



Projektbeschreibung für den Gemeinderat

Beantragung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Einzelhandelsmarkt Mühlackerstraße 77"

Vorhabenträger: Gebrüder Wendler GmbH

Standort: Mühlackerstraße 77, 75417 Mühlacker-Lomersheim

Datum: 04. September 2025

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

1.1 Projektbeschreibung

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Mühlackerstraße 77 in Mühlacker-Lomersheim die Errichtung eines modernen Einzelhandelsmarktes zur Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung. Das Vorhaben umfasst den **teilweisen Abbruch bestehender alter Gebäude** und die **Neuerrichtung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters** mit einer geplanten **Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m²**.

1.2 Verhandlungsstand

Derzeit befinden sich die Grundstückseigentümer in fortgeschrittenen Verhandlungen mit zwei führenden Einzelhandelsunternehmen:

- **Penny Markt GmbH** (konkrete Planung liegt vor) -siehe Anlage-
- **Netto Marken-Discount** (alternative Verhandlungen)

1.3 Planungsrechtliche Erforderlichkeit

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** nach § 12 BauGB erforderlich, da das geplante Vorhaben nach den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zulässig ist.



1.4 Gutachterliche Grundlagen

Zur fachlichen Absicherung des Vorhabens liegt eine **Verträglichkeitsuntersuchung** des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH vom August 2025 vor, die die **städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit** des Vorhabens bestätigt.

2. Städtebauliche Einordnung und Standortbewertung

2.1 Lage und Umgebung

Der Vorhabenstandort befindet sich im **Stadtteil Lomersheim** an der Mühlackerstraße 77, einer gut frequentierten Verbindungsstraße (K 4505). Die Lage ist charakterisiert durch:

- **Städtebaulich integrierte Lage** innerhalb der Siedlungsstruktur
- **Gute verkehrliche Anbindung** an das überörtliche Straßennetz
- **Bestehende Wohnbebauung** im direkten Umfeld
- **Fußläufige Erreichbarkeit** für die Wohnbevölkerung

Das Gutachten bestätigt, dass es sich um einen **integrierten Standort mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung** handelt, wodurch das **Integrationsgebot** eingehalten wird.

2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem vom Gemeinderat am 23. Juni 2015 beschlossenen **städtebaulichen Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels**. Die gutachterliche Prüfung bestätigt die **Vereinbarkeit mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung**:

- Sicherung und Stärkung der **wohnnahen Nahversorgung**
- **Ausnahmsweise Zulässigkeit** von Lebensmittelbetrieben an integrierten Standorten außerhalb der Zentren
- **Standortgerechte Dimensionierung** bei Bezug auf die Stadtteilbevölkerung



- **Schutz der verbrauchernahen Versorgung**

2.3 Nahversorgungssituation

Der Standort trägt zur **Schließung einer Nahversorgungslücke** in Lomersheim bei. Das Gutachten stellt fest, dass der westliche Wohnsiedlungsbereich von Lomersheim außerhalb des 500-Meter-Radius des bereits bestehenden kleinen Lebensmittelbetriebs liegt und somit eine **Verbesserung der räumlichen Nahversorgung** erreicht wird.

3. Beschreibung des Vorhabens

3.1 Betriebskonzept und Dimensionierung

Basierend auf der aktuellen Planung und der gutachterlichen Bewertung:

- **Verkaufsraumgröße:** ca. 1.200 m²
- **Hauptsortiment:** Nahrungs-/ Genussmittel (90% = ca. 1.080 m²)
- **Ergänzungssortiment:** Drogeriewaren (10% = ca. 120 m²)
- **Zusätzliche Sortimente:** auf Kleinstflächen von max. 50 m² je Sortiment
- **Optionaler Backshop** zur Ergänzung des Angebots

3.2 Funktionale Gliederung und Ausstattung

Das geplante Gebäude umfasst folgende Bereiche:

- Moderner Verkaufsraum mit zeitgemäßen Kühlzellen
- Backvorbereitungsraum
- Lager- und Anlieferungsbereiche
- Personal- und Sozialräume
- Kundentoiletten und Servicebereiche



- **Optionale Erweiterungsfläche** von ca. 575 m² für künftige Anpassungen

3.3 Erschließung und Stellplätze

- **63 Pkw-Stellplätze** nach aktuellen Standards
- **Behindertengerechte Stellplätze** und Zugänge
- **Separate Anlieferungszone** mit Rampe (2% Gefälle)
- **Fahrradabstellanlagen** zur Förderung nachhaltiger Mobilität

4. Rechtliche Rahmenbedingungen und Gutachterliche Bewertung

4.1 Landesplanerische Einordnung

Konzentrationsgebot: Eingehalten durch die **Einstufung Mühlackers als Mittelzentrum** im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg.

Integrationsgebot: Erfüllt durch die **unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung** und den integrierten Standortcharakter.

Kongruenzgebot: Das Gutachten bestätigt, dass das Vorhaben **nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils angewiesen** ist.

4.2 Beeinträchtungsverbot und § 2 (2) BauGB

Die gutachterliche Verträglichkeitsanalyse mit **15-Pkw-Fahrminuten-Radius** als Untersuchungsraum ergibt:

Umsatzumverteilungen:

- Mühlacker gesamt: 3,8% (bei Anhaltswert von 10%)
- Innenstadt Mühlacker: 4,1%
- Nachbargemeinden: 2,6% - 4,2%

Fazit: Alle Umverteilungen liegen **deutlich unter dem kritischen Anhaltswert von 10%**, weshalb **wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen** werden können.



4.3 Standortgerechte Dimensionierung

Die gutachterliche Kaufkraftanalyse für Lomersheim (ca. 3.000 Einwohner) bestätigt:

Sortiment	Kaufkraft	Planumsatz	Verhältnis
Nahrungs-/Genussmittel	7,8 Mio. €	6,9 Mio. €	89%
Lebensmittelhandwerk	1,0 Mio. €	0,5 Mio. €	49%
Drogerie/Parfümerie	0,7 Mio. €	0,8 Mio. €	105%

Ergebnis: Das Vorhaben ist **standortgerecht dimensioniert**, da die vorhandene Kaufkraft den Planumsatz trägt.

5. Städtebauliche Ziele und Planungsrechtfertigung

5.1 Übergeordnete städtebauliche Ziele

Das Vorhaben dient folgenden städtebaulichen Zielen:

Nahversorgung und Daseinsvorsorge:

- Sicherstellung einer **fußläufig erreichbaren Grundversorgung**
- Verbesserung der **Versorgungsqualität** für weniger mobile Bevölkerungsgruppen
- Beitrag zur "Stadt der kurzen Wege" und **Verkehrsvermeidung**

Siedlungsentwicklung:

- **Innenentwicklung** durch Nachnutzung bestehender Flächen
- **Revitalisierung** eines teilweise untergenutzten Standorts
- **Stärkung der Ortsteilzentren** außerhalb der Kernstadt

5.2 Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen



Regionalplan Nordschwarzwald: Das Vorhaben entspricht den Zielen für die **Nahversorgung in Mittelzentren** und dem Grundsatz der "**Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung**".

Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker: Das Gutachten bestätigt die **Vereinbarkeit mit den meisten Zielen** des Einzelhandelskonzepts. Lediglich das Ziel "Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe" wird nicht erfüllt, da sich der Standort in einem Gewerbegebiet befindet.

6. Auswirkungsanalyse und Verträglichkeit

6.1 Methodische Herangehensweise

Das Gutachten verwendet einen **worst-case-Ansatz** zur konservativen Bewertung:

- Hohe Flächenleistung (6.000 €/m² VKF) angesetzt
- 90% des Umsatzes aus 15-Pkw-Fahrminuten-Radius
- Konzentration der Umverteilungen auf Untersuchungsgebiet
- Keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte

6.2 Städtebauliche Verträglichkeit

Positive Effekte:

- Verbesserung der **Nahversorgungssituation** in Lomersheim
- **Keine negativen Auswirkungen** auf zentrale Versorgungsbereiche
- **Perspektivische Sicherung** der Nahversorgung im Stadtteil

Auswirkungen auf bestehende Struktur:

- Mögliche Schließung des bestehenden kleinen Lebensmittelbetriebs
- Dieser gilt aber als "**latent in seinem Bestand gefährdet**"
- **Netto-Verbesserung** der Nahversorgungssituation



6.3 Verkehrliche und Umweltauswirkungen

- **Angemessene verkehrliche Erschließung** über die Mühlackerstraße (K 4505)
- **Überwiegend Nahbereichsverkehr** durch Standort in Wohngebietsumgebung
- **Nachnutzung bereits versiegelter Flächen**
- **Verbesserung der städtebaulichen Situation** durch moderne Architektur

7. Planungsverfahren und Umsetzung

7.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Vorhaben soll über einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** nach § 12 BauGB realisiert werden:

1. **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)** - detaillierte Darstellung
2. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** - rechtsverbindliche Festsetzungen
3. **Durchführungsvertrag** - Verpflichtung zur Realisierung

7.2 Empfohlene Festsetzungen

Das Gutachten empfiehlt folgende **B-Plan-Festsetzungen**:

- **Höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche:** 1.200 m²
- **Nahrungs-/Genussmittel:** max. 90% der realisierten Gesamtverkaufsfläche
- **Drogeriewaren:** max. 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche
- **Kleinstflächenregelung:** max. 50 m² VKF je weiterem Sortiment
- **Backshop** als zusätzliche Nutzung möglich

7.3 Verfahrensschritte



1. **Aufstellungsbeschluss** durch den Gemeinderat
2. **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
3. **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
4. **Öffentliche Auslegung** und Stellungnahmenverfahren
5. **Abwägung und Satzungsbeschluss**

8. Wirtschaftliche Aspekte und Realisierungssicherheit

8.1 Investition und Arbeitsplätze

- **Gesamtinvestition** von mehreren Millionen Euro
- **Schaffung von ca. 15-20 Arbeitsplätzen** (Voll- und Teilzeit)
- **Jährliche Gewerbesteuererinnahmen** für die Stadt Mühlacker
- **Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur**

8.2 Betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit

Das Gutachten bestätigt die **wirtschaftliche Tragfähigkeit** des Vorhabens:

- **Maximal erreichbarer Umsatz:** ca. 7,7 Mio. € jährlich
- **Realistische Flächenleistung** für den Standort
- **Nachgewiesener Bedarf** durch Kaufkraftanalyse

9. Zusammenfassung der gutachterlichen Bewertung

9.1 Zentrale Ergebnisse

Die **Verträglichkeitsuntersuchung vom August 2025** kommt zu folgenden Schlüssen:



- ☑ **Vereinbarkeit mit Einzelhandelskonzept:** Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung
- ☑ **Landesplanerische Ziele:** Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot werden eingehalten
- ☑ **Beeinträchtungsverbot:** Alle Umverteilungen liegen deutlich unter kritischen Schwellenwerten
- ☑ **Standortgerechte Dimensionierung:** Kaufkraft im Stadtteil trägt den Planumsatz
- ☑ **Nahversorgungsverbesserung:** Beitrag zur "Stadt der kurzen Wege"

9.2 Worst-Case-Analyse

Das Gutachten verwendet einen **konservativen Bewertungsansatz** mit:

- Hohen Flächenleistungsannahmen
- Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsraum
- Ausschluss positiver Synergieeffekte
- Berücksichtigung nur des stationären Handels

Ergebnis: Selbst unter diesen ungünstigen Annahmen bleibt das Vorhaben verträglich.

10. Fazit und Empfehlung

10.1 Planungsrechtfertigung

Das Vorhaben "**Einzelhandelsmarkt Mühlackerstraße 77**" ist aus städtebaulicher Sicht **geboten und rechtlich zulässig**. Die umfassende gutachterliche Prüfung bestätigt:

- **Verbesserung der Nahversorgungssituation** in Lomersheim
- **Einhaltung aller landesplanerischen Ziele**
- **Vereinbarkeit mit dem städtischen Einzelhandelskonzept**
- **Ausschluss wesentlicher Beeinträchtigungen**



10.2 Empfehlung an den Gemeinderat

Es wird empfohlen, dem **Aufstellungsbeschluss** für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **"Einzelhandelsmarkt Mühlackerstraße 77"** zuzustimmen und die Verwaltung mit der **Durchführung des Planungsverfahrens** zu beauftragen.

Begründung:

- Das Vorhaben entspricht den **stadtentwicklungspolitischen Zielen**
- Die **fachgutachterliche Bewertung** bestätigt die städtebauliche Verträglichkeit
- Es trägt zur **Verbesserung der Lebensqualität** der Bürgerinnen und Bürger bei
- Die **Nahversorgung im Stadtteil** wird perspektivisch gesichert

10.3 Nächste Schritte

Nach dem Aufstellungsbeschluss sind folgende Schritte vorgesehen:

1. **Abstimmung mit übergeordneten Behörden** (RP Karlsruhe, RV Nordschwarzwald)
2. **Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans**
3. **Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung**
4. **Abschluss des Durchführungsvertrags**

Anlagen:

- Lageplan des Vorhabenstandorts
- Planzeichnung Penny Markt (Vorabzug vom 09.05.2025)
- Verträglichkeitsuntersuchung Dr. Acocella (August 2025)