

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## „Uhlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“

im beschleunigten Verfahren gem. § 12 i.V.m. § 13a BauGB

PLANNUMMER : ..... 1.2021.113 ..... STAND: 10.02.2021 und 26.05.2021 FERTIGUNG : 1  
GEMARKUNG : Mühlacker GRÖSSE : 0,8 ha

### PLANUNGS - UND BAURECHTSAMT

PLANFERTIGER : Planungs- und Baurechtsamt MÜHLACKER, den 01.07.2021  
SACHBEARBEITERIN : Siegmund AMTSLEITER: .....  
(Dauner)

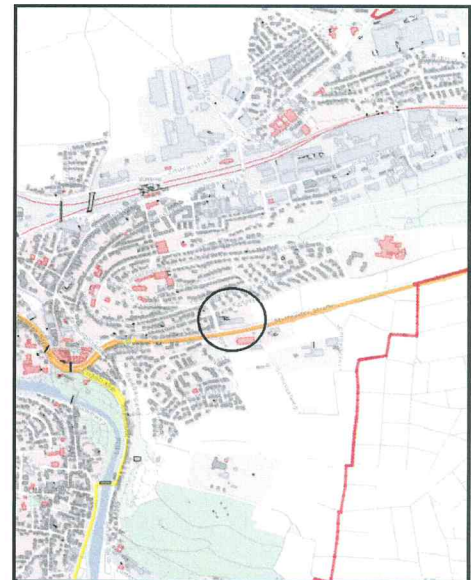
**Aufstellungsbeschluss** durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Mühlacker, den 29.09.2020

**Öffentliche Auslegung**  
Beschluss des Gemeinderats zur Offenlage  
Mühlacker, den 30.03.2021

Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Mühlacker, den 10.04.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planeinsicht (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 einschließlich

Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 2 BauGB)  
vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 einschließlich



**Satzungsbeschluss** des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)  
Mühlacker, den 28.06.2021

Hiermit wird bestätigt, dass dieser textliche und zeichnerische Teil dem  
Satzungsbeschluss des Gemeinderats entsprechen (Ausfertigung)

1. Geltungsbereich vom 26.05.2021
2. Textlichen Festsetzungen vom 26.05.2021
3. Vorhabenplan vom 10.02.2021
4. Begründung vom 26.05.2021

Ausgefertigt am: 01.07.2021

Bürgermeister:  .....  
(Abicht)

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom **10. Juli 2021** ..... ist dieser Bebauungsplan rechtskräftig.  
(§10 Abs.3 BauGB)



# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Uhlandstraße 99

## 1. Änderung - Nahversorgung

**Neue Festsetzung (sind rot markiert):**

### A0 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

### A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

#### A1.1 GEE<sub>1</sub> – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 8 BauNVO):

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören und sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandel mit **nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste in Ziffer C2 Nicht zentrenrelevante Sortimente** an der Stätte der Produktion, soweit dieser sich unterordnet. Untergeordnete Flächen sind die, die 20% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

**Ausnahme** **weise zulässig sind** (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 § 7 Abs. 2 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandel mit dem **nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß Ziffer N1 Nahversorgungsrelevante Sortimente** im Erdgeschoss, mit gutachterlichem Nachweis des Ausschlusses von negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung sowie mit gutachterlichem Nachweis über den Ausschluss möglicher Beeinträchtigungen der verkehrlichen Situation auf der Uhlandstraße.
- Einzelhandel mit **nicht zentrenrelevanten** Sortimenten gemäß der Sortimentsliste in Ziffer **C2 Nicht zentrenrelevante Sortimente** im Erdgeschoss, soweit durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Ein- und Ausfahrt keine Beeinträchtigung der verkehrlichen Situation auf der Uhlandstraße herbeiführt

**Nicht zulässig sind** (§1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO):

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Sonstiger **zentrenrelevanter** Einzelhandel **gemäß Ziffer C1 Zentrenrelevante Sortimente** außer den in A1.1 aufgeführten zulässigen **bzw. ausnahme** **weise zulässigen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel**,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

Entwurf Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Umlandstraße 99, 1.  
Änderung - Nahversorgung"

<b>N1 Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>C1 Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>C2 Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bastel-, Geschenkartikel</li> <li>- Bekleidung aller Art</li> <li>- Briefmarken, Münzen</li> <li>- Bücher</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Computer, Kommunikationselektronik</li> <li>- Elektroklein- und -großgeräte</li> <li>- Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Foto, Video</li> <li>- Gardinen und Zubehör</li> <li>- Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>- Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li> <li>- Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>- Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen</li> <li>- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>- Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>- Musikalien</li> <li>- Nähmaschinen</li> <li>- Optik und Akustik</li> <li>- Sanitärwaren</li> <li>- Schmuck, Gold- und Silberwaren</li> <li>- Schuhe und Zubehör</li> <li>- Spielwaren</li> <li>- Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>- Tonträger</li> <li>- Uhren</li> <li>- Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>- Waffen, Jagdbedarf</li> </ul> <p><b>Davon Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (Schnitt-) Blumen</li> <li>- Drogeriewaren</li> <li>- Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>- Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>- Pharmazeutika</li> <li>- Reformwaren</li> <li>- Wasch- und Putzmittel</li> <li>- Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>- Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>- Bauelemente, Baustoffe</li> <li>- Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>- Beschläge, Eisenwaren</li> <li>- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>- Boote und Zubehör</li> <li>- Brennstoffe, Mineralölzeugnisse</li> <li>- Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>- Erde, Torf</li> <li>- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li> <li>- Farben, Lacke</li> <li>- Fliesen</li> <li>- Gartenhäuser, -geräte</li> <li>- Kamine/ (Kachel-)Öfen</li> <li>- Holz</li> <li>- Installationsmaterial</li> <li>- Kinderwagen,- sitze</li> <li>- Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>- Matratzen</li> <li>- Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>- Pflanzen und -gefäße</li> <li>- Rollläden und Markisen</li> <li>- Werkzeuge</li> <li>- Zäune</li> <li>- Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li> </ul>

## **B. Hinweise**

### **B1. Grundwasserschutz, Bodenschutz und Altlasten**

Das Flurstück Nr. 3411 der Gemarkung Mühlacker (Umlandstraße 99, Opel-Kfz-Werkstatt) wird im Bodenschutzkataster des Landratsamtes Enzkreis unter der Kategorie „B - Entsorgungsrelevanz“ geführt. Bei dieser Fläche handelt es sich nicht um eine Altlast. Allerdings können dort abfallrelevante Stoffe im Untergrund nicht ausgeschlossen werden, die einer ordnungsgemäßen Entsorgung bedürfen. Sollten hier Eingriffe in den Untergrund vorgesehen sein, sind diese Maßnahmen vorab mit dem Landratsamt Enzkreis, Umweltamt abzustimmen.

### **B2. Immissionsschutz**

Aus immissionsschutztechnischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass bei der angestrebten Nutzung „Bäckerei“ beim Backen von Halbfertigware die Abluft in geeigneter Weise, ohne wesentliche Beeinträchtigung der Anwohner, abzuleiten ist. Weiterhin sind Klimageräte, falls sie außerhalb der Gebäudehülle installiert werden, so aufzustellen, dass sie das Wohnen in der Nachbarschaft hinsichtlich Lärm nicht wesentlich stören.

### **B3. Nachhaltige Mobilität**

Das Plangebiet grenzt an die B 10 teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt. Somit sind die Anbaubeschränkungen des Bundesfernstraßengesetzes § 9 zu beachten. Demnach dürfen Hochbauten jeder Art, in einer Entfernung bis zu 20 Meter (vom äußeren Rand der Fahrbahn) nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Einfriedungen.

Es wird empfohlen das Regierungspräsidium Karlsruhe, als zuständigen Baulastträger zu beteiligen. Die Anlage von Fahrradabstellplätze (Anlehnbügel) wird empfohlen.

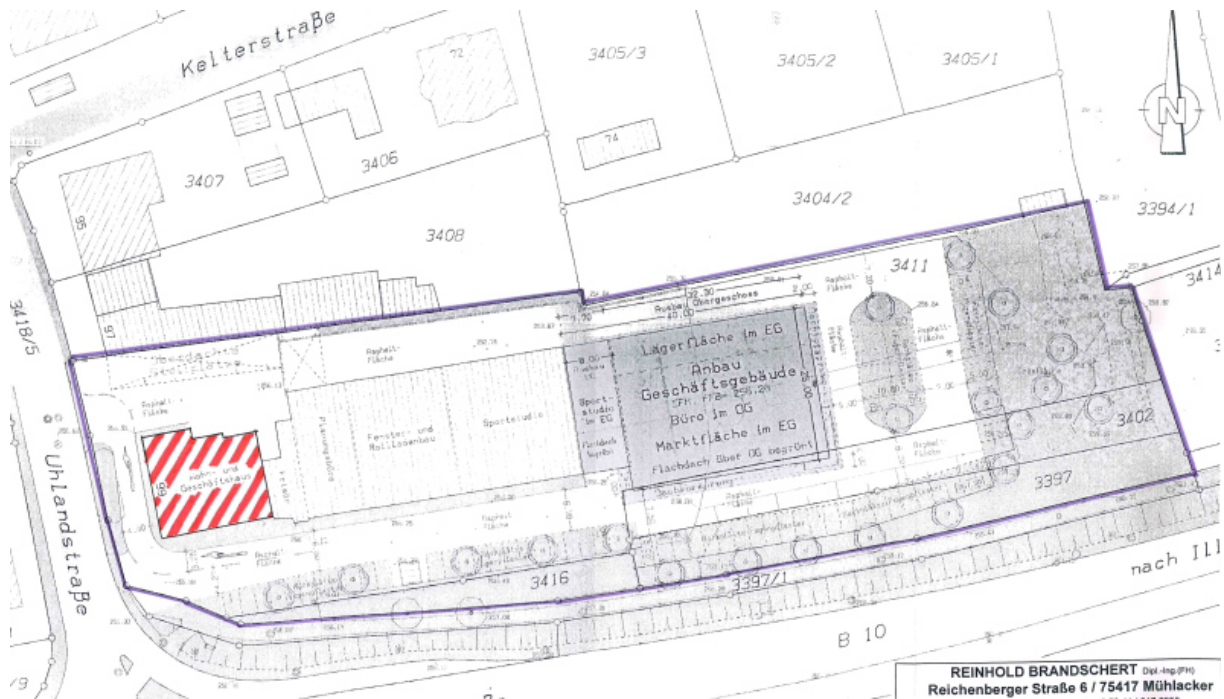


# Projektbeschreibung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Umlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“

## 1. Lage des Vorhabens

Das geplante Vorhaben „Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit Café“ liegt im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses der Umlandstraße 99 (siehe Lageplan).

Lageplan der Nutzungsänderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Umlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“



Maßgeblich für die Nutzung der Bäckereifiliale mit Café, Verkaufsbereich mit Theke, Kunden-WC, Lager, Aufenthalts- und Arbeitsbereiche sowie WC für Personal ist auch der Grundrissplan vom 10.02.2021, des Büro Reinhold Brandschert. Hierbei ist die Möblierung der Bereiche unerheblich.

## 2. Beschreibung der geplanten Nutzungen

Am Standort des Wohn- und Geschäftshauses „Umlandstraße 99“ befindet sich derzeit die genehmigte Nutzung eines Matratzenmarktes. Der Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses „Umlandstraße 99“ möchte im Erdgeschoss auf der ca. 245 m<sup>2</sup> großen Fläche des Matratzenmarktes eine Bäckereifiliale mit Café ansiedeln.

Die Nutzfläche im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses in der Umlandstraße 99 beträgt rd. 245m<sup>2</sup>.

### 2.1. Café

Der Bereich des geplanten Cafés hat inklusive Verkaufsbereich mit Theke eine Größe von ca. 145 m<sup>2</sup>. Es liegt im westlichen Gebäudeteil und verfügt über ca. 12-20 Steh- und Sitzplätze. Der Eingang befindet sich im Süden. Ein Notausgang ist im nördlichen Bereich vorgesehen.

## **2.2 Verkaufsbereich mit Theke**

Der Verkaufsbereich sowie die ca. 17 m<sup>2</sup> beanspruchenden Kunden-WC's (Damen und Herren) liegen im mittleren Bereich des Erdgeschosses.

## **2.3 Lager, Aufenthalts- und Arbeitsbereiche sowie das WC für Personal**

Im östlichen Bereich des Erdgeschosses, westlich angrenzend an das bestehende Friseurgeschäft, befinden sich die Sozialräume mit Aufenthalts- und Arbeitsbereiche sowie Personal-WC mit einer Größe von ca. 50 m<sup>2</sup>. Diese sind über den Verkaufsbereich erreichbar. Das Lager hat einen Zugang an der hinteren nördlichen Gebäudeseite über den Treppenraum des Gebäudes.

## **3. Werbeanlagen**

Die Werbeanlage der Bäckereifiliale wird auf der Attika der Nord-, Süd- und Westseite des Erdgeschosses des Wohn- und Geschäftshauses der Uhlandstraße 99 angebracht. Die maximale Länge des gesamten Schriftzuges beträgt auf jeder der drei Gebäudeseiten Ost, West und Süd maximal 6,0 m. Die maximale Höhe der einzelnen Buchstaben darf 60 cm nicht überschreiten. Maßgeblich für die Dimension der Werbung auf der Attika sind die Ansichten zur Nord-, Süd- und Westfassade des Gebäudes in der Anlage zum Durchführungsvertrag.

Die Werbeanlage auf der Attika besteht aus Aludibondmaterial und hat eine schwarze Grundfarbe.

Weitere Werbeanlagen, wie beispielsweise Aufsteller, Ausleger, Fensterbeklebungen über 1/3 der Fensterfläche sind nicht zulässig.

### Farbgebung

Für die farbliche Gestaltung der Werbeanlage wird auf eine dezente Farbgebung geachtet. Es wird auf die Verwendung greller Farbtöne verzichtet. Gelbe Einzelbuchstaben des Firmennamens „Katz“ sind zulässig.

## **4. Verkehr**

Auf dem Grundstück erfolgt die Markierung der Fahrgasse bis mind. ca. 40 m in das Grundstück hinein und eine deutlich erkennbare Beschilderung der Pkw-Ausfahrt zur besseren Sichtbarkeit der Verkehrslenkung.

Um die Verkehrssituation an der Uhlandstraße im Bereich der beiden Grundstückszufahrten zu verbessern, wird die Umsetzung der im Rahmen des Verkehrsgutachtens empfohlenen und nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft:

- Signalisierung des Rechtsabbiegers von der Stuttgarter Straße in die Uhlandstraße zur Sicherung der Fußgänger und zur Geschwindigkeitsreduzierung.  
*Diese Empfehlung wird mit dem Enzkreis abgestimmt.*
- Grenzmarkierung ("Zick-Zack-Linie") auf der rechten Fahrbahnseite der Uhlandstraße zwischen den beiden Grundstückszufahrten zur Verbesserung der Sichtverhältnisse.
- *Das Vorziehen der 30-er Regelung an den Beginn der Uhlandstraße wird in diesem Zusammenhang von der Verkehrsbehörde für erforderlich erachtet.*

Die anfallenden Kosten für die Umsetzung der noch zu prüfenden und empfohlenen Maßnahmen wird der Vorhabenträger übernehmen.

#### 4.1 Stellplätze

Das Grundstück verfügt über insgesamt 95 Stellplätze (siehe Stellplatzplan vom 10.02.2021, des Büro Reinhold Brandschert in der Anlage zur Projektbeschreibung).

Gemäß der im Folgenden dargestellten Berechnung ergeben sich 86 erforderliche Stellplätze.

Stand: 10.02.2021

Uhlandstr. 99, 75417 Mühlacker

Anlage zur Berechnung der Kraftfahrzeugstellplätze

Nr.	Bezeichnung	Verkauf	Stellpl. je qm	notw. Stellpl	Lager/ Sozialräume	Stellpl. je qm	notw. Stellpl	Praxis-/ Büro	Stellpl. je qm	notw. Stellpl
<b>Vorderhaus</b>										
1)	Bäckerei/Café Katz	142,20	40,00	3,50	101,40	120,00	0,00			
2)	Wohnung 1. OG				1,00		1,00			
3)	Wohnung 2. OG				1,00		1,00			
4)	Wohnung DG				1,00		1,00			
<b>Mittelgebäude</b>										
5)	Frisör	48,00	40,00	1,00	22,00	120,00	0,00			
6)	Tanzstudio	242,00	25,00	10,00	71,00	120,00	0,00	29,00	35,00	0,00
7)	Bauelemente (kein Tagesverkauf mehr)	200,00	50,00	4,00	317,00	120,00	0,00	128,00	35,00	0,00
8 a)	Fitnessstudio "Altbau" EG	360,00	25,00	14,40				50,00	35,00	0,00
	Fitnessstudio "Altbau" UG	120,00	25,00	4,80	238,00	120,00	0,00			
8 b)	Fitnessstudio "Neubau"	411,00	25,00	16,44						
9)	Würth (nur Großhandel)	430,00	50,00	8,60				50,00	35,00	0,00
10)	OG links Isotox							120,00	35,00	3,50
11)	OG rechts hinten Physiotherapeut							260,00	25,00	10,40
12.	OG rechts vorne Büro							200,00	35,00	6,00
		1.953,20		62,74	752,40		3,00	837,00		19,90

**notwendige Stellplätze - Summe: 85,64**

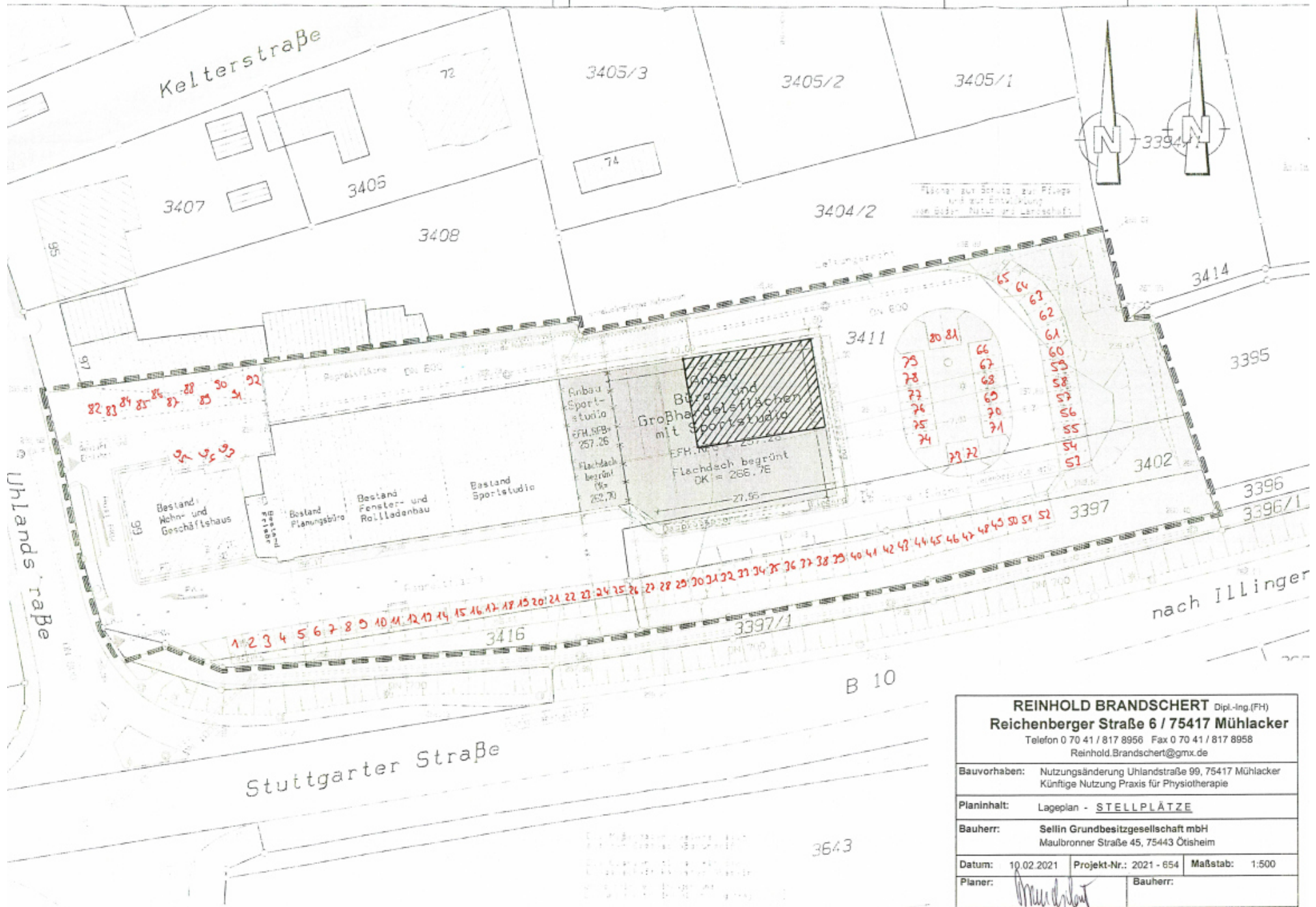
**Gesamt-Quadratmeter: 3.542,60**

Hinweise:

- a) Ansatz Würth und Bauelemente mit qm 50 / je Stellplatz da nur Großhandel
- b) Büro- und Lagerräume von untergeordneter Bedeutung bei Frisör, Fitness, Würth und Tanzstudio bleiben ohne Ansatz
- c) Physiotherapeut Ansatz wie Arztpraxis

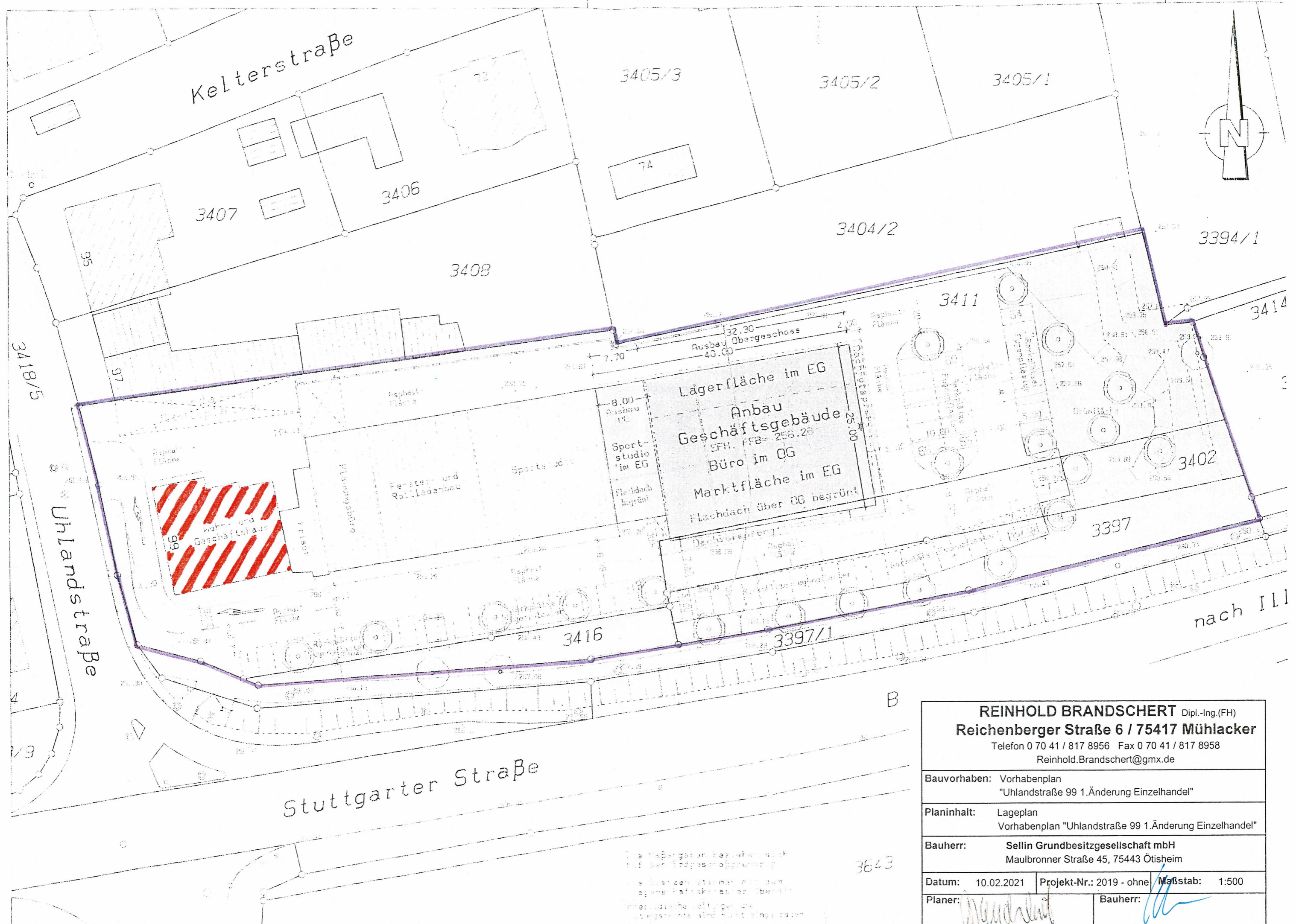
Der Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück gedeckt.





<b>REINHOLD BRANDSCHERT</b> Dipl.-Ing.(FH)		
<b>Reichenberger Straße 6 / 75417 Mühlacker</b>		
Telefon 0 70 41 / 817 8956 Fax 0 70 41 / 817 8958 Reinhold.Brandschert@gmx.de		
<b>Bauvorhaben:</b>	Nutzungsänderung Uhlandstraße 99, 75417 Mühlacker Künftige Nutzung Praxis für Physiotherapie	
<b>Planinhalt:</b>	Lageplan - <u>STELLPLÄTZE</u>	
<b>Bauherr:</b>	Sellin Grundbesitzgesellschaft mbH Maulbronner Straße 45, 75443 Ötisheim	
<b>Datum:</b>	10.02.2021	<b>Projekt-Nr.:</b> 2021 - 654
<b>Planer:</b>	<i>Reinhold Brandschert</i>	<b>Maßstab:</b> 1:500
		<b>Bauherr:</b>

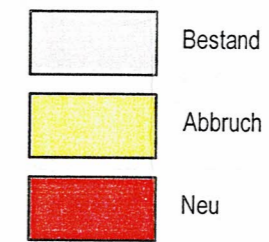
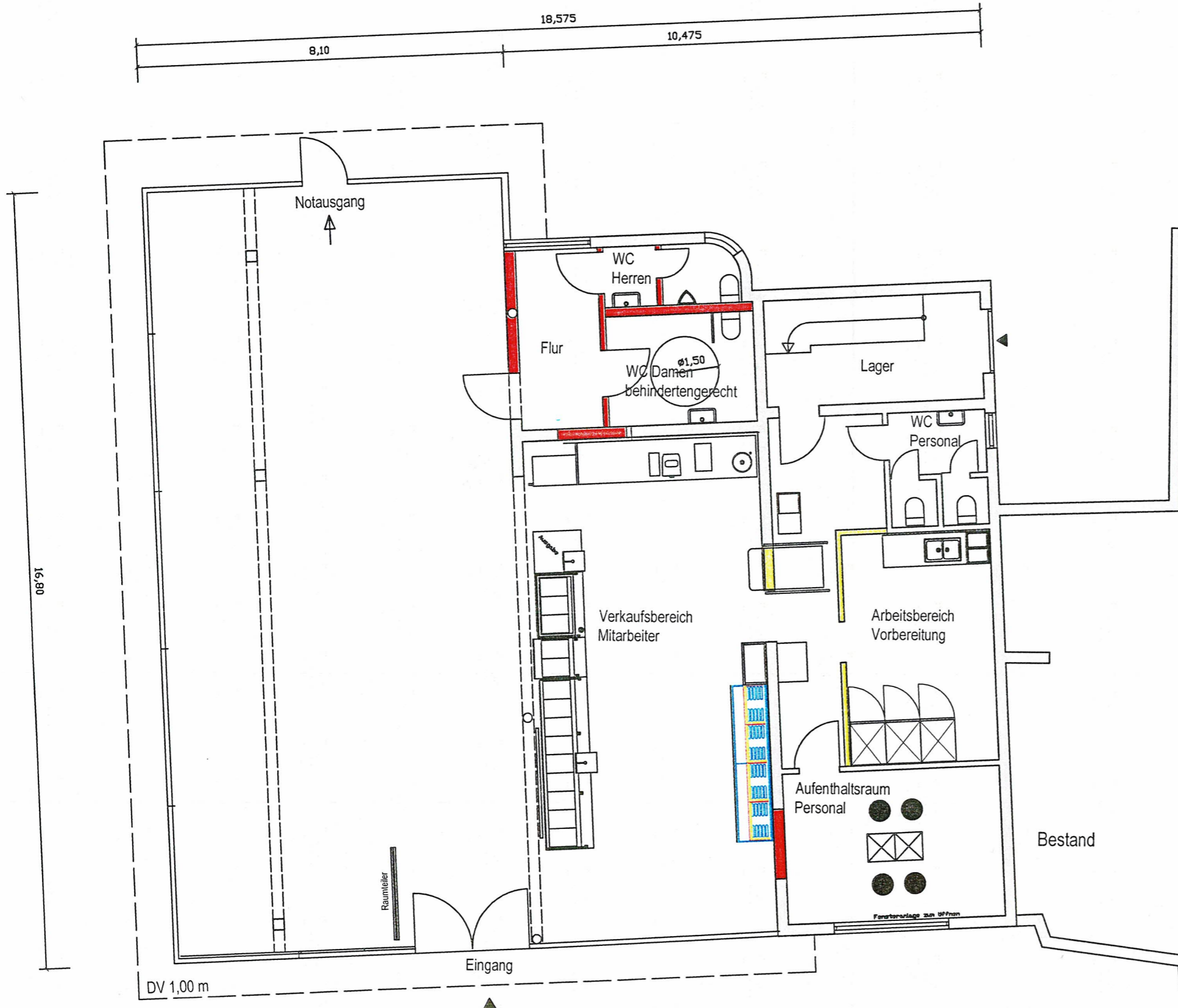




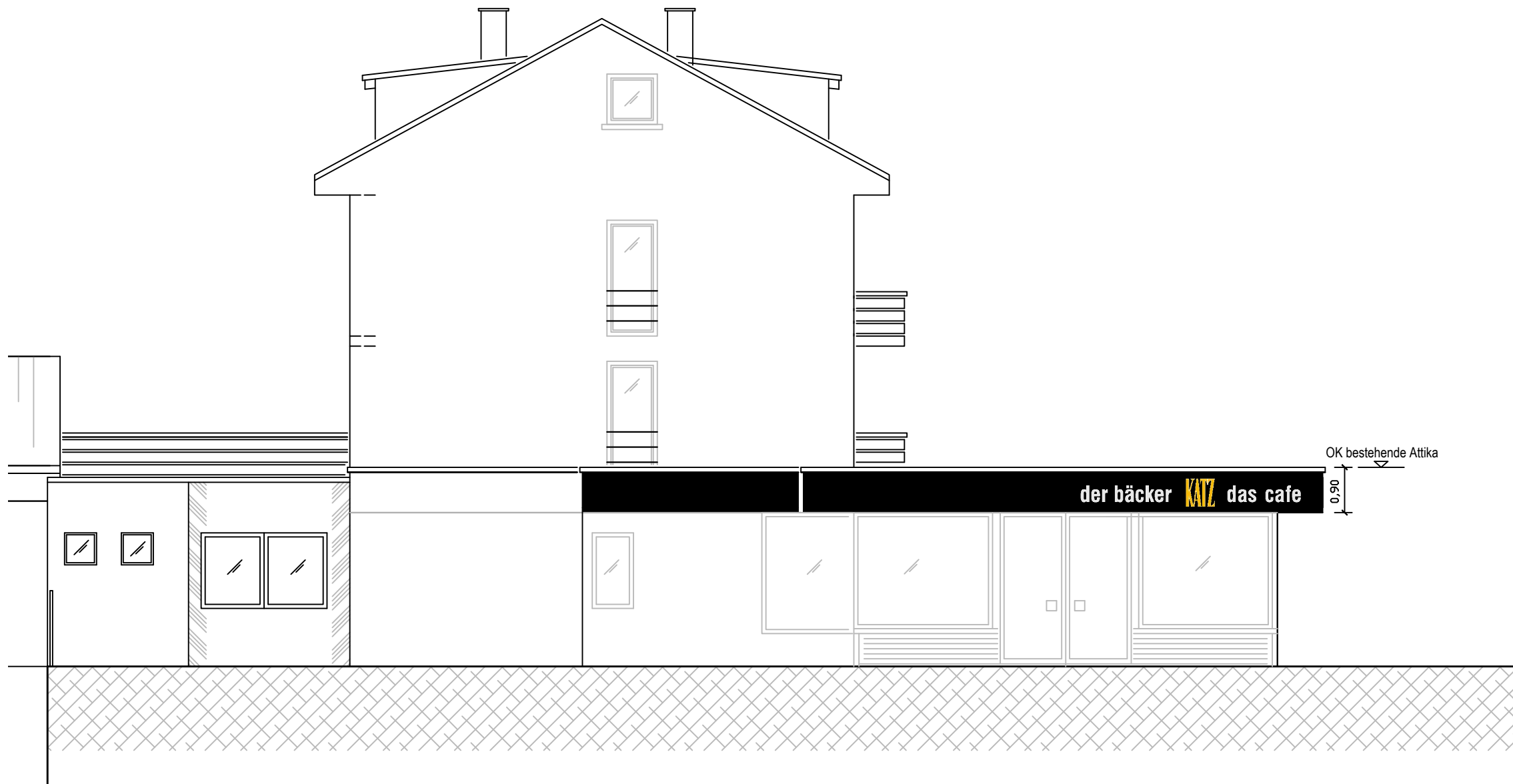
<b>REINHOLD BRANDSCHERT</b> Dipl.-Ing.(FH) <b>Reichenberger Straße 6 / 75417 Mühlacker</b> Telefon 0 70 41 / 817 8956 Fax 0 70 41 / 817 8958 Reinhold.Brandschert@gmx.de		
Bauvorhaben: Vorhabenplan "Uhlandsstraße 99 1.Änderung Einzelhandel"		
Planinhalt: Lageplan Vorhabenplan "Uhlandsstraße 99 1.Änderung Einzelhandel"		
Bauherr: <b>Sellin Grundbesitzgesellschaft mbH</b> Maulbronner Straße 45, 75443 Ötisheim		
Datum:	10.02.2021	Projekt-Nr.: 2019 - ohne Maßstab: 1:500
Planer:	<i>Brandschert</i>	Bauherr: <i>[Signature]</i>

3643





<b>REINHOLD BRANDSCHERT</b> Dipl.-Ing.(FH) <b>Reichenberger Straße 6 / 75417 Mühlacker</b> Telefon 0 70 41 / 817 8956 Fax 0 70 41 / 817 8958 Reinhold.Brandschert@gmx.de			
<b>Bauvorhaben:</b>	Vorhabenplan "Uhlandstraße 99 1.Änderung Einzelhandel"		
<b>Planinhalt:</b>	Grundriss EG Vorhabenplan "Uhlandstraße 99 1.Änderung Einzelhandel"		
<b>Bauherr:</b>	<b>Sellin Grundbesitzgesellschaft mbH</b> Maulbronner Straße 45, 75443 Ötisheim		
<b>Datum:</b>	10.02.2021	<b>Projekt-Nr.:</b>	2019 - ohne
<b>Planer:</b>	<i>Reinhold Brandschert</i>		<b>Maßstab:</b> 1:100
		<b>Bauherr:</b>	<i>[Signature]</i>



<b>REINHOLD BRANDSCHERT</b> Dipl.-Ing.(FH) <b>Reichenberger Straße 6 / 75417 Mühlacker</b> Telefon 0 70 41 / 817 8956 Fax 0 70 41 / 817 8958 Reinhold.Brandschert@gmx.de		
<b>Bauvorhaben:</b>	Vorhabenplan "Uhlandstraße 99 1.Änderung Einzelhandel "	
<b>Planinhalt:</b>	Nordansicht	
<b>Bauherr:</b>	Sellin Grundbesitzgesellschaft mbH Maulbronner Straße 45, 75443 Ötisheim	
<b>Datum:</b>	10.02.2021	<b>Projekt-Nr.:</b> 2019 - ohne
<b>Planer:</b>		<b>Maßstab:</b> 1:100
		<b>Bauherr:</b>

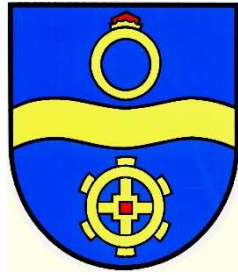


<b>REINHOLD BRANDSCHERT</b> Dipl.-Ing.(FH) <b>Reichenberger Straße 6 / 75417 Mühlacker</b> Telefon 0 70 41 / 817 8956 Fax 0 70 41 / 817 8958 Reinhold.Brandschert@gmx.de		
<b>Bauvorhaben:</b>	Vorhabenplan "Uhlandstraße 99 1.Änderung Einzelhandel "	
<b>Planinhalt:</b>	Südansicht	
<b>Bauherr:</b>	Sellin Grundbesitzgesellschaft mbH Maulbronner Straße 45, 75443 Ötisheim	
<b>Datum:</b>	10.02.2021	<b>Projekt-Nr.:</b> 2019 - ohne
<b>Planer:</b>		<b>Maßstab:</b> 1:100
		<b>Bauherr:</b>



<b>REINHOLD BRANDSCHERT</b> Dipl.-Ing. (FH) <b>Reichenberger Straße 6 / 75417 Mühlacker</b> Telefon 0 70 41 / 817 8956 Fax 0 70 41 / 817 8958 Reinhold.Brandschert@gmx.de		
<b>Bauvorhaben:</b>	Vorhabenplan "Uhlandstraße 99 1.Änderung Einzelhandel "	
<b>Planinhalt:</b>	Westansicht	
<b>Bauherr:</b>	Sellin Grundbesitzgesellschaft mbH Maulbronner Straße 45, 75443 Ötisheim	
<b>Datum:</b>	10.02.2021	<b>Projekt-Nr.:</b> 2020 - 639
<b>Planer:</b>		<b>Maßstab:</b> 1:100
		<b>Bauherr:</b>





**Stadt**  
**Mühlacker**

Planungs- und  
Baurechtsamt

**Begründung**

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**„Umlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“**

**Gemarkung**

**Mühlacker**

**Stand: 26. Mai 2021**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Angaben zum Plangebiet</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Geltungsbereich	3
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
2.1	FNP	4
2.2	Bebauungspläne	4
<b>3.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Begleitende Gutachten</b>	<b>6</b>
5.1	Verkehr	6
5.2	Einzelhandel	7
<b>6.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>7</b>
6.1	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	7
<b>7.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>12</b>
Anlage 1	Fachgutachten Verkehr	12
Anlage 2:	Fachgutachten Einzelhandel „Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung einer Bäckerei mit Café in Mühlacker, Uhlandstraße 99“	13

# Entwurf Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Umlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung"

## 1. Angaben zum Plangebiet

### 1.1 Ausgangslage

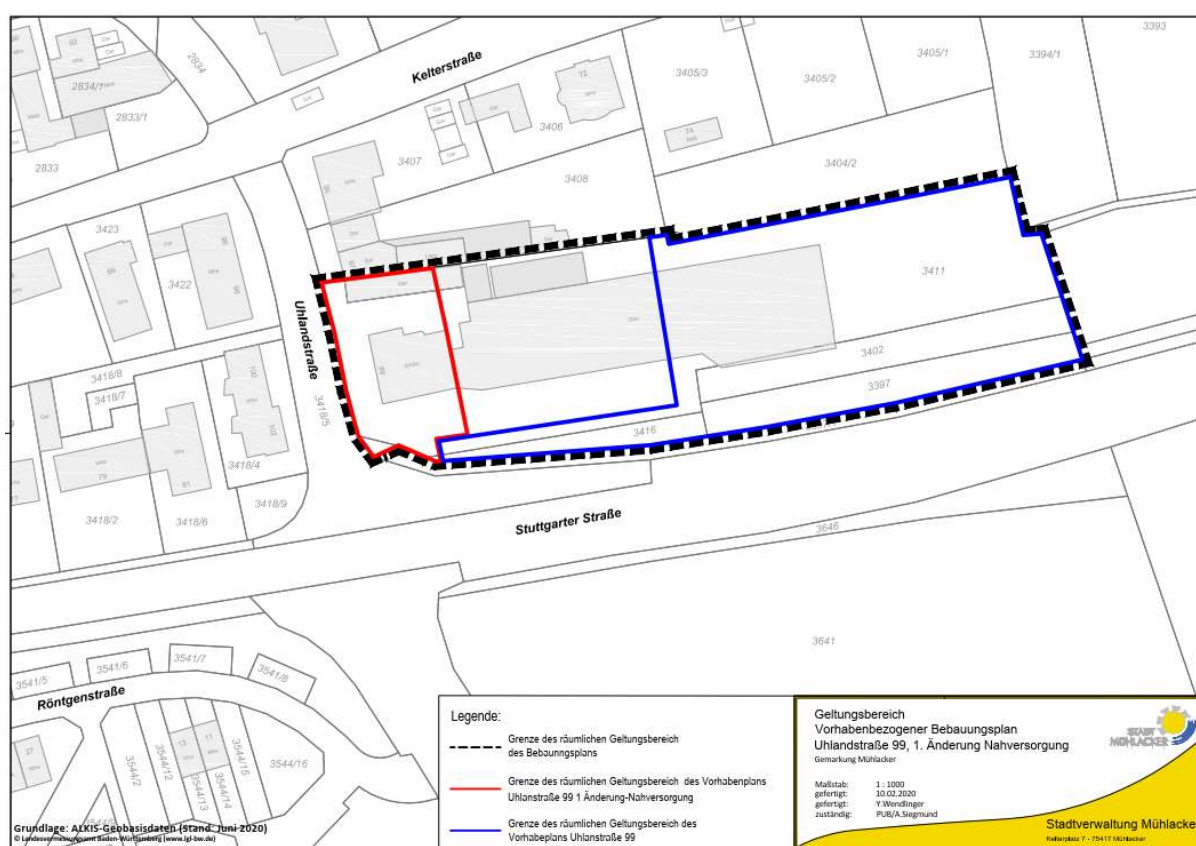
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Umlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“ überplant eine innerörtliche Fläche im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses der Umlandstraße 99 am Ortseingang von Mühlacker. Der Bereich ist bereits überbaut. Die Erschließung erfolgt über die Umlandstraße.

Es ist geplant im derzeit als GEE1 festgesetzten Bereich den bestehenden Matratzenmarkt in eine Bäckereifiliale mit Café umzunutzen. Die Änderung des Bebauungsplans durch Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezieht sich aus diesem Grund auf diesen Bereich (im Lageplan des Geltungsbereichs rot markiert).

### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Umlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“ umfasst die Flurstücke der Nummern 3402, 3411, 3416, 3397 und eine Teilfläche von Flurstück 3397/1

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Umlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“



- Der rot umrandete Bereich zeigt den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Umlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“.
- Der schwarz umrandete Bereich zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Umlandstraße 99, der durch die 1. Änderung in seinem Textteil geändert wird.
- Der blau umrandete Bereich zeigt den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Umlandstraße 99“, dieser ist von der Änderung nicht betroffen.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 FNP**

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker - Ötisheim, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen (Matratzenmarkt, Friseur, Planungsbüro, Fenster- und Rollladengeschäft, Sportstudio) sowie der Beeinträchtigung durch den Verkehr der angrenzenden B10 ist diese Fläche weniger für Wohnzwecke geeignet.

Die 1. Änderung zur Nahversorgung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Uhlandstraße 99“ bezieht sich allein auf das EG des Wohn- und Geschäftshauses und den hier bestehenden Matratzenmarkt. Eine Wohnnutzung ist im EG auch zukünftig nicht vorgesehen. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes bleibt daher erhalten.

Die Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ist im vorliegenden Fall gegeben. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des Entwickelns im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem, im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorliegenden, Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen lassen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Insbesondere dadurch, dass ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, in dem, wie im Mischgebiet auch, nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind, ist davon auszugehen, dass die vorliegende Festsetzung den Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht, sondern ihn auf Ebene der Planstufe Bebauungsplan konkretisiert. Damit ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

### **2.2 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uhlandstraße 99“ bereits ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan. Dieser wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uhlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“ im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE1 geändert.

Für die übrigen Bereiche der Grundstücke des Vorhabenträgers gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Uhlandstraße 99“ weiterhin.

## **3. Anlass und Ziel der Planung**

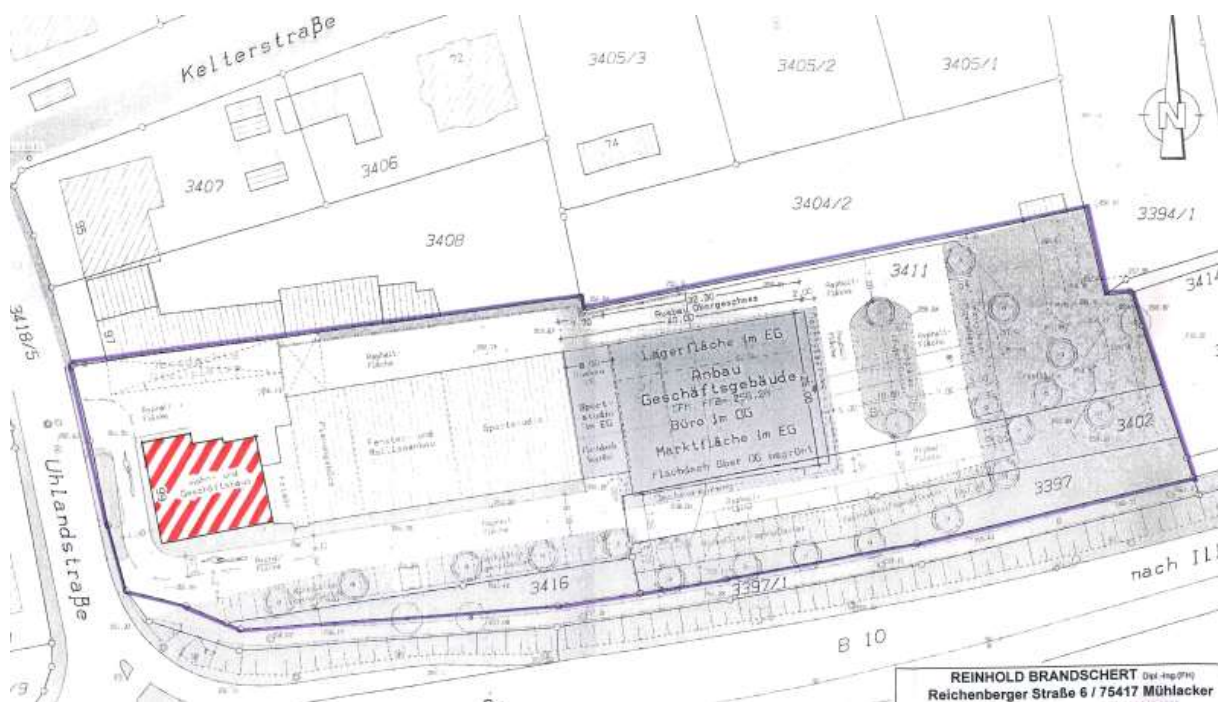
Der Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses möchte im Erdgeschoss eine Bäckereifiliale mit Café ansiedeln. Der Bebauungsplan „Uhlandstraße 99“ schließt zum Schutz der Einkaufsinnenstadt in seinem Textteil den zentrenrelevanten Einzelhandel im gesamten Geltungsbereich aus. Ein Teilsegment des zentrenrelevanten Einzelhandels ist der nahversorgungsrelevante Einzelhandel. Hierunter fallen Dinge des täglichen Bedarfs, also insbesondere Lebensmittel. Zur Gewährleistung der Deckung des Bedarfs mit Gütern der Nahversorgung der überwiegend wohnbaulich geprägten angrenzenden Baugebiete Senderhang und Lindach, soll der bestehende Bebauungsplan im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE1 um die Zulässigkeit eben dieser nahversorgungsrelevanten Sortimente ergänzt werden.

Es soll zu diesem Zwecke die Einrichtung einer Bäckereifiliale anstelle des Matratzenmarktes zugelassen werden, dies setzt eine Änderung des Textteils des Bebauungsplans „Uhlandstraße 99“ voraus.

## Entwurf Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Uhlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung"

Die Stadt ist bereit zur Umnutzung des Matratzenmarktes in eine Bäckerei mit Café für den gesamten Bereich den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uhlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“ aufzustellen. Die geplante Nutzungsänderung ergibt sich aus dem Lageplan in Abbildung 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Abbildung 2: Lageplan der Nutzungsänderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uhlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“



Der Teilbereich des Bebauungsplangebietes, der von der Umnutzungsmaßnahme betroffen ist, ist Gegenstand der Vorhaben- und Erschließungspläne (Anlagen 3). Der Teilbereich ist im Lageplan zum Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Abbildung 1) durch eine rot bandierte Linie gekennzeichnet.

Im Zuge des Verfahrens konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass der Standort eine Nahversorgungsfunktion für die Gebiete Lindach und Senderhang übernehmen kann und dass die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café keinen negativen Einfluss auf die Nahversorgungssituation in der Einkaufsinnenstadt hat. Es ist somit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker vereinbar.

Beide Wohngebiete liegen verhältnismäßig weit von der Einkaufsinnenstadt entfernt, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Das Einzelhandelsgutachten (Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung einer Bäckerei mit Café in Mühlacker, Uhlandstraße 99) kommt zu dem Ergebnis, dass Nahversorgungssortimente dort ohne Schaden für die Einkaufsinnenstadt angeboten werden können.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung der Uhlandstraße 99 wurde geklärt, ob die durch eine Bäckereifiliale im Vergleich zu einem Matratzenoutlet erhebliche höhere Kundenfrequenz verkehrliche Probleme aufwirft. Die Grundstücksausfahrt liegt im Kreuzungsbereich B10/Uhlandstraße/Senderstraße. Durch eine Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass die Ein- und Ausfahrt keine Beeinträchtigung der verkehrlichen Situation auf der Uhlandstraße herbeiführt.

## 4. Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Uhlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 12 i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Er überplant erneut ein bereits überplantes Gebiet im Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen werden durch ihn nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB findet die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan können kleinteilige Regelungen für ein konkretes Bauvorhaben auch über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB hinaus getroffen werden. Insbesondere wird die konkrete Planung – auch in gestalterischer Hinsicht – Bestandteil des Bebauungsplans. Da es sich um einen Stadteingang handelt ist dieser Aspekt von besonderer Bedeutung.

## 5. Begleitende Gutachten

### 5.1 Verkehr

Die geplante Nutzungsänderung führt zu einer Änderung der verkehrlichen Situation. Mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Ein- und Ausfahrt keine Beeinträchtigung der verkehrlichen Situation auf der Uhlandstraße herbeiführt.

Anhand einer Leistungsfähigkeitsbewertung wurde eine Bewertung der Verträglichkeit des zukünftigen Verkehrsaufkommens durch die geplante Nutzungsänderung von Matratzenmarkt in Bäckereifiliale mit Café vorgenommen. Hierbei bildete eine Verkehrszählung am Knoten B 10 Stuttgarter Straße / Uhlandstraße sowie den zwei Grundstückszufahrten in der Uhlandstraße 99 die Datengrundlage für die Dokumentation der Situation für den Gesamttag sowie die Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag.

Für beide Grundstückszufahrten konnte eine sehr gute Leistungsfähigkeit ermittelt werden:

Am lichtsinalgesteuerten Knotenpunkt B 10 Stuttgarter Straße / Uhlandstraße wird die Qualität des Verkehrsablaufs im Kfz-Verkehr als gut bewertet.

Aufgrund der kurzen Abstände zwischen den betrachteten Knotenpunkten kann die Konfliktsituation auftreten, dass der Rückstau am Knoten mit der B 10 Stuttgarter Straße in die Uhlandstraße über die südliche Grundstückszufahrt hinausreicht und somit das Einfahren in die Uhlandstraße vom Grundstück erschwert wird. Die Verkehrssicherheit wird zudem durch unzureichende Sichtverhältnisse beeinträchtigt.

Um die Verkehrssituation an der Uhlandstraße im Bereich der beiden Grundstückszufahrten zu verbessern, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Signalisierung des Rechtsabbiegers von der Stuttgarter Straße in die Uhlandstraße zur Sicherung der Fußgänger und zur Geschwindigkeitsreduzierung.  
*Nach Auskunft der Verkehrsbehörde ist diese Empfehlung mit dem Enzkreis abzustimmen.*
- Grenzmarkierung ("Zick-Zack-Linie") auf der rechten Fahrbahnseite der Uhlandstraße zwischen den beiden Grundstückszufahrten zur Verbesserung der Sichtverhältnisse.



- Markierung der Fahrgasse auf dem Grundstück und eine deutlich erkennbare Beschilderung der Pkw-Ausfahrt zur besseren Sichtbarkeit der Verkehrslenkung. *Hierbei empfiehlt die Verkehrsbehörde, dass die Fahrgassen auf dem Grundstück idealerweise mit Leitboys oder (überfahrbaren) Leitschwellen hergestellt werden sollten, damit der Versuchung an der falschen Stelle auszufahren entgegengewirkt wird. Das Vorziehen der 30-er Regelung an den Beginn der Uhlandstraße wird in diesem Zusammenhang von der Verkehrsbehörde für erforderlich erachtet.*

Aufgrund einer im Analyse-Planfall relativ geringen Anzahl der vom Grundstück ausfahrenden Fahrzeuge in der Spitzenstunde und dem sich schnell und regelmäßig abbauenden Rückstau von der Knotenpunktzufahrt an der B 10/Stuttgarter Straße sind Maßnahmen, welche die Ausfahrt für Pkw an der südlichen Zufahrt gänzlich verbieten oder verhindern nicht zwingend notwendig.

### **5.2 Einzelhandel**

Der Planstandort des Vorhabens, eine Bäckereifiliale mit angeschlossenenem Cafébetrieb, ist auf Grund der Wohnnutzungen in den Obergeschossen am Planstandort selbst und der benachbarten Gebäude entlang der Uhlandstraße sowie insbesondere des nördlich angrenzenden Wohngebiets als sonstiger integrierter Standort einzustufen.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Zahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich um den Planstandort über der Zahl der rechnerisch durch das Vorhaben versorgten Einwohner liegt - selbst wenn nur der entsprechende Teilraum nördlich der Stuttgarter Straße berücksichtigt wird.

Das Planvorhaben ist somit vereinbar mit den Zielen des und Maßnahmenvorschlägen zur Nahversorgung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mühlacker.

## **6. Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Bereich des derzeit bestehenden Matratzenmarktes in der Uhlandstraße 99 soll zukünftig die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café ermöglicht werden. Diese übernimmt die Funktion eines Nahversorgers zur Deckung des täglichen Bedarfs für die angrenzenden Wohngebiete Senderhang und Lindach. Der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt zentrenrelevante Sortimente und damit Sortimente der Nahversorgung am Standort aus.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner soll im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 im Erdgeschoss der Lebensmitteleinzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, die der Nahversorgung dienen zulässig sein. Zur Klärung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker erfolgte der gutachterliche Nachweis der Verträglichkeit (Anlage 2: Fachbeitrag Einzelhandel).

Der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch die Untersuchung des Büros Modus Consult erbracht: Die Ein- und Ausfahrt in der Uhlandstraße ist geeignet den anfallenden Verkehr aufzunehmen ohne eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Situation auf der Uhlandstraße herbeizuführen (Anlage 1: Fachbeitrag Verkehr).

# Entwurf Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Uhlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung"

---

Zur Gewährleistung der Nahversorgung in den Bereiche Lindach und Senderhang wird der Textteil des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Uhlandstraße 99“ im Bereich des GEE1 wie folgt geändert:

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Uhlandstraße 99 1. Änderung - Nahversorgung** **Neue Festsetzung (sind rot markiert):**

### **A0 Zulässige Vorhaben**

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

#### **A1.1 GEE1 – Eingeschränktes Gewerbegebiet**

(§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 8 BauNVO):

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören und sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandel mit **nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste in Ziffer C2 Nicht zentrenrelevante Sortimente** an der Stätte der Produktion, soweit dieser sich unterordnet,

**Ausnahmsweise zulässig sind** (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 § 7 Abs. 2 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandel mit dem **nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß Ziffer N1 Nahversorgungsrelevante Sortimente** im Erdgeschoss, mit gutachterlichem Nachweis des Ausschlusses von negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung sowie mit gutachterlichem Nachweis über den Ausschluss möglicher Beeinträchtigungen der verkehrlichen Situation auf der Uhlandstraße.
- Einzelhandel mit **nicht zentrenrelevanten** Sortimenten gemäß der Sortimentsliste in Ziffer **C2 Nicht zentrenrelevante Sortimente** im Erdgeschoss, soweit durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Ein- und Ausfahrt keine Beeinträchtigung der verkehrlichen Situation auf der Uhlandstraße herbeiführt

**Nicht zulässig sind** (§1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO):

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Sonstiger **zentrenrelevanter** Einzelhandel **gemäß Ziffer C1 Zentrenrelevante Sortimente** außer den in A1.1 aufgeführten zulässigen **bzw. ausnahmsweise zulässigen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel**,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

# Entwurf Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Umlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung"

<b>N1 Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>C1 Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>C2 Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bastel-, Geschenkartikel</li> <li>- Bekleidung aller Art</li> <li>- Briefmarken, Münzen</li> <li>- Bücher</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Computer, Kommunikations-elektronik</li> <li>- Elektroklein- und -großgeräte</li> <li>- Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Foto, Video</li> <li>- Gardinen und Zubehör</li> <li>- Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>- Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li> <li>- Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>- Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen</li> <li>- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>- Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>- Musikalien</li> <li>- Nähmaschinen</li> <li>- Optik und Akustik</li> <li>- Sanitätswaren</li> <li>- Schmuck, Gold- und Silberwaren</li> <li>- Schuhe und Zubehör</li> <li>- Spielwaren</li> <li>- Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>- Tonträger</li> <li>- Uhren</li> <li>- Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> </ul> <p>Waffen, Jagdbedarf</p> <p><b>Davon Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (Schnitt-) Blumen</li> <li>- Drogeriewaren</li> <li>- Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>- Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>- Pharmazeutika</li> <li>- Reformwaren</li> <li>- Wasch- und Putzmittel</li> <li>- Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>- Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>- Bauelemente, Baustoffe</li> <li>- Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>- Beschläge, Eisenwaren</li> <li>- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>- Boote und Zubehör</li> <li>- Brennstoffe, Mineralölzeugnisse</li> <li>- Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>- Erde, Torf</li> <li>- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li> <li>- Farben, Lacke</li> <li>- Fliesen</li> <li>- Gartenhäuser, -geräte</li> <li>- Kamine/ (Kachel-)Öfen</li> <li>- Holz</li> <li>- Installationsmaterial</li> <li>- Kinderwagen,- sitze</li> <li>- Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>- Matratzen</li> <li>- Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>- Pflanzen und -gefäße</li> <li>- Rollläden und Markisen</li> <li>- Werkzeuge</li> <li>- Zäune</li> <li>- Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li> </ul>

# Entwurf Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Uhlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung"

---

Aufgrund der Vielzahl der zulässigen Sortimente im Bereich des GEE 1 ist bei jeder Nutzungsänderung der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass es keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung an sich erzeugt und mit den konzeptionellen Inhalten des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mühlacker im Einklang steht.

Darüber hinaus ist auch der Nachweis der verkehrlichen Funktionalität mit jeder Nutzungsänderung und damit der Änderung der angebotenen Sortimente zu erbringen.

Zulässig ist gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste in Ziffer C2 Nicht zentrenrelevante Sortimente an der Stätte der Produktion, soweit dieser sich unterordnet. Untergeordnete Flächen sind die, die 20% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

## **B. Hinweise**

### **B1. Grundwasserschutz, Bodenschutz und Altlasten**

Das Flurstück Nr. 3411 der Gemarkung Mühlacker (Uhlandstraße 99, Opel-Kfz-Werkstatt) wird im Bodenschutzkataster des Landratsamtes Enzkreis unter der Kategorie „B - Entsorgungsrelevanz“ geführt. Bei dieser Fläche handelt es sich nicht um eine Altlast. Allerdings können dort abfallrelevante Stoffe im Untergrund nicht ausgeschlossen werden, die einer ordnungsgemäßen Entsorgung bedürfen. Sollten hier Eingriffe in den Untergrund vorgesehen sein, sind diese Maßnahmen vorab mit dem Landratsamt Enzkreis, Umweltamt abzustimmen.

### **B2. Immissionsschutz**

Aus immissionsschutztechnischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass bei der angestrebten Nutzung „Bäckerei“ beim Backen von Halbfertigware die Abluft in geeigneter Weise, ohne wesentliche Beeinträchtigung der Anwohner, abzuleiten ist. Weiterhin sind Klimageräte, falls sie außerhalb der Gebäudehülle installiert werden, so aufzustellen, dass sie das Wohnen in der Nachbarschaft hinsichtlich Lärm nicht wesentlich stören.

### **B3. Nachhaltige Mobilität**

Das Plangebiet grenzt an die B 10 teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt. Somit sind die Anbaubeschränkungen des Bundesfernstraßengesetzes § 9 zu beachten. Demnach dürfen Hochbauten jeder Art, in einer Entfernung bis zu 20 Meter (vom äußeren Rand der Fahrbahn) nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Einfriedungen.

Es wird empfohlen das Regierungspräsidium Karlsruhe, als zuständigen Baulastträger zu beteiligen. Die Anlage von Fahrradabstellplätze (Anlehnbügel) wird empfohlen.

Die Ergänzung der Hinweise erfolgte aufgrund der Anregungen des Landratsamtes.

## **7. Umweltbelange**

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uhlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

## Entwurf Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Uhlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung"

---

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren § 1 a Abs. 2 Satz 5 BauGB.

Das Plangebiet liegt am Rande der Mühlacker Innenstadt. Es ist durch eine bestehende Bebauung und vorhandene Versiegelungen gekennzeichnet.

Mit der Aufstellung der o. g. textlichen Bebauungsplanänderung sind erhebliche Veränderungen für Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Es handelt sich lediglich, um die Änderung einer bestehenden gewerblichen Nutzung im EG hier „Matratzenmarkt“ in eine andere gewerbliche Nutzung „Bäckerei“ innerhalb des Bereichs GEE1. Durch die geplante Nutzungsänderung im Erdgeschoss werden keine Umweltbelange erneut betroffen.

### **8. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Situation der Nahversorgung der angrenzenden Bevölkerung wesentlich verbessert. Darüber hinaus wird die Ortseingangssituation gestalterisch aufgewertet, da die überdimensionierte Werbeanlage des Matratzenmarktes entfällt und die neue Werbeanlage in ihren Ausmaßen reduziert wird. Dem ortsansässigen Investor wird die Möglichkeit gegeben die bestehende Gewerbefläche gestalterisch und bezüglich der Art der zulässigen Nutzung aufzuwerten. Durch die Bäckerei entstehen darüber hinaus weitere neue Arbeitsplätze und die regionale Gewerbestruktur mit einem breit gefächerten Angebot kann gesichert werden.

## **9. Flächenbilanz**

Die überplanten Flächen innerhalb des 8.080 m<sup>2</sup> großen Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Uhlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung": 8.080 m<sup>2</sup>

Geltungsbereich des Vorhabenplans: 1.122 m<sup>2</sup>

## **10. Anlagen**

### **Anlage 1 Fachgutachten Verkehr**



**Anlage 2: Fachgutachten Einzelhandel „Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung einer Bäckerei mit Café in Mühlacker, Uhlandstraße 99“**

## Satzung

über den  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Umlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“  
– Gemarkung Mühlacker**

Aufgrund von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist und § 4 der Gemeindeordnung (GemO BW) hat der Gemeinderat der Stadt Mühlacker in öffentlicher Sitzung am **28.06.2021** folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als **Satzung** beschlossen:

Bebauungsplan „Umlandstraße 99, 1. Änderung Nahversorgung“, Gemarkung Mühlacker.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die Planzeichnung des Bebauungsplans vom 26.05.2021 maßgebend.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. Geltungsbereich vom 26.05.2021
2. Textlichen Festsetzungen vom 26.05.2021
3. Vorhabenplan vom 10.02.2021
4. Begründung vom 26.05.2021

### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Mühlacker, den 01.07.2021



Abicht

Bürgermeister

Rechtskräftig:

Mühlacker, den ...**1.0. Juli 2021**

Planungs- und Baurechtsamt/Si