebe der Fa. Edeka lag 2024 bei rd. 5.630 €/ m²²⁴.
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Discounter der Fa. Aldi Süd lag 2024 bei rd. 9.650 €/ m²²⁵

Der maximal zu erwartende Planumsatz liegt somit für den erweiterten Supermarkt bei rd. 12,7 Mio. € und für den erweiterten Discounter bei rd. 11,6 Mio. €; der Umsatz für das Gesamtvorhaben beträgt rd. 24,2 Mio. €.

Davon entfallen insgesamt rd. 21,8 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Supermarkt rd. 11,4 Mio. € und Discounter rd. 10,4 Mio. €) und rd. 2,4 Mio. € auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie (Supermarkt rd. 1,3 Mio. € und Discounter rd. 1,2 Mio. €).

Während bislang unterstellt worden war, dass es sich auch um eine Verlagerung im planungs- und baurechtlichen Sinne handelt (Ausschluss von entsprechendem Einzelhandel an den Altstandorten und Rückgabe des Baurechts für die bestehenden Märkte), ist für den bisherigen Edeka-Standort inzwischen eine Nachnutzung mit einem Getränkemarkt mit bis zu 799 m² VKF vorgesehen. In diesem sind weit überwiegend Angebote aus dem Bereich Nahrungs-/ Genussmittel zu erwarten.

Als Flächenleistung wird der in den aktuellsten *"Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024"* angegebene Maximalwert für Getränkemarkte von 2.000 €/ m² VKF²⁶ angesetzt, sodass ein maximaler Umsatz von rd. 1,6 Mio. € zu erwarten ist.

Bezogen auf die bei der Verlagerung vorgesehenen Erweiterungen beträgt der maximale zusätzliche Planumsatz rd. 9,7 Mio. € (Supermarkt rd. 4,2 Mio. €, Discounter rd. 3,9 Mio. €, Getränkemarkt rd. 1,6 Mio. €) bzw. ohne Getränkemarkt rd. 8,1 Mio. €. Davon entfallen rd. 8,9 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Supermarkt rd. 3,8 Mio. €, Discounter rd. 3,5 Mio. €, Getränkemarkt rd. 1,6 Mio. €) bzw. ohne Getränkemarkt rd. 7,3 Mio. € und rd. 0,8 Mio. € auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie (Supermarkt und Discounter jeweils rd. 0,4 Mio. €).

²⁴ Vgl. TradeDimensions, bulwiengesa nach Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2025/26), S. 48f. u. 52.

²⁵ Vgl. ebd., S. 48f.

²⁶ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie/ BBE Handelsberatung/ IPH Handelsimmobilien: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 16.



4. EINZUGSBEREICH, KERNWIRKUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSBEREICH

Für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Einzugsbereich entscheidend. Dieser ist sortimentsbezogen unterschiedlich einzuschätzen: Beim kurzfristigen Bedarf, dem sowohl das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel der beiden Lebensmittelbetriebe sowie deren wesentliches Ergänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie angehören, ist von einem vorrangig lokalen bis leicht überörtlichen Einzugsbereich - in Abhängigkeit von Vorhabengröße und Standortlage innerhalb des jeweiligen Stadt-/ Gemeindegebiets - auszugehen.

Vom gesamten Einzugsbereich eines Vorhabens zu unterscheiden ist der Kernwirkungsbereich: Bestimmte Teilräume können a priori anhand von Analogieschlüssen ausgeschlossen werden, da in diesen die Wirkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur noch marginal sind. Des Weiteren ist eine Begrenzung des Untersuchungsbereichs anzustreben, womit auch dem Anspruch eines worst-case-Ansatzes Rechnung getragen wird, da die Auswirkungen auf rechnerisch weniger Stadtteile/ Kommunen konzentriert werden als dies in der Realität der Fall sein wird (vgl. Kap. 2.2). Je mehr Standorte in die Untersuchung einbezogen werden, desto geringer ist die auf jeden einzelnen entfallende Wirkung ("Verdünnungseffekt").

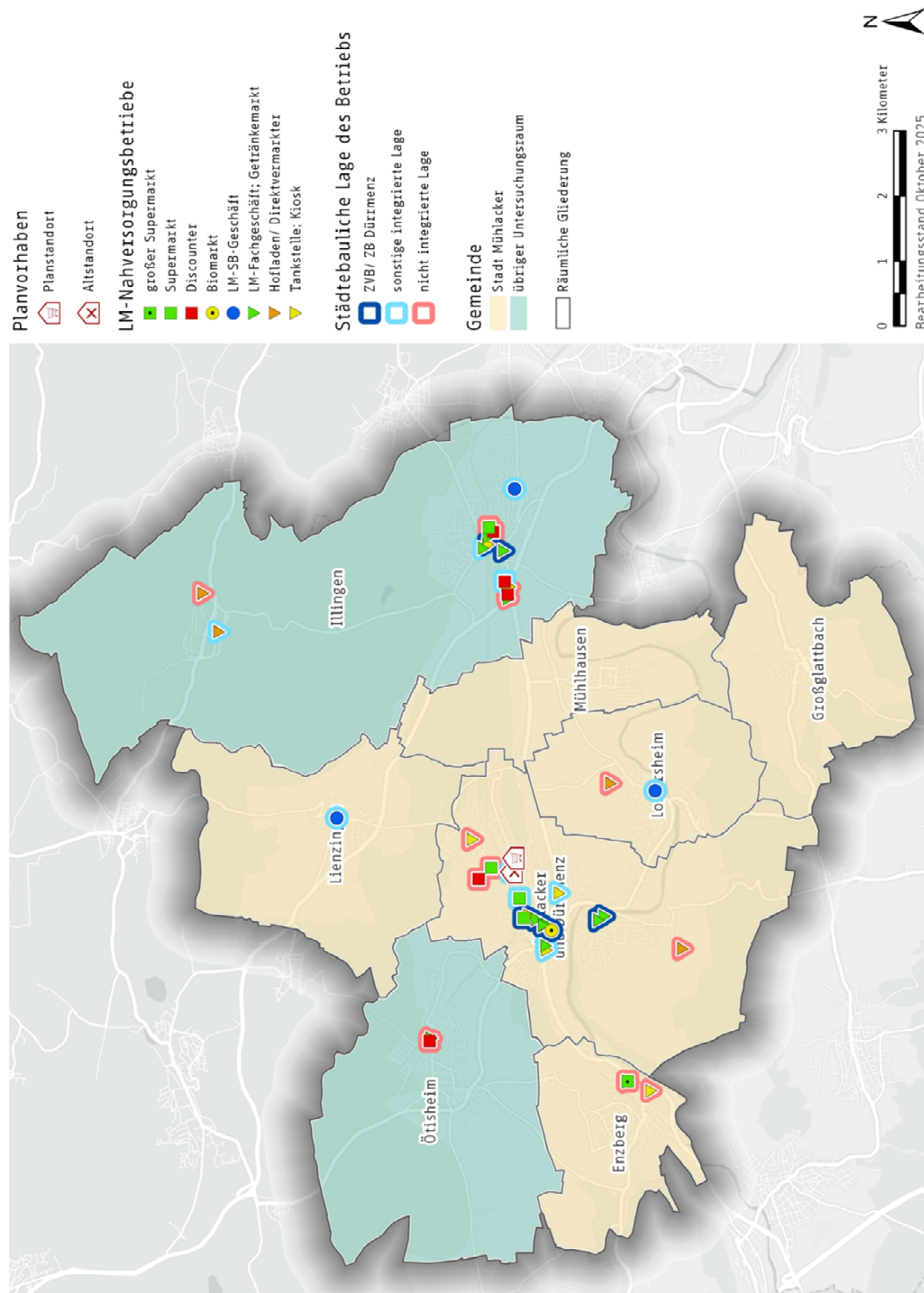
Als Untersuchungsbereich für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wurden im Hinblick auf die Konsistenz mit vergleichbaren Untersuchungen²⁷ vor diesem Hintergrund neben der Stadt Mühlacker die Gemeinden Illingen und Ötisheim zugerechnet (vgl. Karte folgende Seite)²⁸. Diese Bereiche befinden sich alle innerhalb eines Radius von bis zu 15 Minuten Pkw-Fahrzeit zum Planstandort.

Für ähnlich weit oder weiter entfernte Stadt-/ Ortsteile oder Kommunen lässt sich ableiten, dass in diesen keine höheren Auswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden Ölbronn-Dürrn, Niefern-Öschelbronn, Wiernsheim und die Stadt Maulbronn, die an Mühlacker angrenzen. Durch die Einbeziehung zusätzlicher Untersuchungsbereiche würde der o.g. Verdünnungseffekt dazu führen, dass die Wirkungen auf jeden einzelnen Untersuchungsbereich reduziert werden.

²⁷ Vgl. z.B. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes in der Industriestraße in Mühlacker - im Auftrag der Stadt Mühlacker, Lörrach, 20.10.25, S. 4 u. 9f.

²⁸ Der Ortsteil Dürrn der Gemeinde Ölbronn-Dürrn ist im Gegensatz zur Untersuchung von 2021 nicht enthalten: In diesem war ohnehin nur ein äußerst geringfügiges Angebot ermittelt worden.

Karte 2: Untersuchungsraum und in diesem erhobene Lebensmittelbetriebe nach Standortlage



Quelle: Stadt Mühlacker; google.maps; eigene Erhebungen und Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich:
© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes wurde unterstellt (vgl. Kap. 2.2), dass 90% des durch die Erweiterung bedingten zusätzlichen Planumsatzes aus dem Untersuchungsbereich entstammen.



5. IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSBEREICH

5.1 Methodik

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die städtebauliche wie auch für die raumordnerische Verträglichkeit ist die durch ein Planvorhaben - im vorliegenden Fall durch die beabsichtigten Erweiterungen des Supermarkts und des Discounters - induzierte Umsatzumverteilung. Deshalb bedarf es einer entsprechenden angebotsbezogenen Analyse der Ist-Situation im Untersuchungsbereich in den vorhabenrelevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie (vgl. auch Kap. 3.2).

Der sachgerechten Darstellung der Ist-Situation im Einzugsbereich kommt in einem raumordnerischen Verfahren wie auch in einem B-Plan-Verfahren eine Schlüsselrolle zu, wobei von den Gerichten hohe Anforderungen an die Aktualität der Daten (gemessen am Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) gestellt werden²⁹. Die aktuelle Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Einzelhandel in den zu untersuchenden Bereichen ist wesentlicher Ausgangspunkt für die Ermittlung der potenziellen Umsatzumverteilungen.

Vor diesem Hintergrund wurde für den Bestandsumsatz in der Stadt Mühlacker zunächst auf die vorliegenden sortimentsgenau und flächendeckend erhobenen Daten von September 2018³⁰ bzw. im Oktober/ November 2020³¹ zurückgegriffen; allerdings erschien eine Überprüfung erforderlich:

- Zum einen wurde für die filialisierten Betriebe im März 2026 auf den Homepages der Betreiber überprüft, ob die erhobenen Geschäfte weiterhin vorhanden sind,
- zum anderen hat die Stadt Mühlacker - ebenfalls im März 2026 - auf Grundlage einer Liste der damals erhobenen Angebote mit Nahrungs-/ Genussmitteln und Drogerie/ Parfümerie deren weiteres Bestehen überprüft.

Unberücksichtigt blieben neue Betriebe sowie Erweiterungen bestehender Betriebe. Darüber hinaus erfolgte eine Aktualisierung der Umsätze auf Grundlage der zwischenzeitlichen Entwicklung der Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit.

Dieses teilaktualisierte Angebot stellt eine ausreichend valide Grundlage dar.

²⁹ Vgl. z.B. OVG Koblenz: Urteil vom 15.11.2010, Az. 1 C 10320/09.OVG, Juris-Rn. 97 (auch Rn. 103) sowie OVG Koblenz: Urteil vom 15.11.2010, Az. 1 C 10403/09.OVG, Juris-Rn. 85 (auch Rn. 96).

³⁰ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des EKZ Schrammel im Stadtteil Enzberg der Stadt Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach, 12.11.20, S. 5.

³¹ Büro Dr. Acocella 2021, a.a.O., S. 13.

Für die Gemeinden Illingen und Ötisheim konnte auf eine flächendeckende und sortimentsgenaue Erhebung in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie im April 2025³² zurückgegriffen werden. Auch hier erfolgten die o.g. Überprüfungen.

Der derzeit vom bestehenden Einzelhandel erzielte Umsatz wurde auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung deren zwischenzeitlicher Entwicklung sowie der örtlichen Situation hochgerechnet.

Da entsprechend den Anforderungen verschiedener Urteile zu differenzieren ist, welche Teile der Kommunen betroffen sind - insbesondere ist darzustellen, in welchem Ausmaß zentrale Versorgungsbereiche von Auswirkungen betroffen sind³³ -, erfolgten die Bestandserfassungen jeweils lagebezogen (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige integrierte sowie nicht integrierte Standorte).

Die Nachfrage in den Teilbereichen der Untersuchungskommunen wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung und der Einwohnerzahl ermittelt. Da die Einkommen kommunal verschieden sind, wird diese potenzielle Nachfrage anhand von örtlichen Kaufkraftkennziffern, welche die lokalen Einkommensunterschiede in Bezug auf den Bundesdurchschnitt ausdrücken, entsprechend korrigiert³⁴. Für die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie wird das theoretisch abschöpfbare Kaufkraftpotenzial in den Teilbereichen der Untersuchungskommunen dargestellt, wobei ausschließlich die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft dargestellt wird.

Aus der Relation von Umsatz zu Kaufkraft ergeben sich Bindungsquoten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen/ Zentralitäten) als Indikatoren für die jeweilige örtliche Versorgungssituation.

³² Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: B-Plan "Bei der alten Weberei" - Teiländerung - Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs in Mühlacker/ Lomersheim - im Auftrag der Stadt Mühlacker, Lörrach, 20.10.25.

³³ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Entscheidung vom 25.04.01, Az. 8 A 11441/00; OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.

³⁴ IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2025.



5.2 Ist-Situation in den Untersuchungsgemeinden

Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel konnte in den Untersuchungsgemeinden eine Gesamtverkaufsfläche von gut 15.700 m² festgestellt werden. Auf Grund des aktuellen Vorgehens (Nichtberücksichtigung neuer Betriebe sowie von Erweiterungen) handelt es sich dabei um einen Mindestwert. Davon ist mit gut 11.000 m² der Großteil - rd. 70% - in der Stadt Mühlacker angesiedelt.

Der Umsatz beträgt rd. 101 Mio. €, wovon wiederum der Großteil - rd. 76% - auf die Stadt Mühlacker entfällt.

Bei der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft ist zu berücksichtigen, dass nur Daten zusammen mit dem Lebensmittelhandwerk vorliegen. Insofern stellt die angegebene Kaufkraft einen Mindestwert dar, der sich ergibt, sofern unterstellt wird, dass im Lebensmittelhandwerk keinerlei Onlineumsätze erzielt werden.

Die Bindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) beträgt rd. 97%; demzufolge ist per Saldo ein geringfügiger Kaufkraftabfluss zu verzeichnen, was auf die Nichtberücksichtigung neuer Betriebe sowie von Erweiterungen zurückzuführen sein könnte.

Tab. 1: Ist-Situation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel im Untersuchungsraum: VKF auf 25 m² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende (Mindest-)Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Gemeinde	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS/ OZ	ZB	s.i.	n.i.			
Mühlacker	11.075	25%	2%	18%	55%	77,1	69,9	110%
Illingen	3.650	2%	---	21%	77%	20,8	21,4	97%
Ötisheim	1.025	---	---	7%	93%	3,1	13,1	24%
Untersuchungsraum	15.725	18%	1%	18%	62%	101,0	104,4	97%

IS/ OZ = Innenstadt/ Ortszentrum ZB = Zentraler Bereich Dürrmenz

s.i./ n.i. = sonstige integrierte/ nicht integrierte Lagen

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebungen Sept. 2018 und Okt./ Nov. 2020 (Stadt Mühlacker) sowie April 2025 (übriger Untersuchungsraum); eigene Überprüfungen sowie Überprüfungen durch die Stadt Mühlacker im März 2026; IfH; EHI; IFH Köln (2025); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Bindungsquote für Mühlacker liegt bei rd. 110%. Demnach ist per Saldo ein deutlicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. In Illingen ist bei einer Bindungsquote von rd. 97% per Saldo ein geringfügiger Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. In Ötisheim ist bei einer Bindungsquote von nur rd. 24% per Saldo hingegen ein erheblicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen.



Differenziert nach Standort(typ)en zeigt sich, dass in Mühlacker der größte Anteil des Sortiments Nahrungs-/ Genussmittel an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist (rd. 55%). Das Angebot wird durch einen großen Supermarkt im Stadtteil Enzberg sowie durch die beiden Betriebe mit Erweiterungsabsichten, die sich derzeit ebenfalls an nicht integrierten Standorten befinden, geprägt. Der zweitgrößte Anteil entfällt auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (rd. 25%), in dem ein Supermarkt und ein Biomarkt den Großteil des Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel stellen. Der Verkaufsflächenanteil sonstiger integrierter Standorte beträgt rd. 18% und wird durch einen Lebensmitteldiscounter, einen Supermarkt und einen Getränkemarkt in der Kernstadt sowie je ein Lebensmittel-SB-Geschäft in Lomersheim und Lienzingen geprägt. In den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg ist nur ein geringes Angebot in Form zweier Fachgeschäfte (zentraler Bereich Dürrmenz) bzw. kein signifikantes Angebot (zentraler Bereich Enzberg) zu verzeichnen. In Illingen und Ötisheim ist das Angebot zum Großteil (rd. 77% bzw. rd. 93%) an nicht integrierten Standorten lokalisiert und wird in Illingen im Wesentlichen von zwei Discountern, einem Supermarkt und zwei Getränkemärkten, in Ötisheim im Wesentlichen von einem Discounter und einem Getränkemarkt geprägt. In Illingen befindet sich gut ein Fünftel der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche an sonstigen integrierten Standorten; der Großteil entfällt hier auf einen Lebensmitteldiscounter.

Im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie konnte in den Untersuchungsgemeinden eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 2.000 m² festgestellt werden. Wiederum ist darauf hinzuweisen, dass es sich dabei auf Grund des aktuellen Vorgehens (Nichtberücksichtigung neuer Betriebe sowie von Erweiterungen) um einen Mindestwert handelt. Davon ist mit gut 1.600 m² der Großteil - rd. 82% - in der Stadt Mühlacker angesiedelt.

Der Umsatz beträgt rd. 8,9 Mio. €, wovon wiederum der Großteil - rd. 89% - auf die Stadt Mühlacker entfällt.

Die Bindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) beträgt rd. 91%; demzufolge ist per Saldo ein Kaufkraftabfluss zu verzeichnen, was zumindest teilweise auf die Nichtberücksichtigung neuer Betriebe sowie von Erweiterungen zurückzuführen sein könnte.



Tab. 2: Ist-Situation im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie im Untersuchungsraum: VKF auf 25 m² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Gemeinde	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS/ OZ	ZB	s.i.	n.i.			
Mühlacker	1.625	51%	---	4%	44%	7,9	6,6	120%
Illingen	250	---	---	31%	69%	0,8	2,0	41%
Ötisheim	100	---	---	45%	55%	0,2	1,2	17%
Untersuchungsraum	1.975	42%	---	10%	48%	8,9	9,8	91%

IS/ OZ = Innenstadt/ Ortszentrum ZB = Zentraler Bereich Dürrmenz

s.i./ n.i. = sonstige integrierte/ nicht integrierte Lagen

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebungen Sept. 2018 und Okt./ Nov. 2020 (Stadt Mühlacker) sowie April 2025 (übriger Untersuchungsraum); eigene Überprüfungen sowie Überprüfungen durch die Stadt Mühlacker im März 2026; IfH; EHI; IFH Köln (2025); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Bindungsquote für Mühlacker liegt bei rd. 120%. Demnach ist per Saldo ein signifikanter Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. In Illingen und Ötisheim ist sortimentsbezogen bei Bindungsquoten von rd. 41% bzw. rd. 17% per Saldo hingegen ein erheblicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen.

Differenziert nach Standort(typ)en zeigt sich, dass in Mühlacker die Hälfte der Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie/ Parfümerie in der Innenstadt angesiedelt ist (v.a. Drogeriemarkt und eine große Parfümerie sowie der Supermarkt). Knapp die Hälfte entfällt auf nicht integrierte Lagen; das entsprechende Angebot wird im Wesentlichen durch einen großen Supermarkt im Stadtteil Enzberg geprägt. Der Anteil sonstiger integrierter Standorte beträgt nur rd. 4% und wird überwiegend durch einen Lebensmitteldiscounter in der Kernstadt vorgehalten. In den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg ist kein signifikantes Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie zu verzeichnen.

In Illingen und Ötisheim ist das Angebot überwiegend an nicht integrierten Standorten lokalisiert (Randsortimente von Lebensmittelmärkten).

6. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT MÜHLACKER

6.1 Bewertung vor dem Hintergrund der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker aus dem Jahr 2015 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln³⁵. Dieser Grundsatz ist auch auf Erweiterungen anzuwenden. Ausnahmeregelungen bestehen für nahversorgungsrelevante, großflächige Lebensmittelbetriebe in den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg und an **sonstigen integrierten Standorten bei standortgerechter Dimensionierung**.

Zunächst ist festzustellen, dass im unmittelbaren Umfeld in größerem Umfang Wohnbebauung errichtet werden soll. Bis zur Realisierung des geplanten Einzelhandels sollen allerdings nach aktuellen Erwartungen maximal 100 Einwohnerinnen und Einwohner dort leben, die Wohnungen für weitere 1.300 Einwohnerinnen und Einwohner werden erst in den 2030er Jahren vollständig realisiert sein. **Ein wesentlicher Aspekt für einen integrierten Standort ist somit erst längerfristig erfüllt**³⁶. Darüber hinaus sollte bei der Umsetzung des Planvorhabens darauf geachtet werden, dass der Standort auch die weiteren Kriterien eines integrierten Standorts erfüllt (z.B. optimierte innere Erschließung z.B. von Anlieferung und Eingangsbereich, Fuß- und Radwegeführungen, gute Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger/ Radfahrer aus dem Standortumfeld, insbesondere auch aus dem geplanten Wohngebiet sowie von der Ziegeleistraße, gestalterische Aufwertung der Freiflächen und der Gebäude).

Eine standortgerechte Dimensionierung der beiden Betriebe am neuen Standort ist auch nach Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung nicht gegeben: Innerhalb eines 500 Meter-Radius um den Planstandort wohnen rd. 1.760 Einwohnerinnen und Einwohner, inklusive der im Standortumfeld beabsichtigten Wohnbebauung sind rd. 3.160 Einwohnerinnen und Einwohner zu verzeichnen. Rechnerisch werden durch das Planvorhaben bei einem Planumsatz von rd. 21,8 Mio. € im Sortiment

³⁵ Vgl. - auch im Folgenden - Büros Dr. Acocella 2015, a.a.O., S. 81ff.

³⁶ Da allerdings das Planungsrecht für den Wohnungsbau vollumfänglich vorhanden ist und sehr hohe Aufwendungen für die bereits fertiggestellte Erschließung des Quartiers erfolgt sind, besteht kein Anlass, den Wohnungsbau seitens des Erschließungsträgers vollständig in Frage zu stellen.



Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 3.2) und einer sortimentsbezogenen gesamten Kaufkraft von je rd. 2.720 € je Einwohnerin/ Einwohner der Stadt Muhlacker jedoch mehr als rd. 8.000 Einwohnerinnen und Einwohner versorgt.

Festzustellen ist jedoch auch, dass durch die Verlagerung beider Standorte längerfristig eine zusätzliche fußläufige Versorgung von per Saldo rd. 920 Einwohnerinnen und Einwohnern realisiert wird. Dieser Wert ergibt sich wie folgt³⁷:

- Zum einen werden die rd. 1.400 perspektivischen Einwohnerinnen und Einwohner in der geplanten Wohnbebauung auf dem Ziegeleigelände durch die beiden verlagerten Betriebe vollständig fußläufig versorgt³⁸,
- bedingt durch die Verlagerung der Standorte nach Westen werden jedoch rd. 480 Einwohnerinnen und Einwohner im bestehenden Wohngebiet nordöstlich des Planstandorts nicht mehr fußläufig versorgt.

Sofern der Planstandort als integrierter Standort realisiert wird (s.o.), stellt er hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung eine deutliche Verbesserung sowie eine signifikante städtebauliche Verbesserung im Vergleich mit den beiden derzeitigen nicht integrierten Standorten dar.

6.2 Grundsätzliche Bewertung von Planvorhaben im Einzelhandelskonzept

Weiterhin ist auf das Kapitel "Grundsätzliche Bewertung aktueller Planvorhaben" des Einzelhandelskonzepts zu verweisen³⁹: Eine zum damaligen Zeitpunkt in Rede stehende Erweiterung des hier untersuchten Edeka-Supermarkts um 1.000 m² VKF wurde nicht empfohlen. **Einer geringfügigen Erweiterung und damit einhergehender Verlagerung um rd. 150 Meter in Richtung Westen auf das Ziegelwerke-Gelände wird jedoch ausdrücklich nicht widersprochen.**

Die räumliche Distanz der nun geplanten Verlagerungen sind mit jeweils knapp 400 Metern Luftlinie größer als die im Einzelhandelskonzept angegebene Entfernung. Der aktuelle Planstandort befindet sich jedoch genau wie der im Konzept bewertete

³⁷ Die Berechnungen wurden auf Basis der räumlich-statistischen Realdistanz-Messungen vorgenommen

³⁸ Wenn die beabsichtigte Wohnbebauung auf dem Ziegeleigelände eine fußläufige Anbindung an den Altstandort Aldi erhält, wäre diese auch durch diesen Standort räumlich nahversorgt. Der bestehende Aldi-Altstandort ist jedoch nicht integriert und eine fußläufige Anbindung würde einen städtebaulich wenig attraktiven Fußweg durch bestehende und geplante gewerblich geprägte Bereiche erforderlich machen.

³⁹ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., S. 94ff.



Planstandort innerhalb des ehemaligen Ziegeleigeländes, das überplant werden soll. Auf Grund der absolut betrachtet nur räumlichen Distanz dieser beiden Standorte können die Ausführungen des hier zitierten Kapitels aus dem Einzelhandelskonzept auch für die Bewertung des aktuellen Planvorhabens herangezogen werden.

Die geplanten Erweiterungen des Discounters und des Supermarkts von jeweils 50% (bezogen auf die jeweilige derzeitige bestehende Verkaufsfläche) können in der Summe nicht als geringfügig eingeschätzt werden.

Die geplante Dimension der Erweiterung des Supermarkts (750 m² VKF) oder des Lebensmitteldiscounters (400 m² VKF) ist zwar jeweils geringer als die im Einzelhandelskonzept negativ beschiedene Größenordnung (1.000 m² VKF). Jedoch liegt das Gesamterweiterungsvolumen mit rd. 1.150 m² VKF etwas über dem im Einzelhandelskonzept negativ bewerteten (Supermarkt-)Erweiterungsvorhaben von 1.000 m² VKF.

Demzufolge ist das Planvorhaben nicht mit den entsprechenden Aussagen des Einzelhandelskonzepts in Einklang zu bringen.

6.3 Fazit

Die geplante Verlagerung der beiden Lebensmittelbetriebe ist mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mühlacker prinzipiell vereinbar, sofern ein (städtebaulich) integrierter Planstandort entwickelt wird; die im unmittelbaren Standortumfeld geplante Wohnbebauung ist hierfür ein wesentlicher Baustein.

Allerdings ist keine standortgerechte Dimensionierung gegeben; die Zahl der durch die beiden verlagerten und erweiterten Lebensmittelbetriebe rechnerisch versorgten Einwohnerinnen und Einwohner liegt deutlich über der Zahl der in einem 500 Meter-Radius lebenden Einwohnerinnen und Einwohner (auch bei Berücksichtigung des geplanten Wohngebiets). Das Fehlen einer standortgerechten Dimensionierung führte bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker zu einer negativen Beurteilung des Vorhabens.

Mit dem geplanten Standort würden jedoch auf Basis des bestehenden Wegenetzes und der Planungen für das Ziegeleigelände auch eine deutliche Verbesserung der



räumlichen Nahversorgungssituation und eine signifikante städtebauliche Verbesserung im Vergleich mit den Altstandorten einhergehen⁴⁰.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der nördlich des Planstandorts gelegene Stadtteil Lienzingen mit gut 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern nicht die Standortanforderung der Betreiber von filialisierten Lebensmittelbetrieben (Lebensmittel-discounter, Supermarkt/ Vollsortimenter) hinsichtlich der Mantelbevölkerung im engeren Umfeld erfüllt und zudem für einen derartigen Betrieb rechnerisch ein zu geringes Kaufkraftpotenzial aufweist. Demzufolge kommt den in der Kernstadt von Mühlacker gelegenen Lebensmittelbetrieben quantitativ betrachtet faktische Versorgungsfunktion für die Einwohnerinnen und Einwohner des Stadtteils Lienzingen zu, wobei der Planstandort dem Stadtteil am nächsten liegt.

6.4 Bewertung des Getränkemarktes sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandels am bisherigen Edeka-Standort⁴¹

Da es sich beim Altstandort derzeit um einen nicht integrierten Standort handelt⁴², kommt in Einklang mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes⁴³ nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel⁴⁴ in Frage. Zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise bis max. 10% der Verkaufsfläche zulässig, sofern eine Beziehung zum Hauptsortiment gegeben ist⁴⁵.

Auch wenn Nahrungs-/ Genussmittel - und damit auch Getränke - entsprechend der Sortimentsliste Mühlacker als nahversorgungsrelevant (und damit auch als zentren-

⁴⁰ Sollte eine fußläufige Anbindung des geplanten Wohngebiets an den Aldi-Altstandort realisiert werden, kann die dargestellte Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch die Verlagerung zwar so nicht mehr festgestellt werden. Der bestehende Aldi-Altstandort ist jedoch nicht integriert und würde einen städtebaulich wenig attraktiven Fußweg durch bestehende und geplante Gewerbegebiete erforderlich machen.

⁴¹ Dieses Kapitel enthält die Ausführungen in der Kurzstellungnahme vom August 2025, Kap. 2, insbes. Kap. 2.1 u. Kap. 2.3.

⁴² Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., Kap. 3.1 (S. 5f.). Allerdings wurde dort ausgeführt, dass eine mögliche Umgestaltung des Standortes - z.B. optimierte innere Erschließung von Anlieferung und Eingangsbereich (letzterer in Richtung der benachbarten Wohnnutzungen), Fuß- und Radwegführungen, gute Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger/ Radfahrer aus dem Standortumfeld, gestalterische Aufwertung der Freiflächen und des Gebäudes - und die Entwicklungen auf dem Ziegelwerke-Gelände zu einer Bewertung als sonstiger integrierter Standort führen könnten (ebd. S. 6).

⁴³ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Kap. 8.2 (S. 81ff.), insbes. auch Tab. 6 (S. 82).

⁴⁴ Vgl. auch zum Folgenden ebd., Tab. 5 (S. 81).

⁴⁵ Ebd. Kap. 8.2.1 (S. 83ff.), insbes. auch 85f.

relevant) eingestuft sind, ist aus gutachterlicher Sicht eine Ausnahme für Getränkemärkte mit überwiegend Kistenware möglich.

Getränke werden häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese oft in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden. Dies erscheint nachvollziehbar, da mit dem Betrieb eines Getränkemarktes eine Reihe störender Faktoren einhergeht (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Dies gilt allerdings nicht für einen klassischen Wein-/ Spirituosenhandel.

Eine Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment erscheint dennoch problematisch, da damit eine Artikelgruppe und nicht mehr ein Sortiment bewertet würde. Deshalb kann es sinnvoll sein, eine planungsrechtliche Möglichkeit zu finden (z.B. über eine Ausnahmeregelung), die der Besonderheit dieses Artikels Rechnung trägt, die Zuordnung des Sortiments Nahrungs-/ Genussmittel aber nicht insgesamt in Frage stellt.

Begründungsvorschlag Ausnahmeregelung Getränke:

Ein Getränkemarkt ist an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (inkl. nicht integrierten Standorten) ausnahmsweise zulässig, wenn dort Getränke überwiegend als Kistenware/ Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten/ Gebinden) auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.

Bei einer entsprechenden Ausnahmeregelung würde ein **Getränkemarkt am bisherigen Standort des Edeka-Marktes in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept** stehen - **sofern Getränke überwiegend als Kistenware/ Gebinde angeboten werden und sonstige zentrenrelevante Sortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten/ Gebinden) auf maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.**

Neben dieser seitens Edeka angestrebten Option käme nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (z.B. die von der GMA untersuchte Nutzung aus dem Bereich Möbel/ Matratzen) als mit dem Einzelhandelskonzept vereinbare Nutzung in Frage. Dabei sieht die GMA Potenzial für einen spezialisierten Fachmarkt z.B. aus dem Segment Matratzen⁴⁶.

⁴⁶ GMA a.a.O., S. 12 u. 16.



7. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER ZIELE DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Zunächst ist bezüglich der Nachnutzung des bisherigen Edeka-Standortes anzumerken, dass bei einer nicht großflächigen Nachnutzung die Ziele der Regional- und Landesplanung nicht von Bedeutung sind, da diese nur für Einzelhandelsgroßprojekte gelten⁴⁷.

Sofern allerdings mehrere Nachnutzungen insgesamt mehr als 800 m² VKF haben, ergibt sich aus der Agglomerationsregelung des Regionalplans⁴⁸, dass diese wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln sind.

Bei alleiniger Nachnutzung mit einem nicht großflächigen Getränkemarkt wäre die Regional- und Landesplanung *zunächst* nicht einzubeziehen.

Allerdings konnte bislang bei der Verlagerung von Edeka und Aldi auf die Ziegelhöhe eine Verträglichkeit der in diesem Rahmen vorgesehenen Erweiterungen nur festgestellt werden, sofern an den bisherigen Standorten das Bau- und Planungsrecht zumindest bezüglich des Hauptsortiments Nahrungs-/ Genussmittel entfällt.

Insofern sind auch bei einer alleinigen Nachnutzung mit einem nicht großflächigen Getränkemarkt *indirekt* (bezüglich des B-Plans "*Alte Ziegelei, Lebensmittelmärkte*") die Ziele der Regional- und Landesplanung bedeutsam.

Bei einer Nachnutzung mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist eine Übereinstimmung mit der Regional- und Landesplanung vorstellbar.

7.1 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Integrationsgebot

Bei der Prüfung hinsichtlich des Integrationsgebots ist auf den Standorttyp des Planvorhabens - der Entwicklung der beiden Lebensmittelmärkte - abzustellen. Der Standort des Planvorhabens befindet sich noch in der Planungsphase. Um eine Entwicklung im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept zu gewährleisten (vgl. Kap. 6), ist die Realisierung eines integrierten Standorts notwendig (vgl. Kap. 3.1).

⁴⁷ Vgl. hierzu und zum Folgernden Kurzstellungnahme vom August 2025, Kap. 3, insbes. Kap. 3.1.

⁴⁸ Regionalplan Nordschwarzwald 2015, 3. Änderung Agglomeration, Plansatz 2.9.3 (Ziel).

Somit wäre der im Regionalplan der Region Nordschwarzwald enthaltene Grundsatz *"Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung"*⁴⁹, Satz 1, der sich auf "integrierte und wohngebietsnahe Standorte" bezieht, erfüllt.

Plansatz 2.9.2.9 (V) des Regionalplans, *"Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnnahen Grundversorgung) dienen, [...] können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden"*⁵⁰, wäre dann ebenfalls erfüllt.

Das Integrationsgebot ist bei einer Entwicklung im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept - der Schaffung eines städtebaulich integrierten Standorts in Zuordnung zu Wohngebieten - erfüllt.

7.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Kongruenzgebot

Hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auf den Plansatz 2.9.2.2 (N) des Regionalplans, der sich auf den Plansatz 3.3.7.1 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002 bezieht, abzustellen.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, *"wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."*⁵¹

Zunächst bleibt unklar, wie der *betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich* eines Vorhabens bestimmt werden soll. Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben sind - plausibel erscheinende - "Denkkonstrukte": Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich die Frage, ab wann solche *regelmäßigen* Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen ver-

⁴⁹ Vgl. Regionalplan Nordschwarzwald 2015, 1. Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Grundsatz 2.9.1.

⁵⁰ Vgl. Regionalplan Nordschwarzwald 2015, 1. Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Vorschlag 2.9.2.9.

⁵¹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



sucht, die andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. "*messbarer Umsatzanteil*") verwenden, sodass Einzugsgebiete weitgehend als willkürlich anzusehen sind. Deshalb halten wir eine Darstellung von Einzugsbereichen für problematisch.

Darüber hinaus ist diese Auslegung des Kongruenzgebots eng mit dem "Marktanteilskonzept" verbunden. Nach diesem Konzept wird auf der Grundlage

- eines - häufig entlang statistischer Grenzen - *behaupteten* Einzugsbereichs,
- der - ebenfalls häufig entlang statistischer Grenzen - in Zonen unterteilt wird,
- in denen - häufig nicht weiter begründete - Marktanteile erreichbar sein sollen der in einem Vorhaben erreichbare Umsatz errechnet.

Dieses Konzept ist nicht grundsätzlich ungeeignet: Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens an einem Standort ergibt es durchaus Sinn, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an diesem Standort abzuschätzen. Dabei ist ein *betriebswirtschaftlicher worst case* von Bedeutung: Der erzielbare Umsatz sollte *in keinem Fall überschätzt* werden. Dafür sollte das Einzugsgebiet tendenziell eher zu klein (und der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig) angesetzt werden. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass bei Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein *worst case bezüglich der städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen* zu verfolgen, dem entsprechend *tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz* ausgegangen werden sollte (vgl. Kap. 2.2). Dennoch werden im Folgenden entsprechende Berechnungen angestellt, um einen Wert für den von außerhalb des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums Mühlacker, d.h. dem Mittelbereich Mühlacker⁵², zufließenden Umsatz rechnerisch abzuleiten:

- Da im Bereich der Kernstadt Mühlacker der geplante Aldi-Markt einer von zwei Lebensmitteldiscountern ist⁵³, kann davon ausgegangen werden, dass es diesem gelingt, hier im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zumindest den halben Marktanteil von Discountern (die Hälfte von rd. 46,6%) zu erreichen. Weiterhin handelt es sich bei dem geplanten Edeka-Markt um einen von drei im Bereich der Kernstadt

⁵² Der Mittelbereich Mühlacker umfasst neben Mühlacker selbst noch die Kommunen Illingen, Knittlingen, Maulbronn, Ötisheim und Sternenfels.

⁵³ Zudem gibt es noch einen Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Industriestraße, vgl. Kap. 5.2.

Mühlacker angesiedelten Supermärkten⁵⁴; demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass dieser im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel hier ein Drittel des Marktanteils von Supermärkten (ein Drittel von rd. 31,4%) erreicht.

Insgesamt wird der Marktanteil der beiden geplanten Betriebe in der Kernstadt Mühlacker bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 34% veranschlagt, was bei einem dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 40 Mio. € einem Umsatz von rd. 13,5 Mio. € entspricht.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie wird der Marktanteil der beiden geplanten Betriebe im Bereich der Kernstadt mit (nur) rd. 25% veranschlagt, da sich hier auch ein Drogeriemarkt in der Bahnhofstraße befindet. Dieser Marktanteil entspricht bei einem dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial von rd. 3,8 Mio. € einem sortimentsbezogenem Umsatz von rd. 0,9 Mio. €.

- Für das übrige Stadtgebiet wird für den geplanten Aldi-Markt und den geplanten Edeka-Markt bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel jeweils die Hälfte der betreiberbezogenen Marktanteile von rd. 10% bzw. rd. 14% veranschlagt.

In der Summe entspricht dies einem Marktanteil von rd. 12% bzw. - bei einem dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 29,9 Mio. € - einem Umsatz von rd. 3,5 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

Für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie wird auf Grund des o.g. Drogeriemarkts für beide geplanten Betriebe ein geringerer Marktanteil von rd. 12,5% angesetzt; dies entspricht bei einem dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial von rd. 2,8 Mio. € einem Umsatz von rd. 0,4 Mio. €.

In der Summe stammen auf Basis der obenstehenden Berechnungen rd. 19,4 Mio. € von 24,2 Mio. € des Planumsatzes (vgl. Kap. 3.2) aus der Stadt Mühlacker; dies entspricht einem Anteil von rd. 80% des Gesamtumsatzes.

Selbst wenn berücksichtigt wird, dass in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie grundsätzlich jede Gemeinde die eigene Bevölkerung versorgen können sollte, und deshalb lediglich die Stadt Mühlacker selbst als Verflechtungsbereich herangezogen wird, ist somit ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot auszuschließen.

⁵⁴ Zudem existiert noch je ein Supermarkt in der Bahnhofstraße und in der Poststraße, vgl. Kap. 5.2.



Auf Grund der voranstehend dargelegten Anteilswerte ist das Kongruenzgebot durch das Planvorhaben eingehalten.

7.3 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot

Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen⁵⁵.

Der Regionalplan Nordschwarzwald führt diesbezüglich aus, dass ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen darf (Plansatz 2.9.2 (Z) Absatz 3).

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen Auswirkungen eines Vorhabens - im vorliegenden Fall der im Zusammenhang mit den Verlagerungen geplanten Erweiterungen von Supermarkt und Discounter - ist dessen Sortimentsstruktur und Umsatz (vgl. Kap. 3.2).

Angesichts der maximalen sortimentsweisen zusätzlichen Umsätze **im Bereich Drogeriewaren wie auch weiterer Randsortimente von jeweils weniger als 1 Mio. € können für diese wesentliche Beeinträchtigungen ohnehin ausgeschlossen werden.**

Für den Kernsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel war eine Beurteilung auf Grundlage der zu erwartenden Umverteilungen erforderlich.

Im Folgenden werden zunächst die Vorgehensweise zur Ermittlung der Auswirkungen gegen den Bestand, d.h. zur Berechnung der Umsatzumverteilungen, und anschließend die durch die geplanten Verlagerungen und Erweiterungen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters erzeugten Umsatzumverteilungen dargestellt.

⁵⁵ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel).

7.3.1 Kaufkraftströme in der Ist-Situation

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme modellhaft auf Grundlage eines an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells ermittelt. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

- *Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Untersuchungsraum,*
- *sortimentsbezogen vorhandenes Angebot im Untersuchungsraum,*
- *anhand einer GIS-gestützten Distanzanalyse ermittelte Pkw-Fahrzeiten zwischen sämtlichen Wohn- und Einzelhandelsstandorten in den Untersuchungsgemeinden.*

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde bereits dargestellt (Kap. 5). Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst⁵⁶: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standorts gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden Entfernung.

Die abgeleiteten relativen Kaufkraftflüsse sind als statistische Wahrscheinlichkeitsaussagen zu verstehen, wobei die Modellparameter so gesetzt wurden, dass die derzeit an den Einzelhandelsstandorten erzielten Umsätze aus den an den Wohnorten vorhandenen Kaufkraftpotenzialen unter Berücksichtigung der Entfernung möglichst gut erklärt werden.

Ausgehend von den auf dieser Basis für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch die beabsichtigten Verlagerungen und Erweiterungen induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als in seiner Funktion und Ausstrahlung gestärkter Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben über das derzeitige Maß hinaus weitere Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse den zugrunde gelegten, durch die Erweiterungen bedingten zusätzlichen Planumsatz (vgl. Kap. 3.2) ergeben: Grundsätzlich wird in unseren Untersuchungen davon ausgegangen, dass jedes Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. Es wird vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) nicht argumentiert, auf Grund beispielsweise der regionalen Wettbewerbssituation seien nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar.

⁵⁶ Eigene Berechnungen auf Grundlage ESRI ArcGIS Online network analysis service.



Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass 90% des durch die Erweiterung bedingten Mehrumsatzes aus dem Untersuchungs-/ Kernwirkungsgebiet entstammen (vgl. Kap. 4); Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Kernwirkungsgebiets wurden als Potenzialreserve behandelt. Weiter wurde unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf den Untersuchungsbereich konzentrieren.

Die zusätzlichen Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die bestehenden Einzelhandelsstandorte jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen. Bei vergleichbaren Verfahren und auch bei Gerichtsverfahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass *nicht* die Kaufkraftabschöpfung, sondern die Umsatzumverteilung die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

- Welcher Teil der Kaufkraft von einem Wohnort zum Planvorhaben fließt, ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.
- Deshalb werden *ausschließlich* die in einer Stadt/ Gemeinde bzw. in deren zentralen Versorgungsbereichen zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs der Kaufkraft in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde bzw. an den einzelnen Einzelhandelsstandorten sowie der Zuflüsse zu diesem, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.

7.3.2 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel

Nachfolgend werden die ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsgebiet dargestellt.

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Werts werden im Folgenden nicht ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz (geringes vorhabenrelevantes Angebot) und Enzberg (kein vorhabenrelevantes Angebot) nicht dargestellt.

Die folgende Tabelle enthält

- in der letzten Spalte jeweils den derzeit erzielten Umsatz (vgl. Kap. 5.2, insbes. Tab. 1, S. 16),

- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen und
- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (ungerundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (ungerundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Üblicherweise weisen wir nur auf volle Prozent gerundete Umverteilungen aus, um nicht eine Genauigkeit zu suggerieren, die das Modell nicht leisten kann. Vorliegend werden hingegen auf eine Nachkommastelle gerundete relative Umverteilungen dargestellt, um dem Eindruck entgegenzuwirken, die Umverteilungen seien distanzunabhängig.

Allerdings ist angesichts der nur geringen Fahrzeitunterschiede aus den Untersuchungsstädten/ -gemeinden ohnehin von einer nur geringen Bandbreite der relativen Umverteilungen auszugehen.

Während der untere Wert die Umverteilungen für die ausschließliche Realisierung der Verlagerungen auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne angibt, gilt der obere Wert für den Fall, dass am Edeka-Altstandort ein Getränkemarkt realisiert wird.

Tab. 3: Bei Realisierung der Erweiterungen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsraum im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Gemeinde/ Zentrum	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Mühlacker	5,1/ 6,2	6,6%/ 8,1%	77,1
ZVB Innenstadt	1,1/ 1,4	7,0%/ 8,5%	16,0
ZB Dürrmenz	nicht nachweisbar		1,2
ZB Enzberg	nicht vorhanden		0,0
Illingen	1,2/ 1,5	5,9%/ 7,2%	20,8
Ortszentrum	nicht nachweisbar		0,4
Ötisheim	0,2/ 0,2	6,3%/ 7,7%	3,1
Untersuchungsraum	6,5/ 8,0	6,5%/ 7,9%	101,0

ZVB = zentraler Versorgungsbereich

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: Stadt Mühlacker; google.maps; eigene Erhebungen Sept. 2018 und Okt./ Nov. 2020 (Stadt Mühlacker) sowie April 2025 (übriger Untersuchungsraum); eigene Überprüfungen sowie Überprüfungen durch die Stadt Mühlacker im März 2026; IfH; EHI; IfH Köln (2025); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online; eigene Berechnungen

In den Stadtteilen von Mühlacker werden nur in der Kernstadt (inkl. Dürrmenz) sowie in Enzberg nachweisbare Umverteilungen ausgelöst, sodass sich eine tabellarische Darstellung erübrigt.



- In der Kernstadt (inkl. Dürrmenz) liegen die relativen Umverteilungen rd. 0,4/ 0,5 Prozentpunkte über den gesamtstädtischen Werten (7,0 bzw. 8,6%).
- in Enzberg liegen die relativen Umverteilungen rd. 0,2/ 0,3 Prozentpunkte unter den gesamtstädtischen Werten (6,4 bzw. 7,8%).

Die relativen Umsatzumverteilungen belaufen sich im Untersuchungsraum insgesamt

- bei einer Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne auf durchschnittlich rd. 6,5% und
- bei Realisierung eines Getränkemarktes am Edeka-Altstandort auf rd. 7,9%.

Die höchsten Umverteilungen werden erwartungsgemäß in der Stadt Mühlacker und hier wiederum in der Kernstadt (inkl. Dürrmenz) ausgelöst.

Bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche/ Zentren im Untersuchungsraum werden nachweisbare Umsatzumverteilungen ausschließlich gegen den Bestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Mühlacker ausgelöst. Diese betragen bei Realisierung eines Getränkemarktes am Edeka-Altstandort rd. 8,5%. Diesbezüglich ist anzumerken, dass das hier bestehende Angebot mit einem Supermarkt und einem Drogeriemarkt und einem Biomarkt insgesamt als stabil zu bewerten ist.

Die höchste relative Umsatzumverteilung ist mit rd. 7,0% bzw. 8,6% gegen den Bestand in der Kernstadt Mühlacker (inkl. Dürrmenz) festzustellen.

Die Umverteilungen bleiben somit unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimente (ca. 10%⁵⁷).

Wesentliche Auswirkungen durch die beabsichtigten Verlagerungen und Erweiterungen des Supermarkts und Discounters gegen den Einzelhandelsbestand

- im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Mühlacker sowie in weiteren Zentren oder
- an integrierten Standorten mit verbrauchernaher Versorgungsfunktion

innerhalb des Untersuchungsraums (und damit auch außerhalb von diesem) sind auf Grund der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten mit hoher Wahrscheinlichkeit selbst bei Realisierung eines Getränkemarktes am bisherigen Edeka-Standort auszuschließen.

⁵⁷ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3; vgl. auch Regionalplan Nordschwarzwald 2015, 1. Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Begründung zu Plansatz 2.9.2.

Das **Beeinträchtigungsverbot** kann demzufolge von dem Planvorhaben auch bei Realisierung eines Getränkemarktes am Edeka-Altstandort als eingehalten bewertet werden, zumal sich die verbrauchernahe Versorgung bei seiner Realisierung bezogen auf die Zahl fußläufig nahversorgter Einwohnerinnen und Einwohner verbessern würde.

8. ERGEBNIS

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Untersuchung abgeleiteten quantitativen Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass im Vorhaben auf der gesamten Fläche ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden, obwohl auch andere Sortimente zu erwarten sind (vgl. Kap. 3.2).
- Für das Vorhaben wurde eine hohe, angesichts der überdurchschnittlichen Filialgrößen u.U. nicht mehr vollkommen realitätsnahe Flächenleistung angesetzt, wobei im Hinblick auf die Auswirkungen unberücksichtigt blieb, dass bei Erweiterungen mit einem Rückgang der Flächenleistung zu rechnen ist (vgl. Kap. 3.2).
- Umgekehrt wurde sichergestellt, dass der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch ausgewiesen wird, indem zwar Schließungen, nicht aber Neuansiedlungen und Erweiterungen von Geschäften berücksichtigt wurden (Kap. 5.1).
- Bei der Kaufkraft wurde nur auf den dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Teil abgestellt (Kap. 7.2).
- Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen (auch zum Folgenden Kap. 7.3).
- Der Untersuchungsbereich wurde bewusst gering gehalten; dennoch wurde ein hoher Umsatzanteil unterstellt.
- Es wurde unterstellt, dass sich die Umverteilungen auf die Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsbereich konzentrieren.

Das **Beeinträchtigungsverbot** wird durch das Planvorhaben, die Verlagerungen und Erweiterungen eines Supermarkts um 750 m² auf 2.250 m² VKF und eines Lebensmittel-discounters um 400 m² auf 1.200 m² VKF, auch bei Realisierung eines Getränkemarktes am bisherigen Edeka-Standort **eingehalten** (vgl. Kap. 7.3.2): 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 Untersuchungsgebiet - und damit auch außerhalb von diesem - ausgeschlossen werden. Dabei ist festzuhalten, dass sich die verbrauchernahe Versorgung im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung bei Realisierung des Planvorhabens verbessern würde.

Allerdings ist die Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne sicherzustellen: An den bisherigen Standorten ist zumindest der Einzelhandel mit Nahrungs-/ Genussmitteln (mit Ausnahme des Getränkemarktes) planungsrechtlich auszuschließen und das Baurecht für die bestehenden Märkte ist zurückzugeben.

Eingehalten wird zudem das Kongruenzgebot (vgl. Kap. 7.2): Das Vorhaben in seiner Gesamtgestalt (Bestand und Erweiterung beider Lebensmittelmärkte) ist nicht notwendigerweise auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs - selbst wenn dieser nur als die Stadt Mühlacker angesehen wird - angewiesen.

Wenn das Planvorhaben an einem integrierten Standort entwickelt wird, erfüllt es die entsprechenden Grundsätze des Regionalplans Nordschwarzwald und die regional- und landesplanerischen Ziele (vgl. Kap 7.1) und somit **das Integrationsgebot**.

Das **Konzentrationsgebot** wird auf Grund der Einstufung der Stadt Mühlacker als Mittelzentrum⁵⁸ ebenfalls **erfüllt**.

Die Erweiterung und Verlagerung der beiden Lebensmittelbetriebe ist vor dem Hintergrund der nicht standortgerechten Dimensionierung **mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mühlacker nicht vereinbar** (vgl. Kap. 6.1). Im Einzelhandelskonzept wurde auch eine Verlagerung und Erweiterung des Supermarkts um rd. 1.000 m² VKF vor dem Hintergrund der fehlenden standortgerechten Dimensionierung an einen vergleichbaren Standort nicht empfohlen (vgl. - auch im Weiteren - Kap. 6.2).

⁵⁸ Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Anhang Mittelzentren zu Plansatz 2.5.9 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Nordschwarzwald 2015, Plansatz 2.2.2 (nachrichtliche Übernahme 1).



Die Zahl der nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner auf Basis des derzeitigen Wegenetzes und der Planungen für das Wohngebiet auf dem Ziegeleigelände 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 Kaufkraftpotenzial für einen filialisierten Lebensmittelbetrieb aufweist, sodass den in der Kernstadt von Muhlacker gelegenen Lebensmittelbetrieben quantitativ betrachtet eine faktische Versorgungsfunktion für die Einwohnerinnen und Einwohner des Stadtteils Lienzingen zukommt, wobei der Planstandort dem Stadtteil am nächsten liegt.

Ein Getränkemarkt am bisherigen Edeka-Standort kann als in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept stehend angesehen werden. Für diesen könnte eine allgemeine Ausnahmeregelung bezüglich der Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung getroffen werden.

Sofern nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden soll, ergeben sich aus gutachterlicher Sicht zunächst keine *zusätzlichen* Untersuchungsnotwendigkeiten.



Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

zum

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Ziegelei - 6. Änderung –
eingeschränktes Gewerbegebiet“

in Mühlacker

Fassung zur Offenlage

bhmp

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ziegelei - 6. Änderung - eingeschränktes Gewerbegebiet“ in Mühlacker

Projekt-Nr.

26024

Bearbeitung

M. Sc. Umweltwissenschaften, Sigmund O.

Interne Prüfung: AFA, 27.02.2026

Datum

27.02.2026

bhmp

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

+49 7251-98198-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jochen Bresch, AG Mannheim HR B 703532

Sitz der GmbH: Heinrich-Hertz-Straße 9 in 76646 Bruchsal

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass	1
2. Ergebnisse der Begehung	2
2.1. Derzeitige Nutzung	2
2.2. Habitatpotenzial relevanter Arten (-gruppen)	5
2.2.1 Höhere Pflanzen	5
2.2.2 Säugetiere	5
2.2.3 Vögel	6
2.2.4 Amphibien	6
2.2.5 Reptilien	6
2.2.6 Fische und Rundmäuler	7
2.2.7 Käfer	7
2.2.8 Libellen	7
2.2.9 Schmetterlinge	7
2.2.10 Weichtiere	7
3. Empfohlener Untersuchungsumfang/ Vermeidungsmaßnahmen	8
Abbildungsverzeichnis	
Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes in Mühlacker	1
Abb. 2: Fotodokumentation	5
Tabellenverzeichnis	
Tab. 1 Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	8

1. Anlass

Anlass für die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) ist die Änderung eines Bebauungsplanes (B-Plan) in Mühlacker im Bereich des Betriebsgeländes eines Supermarkts. Der Betreiber beabsichtigt, das Gebäude zu einem Getränkemarkt umzunutzen. Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend zu Wohnbebauung und wird im Süden durch die Lienzinger Straße, im Westen durch die Vetterstraße sowie im Norden durch die Danziger Straße begrenzt. Er nimmt eine Fläche von rund 7.000 m² ein. Das Untersuchungsgebiet (UG) für die ASVP entspricht diesem Geltungsbereich (siehe Abb. 1).

Aus der B-Plan-Änderung ergeben sich zum aktuellen Zeitpunkt keine absehbaren Eingriffe im UG.



Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes in Mühlacker

In der ASVP wird auf Grundlage einer Gebietsbegehung beurteilt, inwieweit das UG Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten hat und damit bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht prüfungsrelevant sind die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten.

Falls bei der Begehung Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten festgestellt wird, werden i. d. R. weitergehende Untersuchungen vorgeschlagen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt, um eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchführen zu können.

Die Begehung der Fläche für die ASVP fand am 13.02.2026 statt.

2. Ergebnisse der Begehung

2.1. Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des B-Plans erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 2136/15 und 2136/49 und schließt das Bestandsgebäude des Supermarktes ein sowie umgebende (teil)versiegelte Flächen, die bereits als Parkplätze und zur Warenanlieferung genutzt werden. Richtung Straße befinden sich Rand- und Grünbereiche mit Bäumen.

Die nachfolgende Fotodokumentation (Abb. 2) zeigt den Bestand.



Supermarktgebäude mit vorgelagertem Parkplatz



Randbereiche in Richtung Straße mit Bestandsbäumen



Anlieferungsbereich



Nord-Westseite UG mit Parkplatz und Bestandsbaum mit Habitatpotenzial (Fledermäuse)



Einhausung Bestandsgebäude



Rückseite Bestandsgebäude

Abb. 2: Fotodokumentation

2.2. Habitatpotenzial relevanter Arten (-gruppen)

2.2.1 Höhere Pflanzen

Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Pflanzenarten sind auf spezielle Standortbedingungen angewiesen. Diese speziellen Standortbedingungen sind im UG nicht vorhanden bzw. anthropogen durch Bebauung und Versiegelung überprägt.

Das Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten kann daher in der Planfläche ausgeschlossen werden. Konfliktpotenzial aus der Planung mit dem besonderen Artenschutz – und somit weiterer Untersuchungsbedarf – bestehen nicht.

2.2.2 Säugetiere

Streng geschützte Säugetierarten sind alle bei uns heimischen Fledermäuse, Wolf, Biber, Feldhamster, Wildkatze, Fischotter, Haselmaus, Nerz, Mufflon, Birkenmaus, Braunbär, Baumschläfer, Schneehase, Luchs, Ziesel sowie diverse Meeressäuger.

Das Bestandsgebäude des Supermarktes bietet kein Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse. Unter die Einhausung wäre zwar ein Einflug von gebäudebewohnenden Fledermäusen möglich, jedoch ist die Einhausung dünn, nicht isoliert und heizt sich im Sommer stark auf.

Im Nordwesten des UG befindet sich ein Bestandbaum mit aufgesplitteter Rinde, der von baumbewohnenden Fledermäusen genutzt werden könnte. Das UG weist jedoch einen hohen Störungsgrad auf und baumbewohnende Fledermausarten sind hauptsächlich auf Wälder zur Anlage ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten angewiesen, weshalb eine Nutzung des UG durch Fledermäuse zur Anlage ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Transferfunktion hat das UG für Fledermäuse nicht, entsprechende Leitlinien wie längere lineare Gehölzreihen sind nicht vorhanden.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.3 Vögel

Alle europäischen Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Das Bestandsgebäude des Supermarktes bietet durch die Einhausung kein Habitatpotenzial für Gebäudebrüter. Die Einzelbäume im UG können in beschränktem Umfang von ubiquitären siedlungsbewohnenden Vogelarten (z. B. Amsel, Mönchsgrasmücke, Nachtigall) als Nistplatz genutzt werden, eine Tötung muss daher durch geeignete Maßnahmen vermieden werden, siehe Kap. 3. In der Umgebung des UG finden sich gleichwertige Strukturen für die Arten, das UG bietet keine essenziellen Brut- bzw. Nahrungshabitate für diese.

2.2.4 Amphibien

Artenschutzrechtlich relevante Amphibien sind Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Europäischer Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Alpensalamander, Alpen-Kammolch und Nördlicher Kammolch.

Im UG gibt es keine für Amphibien geeigneten Gewässer für die Fortpflanzung oder geeignete Landlebensräume. Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.5 Reptilien

Artenschutzrechtlich relevante Reptilien sind Europäische Sumpfschildkröte, Äskulapnatter, Westliche Smaragdeidechse, Schlingnatter, Mauer- und Zauneidechse.

In der Nähe der Gleisanlage (Entfernung ca. 130 m) wäre mit dem Vorkommen v. a. von (evtl. nicht heimischen) Mauereidechsen zu rechnen. Das UG bietet jedoch kein Habitatpotenzial für Reptilien. Die teilversiegelten Parkplatzbereiche (Schotter) sind durch die Befahrung stark verdichtet und bieten kein z. B. von Eidechsen nutzbares Lückensystem. Auch fehlen geeignete Strukturen in den Randbereichen des UG. Die intensiv bearbeiteten Grünbereiche am Rande des UG können von den Arten nicht zur Anlage ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden, auch als Jagdhabitat sind die Flächen nicht für Reptilien geeignet.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.6 Fische und Rundmäuler

Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb der Verbreitungsgebiete der prüfungsrelevanten Fischarten (Baltischer Stör, Donau-Kaulbarsch, Europäischer Stör, Schnäpel, Lachs).

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.7 Käfer

Bei den prüfungsrelevanten Käferarten handelt es sich um Totholz- bzw. Wasserkäfer. Für beide Gilden ist im Plangebiet keine Lebensraumeignung vorhanden (Gewässer und Totholzbäume fehlen).

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.8 Libellen

Libellen sind zur Fortpflanzung auf Gewässer unterschiedlicher Art angewiesen. Zur Nahrungssuche halten sie sich meist in Gewässernähe auf. Der Untersuchungsraum hat keine Lebensraumeignung für Libellen – weder zur Fortpflanzung noch zur Nahrungssuche.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.9 Schmetterlinge

Die prüfungsrelevanten Schmetterlinge sind auf spezifische Futter- oder Eiablagepflanzen angewiesen, welche nicht im UG vorkommen.

Konflikte mit dem Artenschutz können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.10 Weichtiere

Die streng geschützten Weichtiere sind auf Gewässer bzw. gewässergeprägte Standorte angewiesen. Im Plangebiet und dessen Umfeld sind somit keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

3. Empfohlener Untersuchungsumfang/ Vermeidungsmaßnahmen

Das UG bietet lediglich Habitatpotenzial für ubiquitäre Brutvögel in den Einzelbäumen. Eingriffe in die Bäume (Rückschnitt, Baumfällung) dürfen entsprechend nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (siehe Tab. 1). Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme entstehen durch die B-Plan Änderung keine Konflikte mit dem Artenschutz, es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Tab. 1 Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

V-1	Ubiquitäre siedlungsbewohnende Brutvögel
	Arbeiten an den Bäumen im UG (z.B. Rückschnitte, Baumfällungen) dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober-Februar) durchgeführt werden, um eine Tötung von ubiquitären siedlungsbewohnenden Brutvogelarten und deren immobiler Lebensstadien (z.B. Eier, Nestlinge) zu vermeiden.