

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	öffentlich	29.09.2025			

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Mühlackerstrasse", Gemarkung Lomersheim - Aufstellungsbeschluss und Verfahrenseinleitung

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Einzelhandel Mühlackerstrasse 77“ Gemarkung Lomersheim gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. S. d. § 12 BauGB mit Geltungsbereich gem. Anlage 2 vom 11.09.2025 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2. Die Verwaltung wird beauftragt eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Antrag auf Verfahrenseinleitung mit Projektbeschreibung und Flächenlayout
2. Geltungsbereich, Stand: 11.09.2025

Sachdarstellung:

a) Bisherige Entwicklung und Planungsanlass

Auf dem Grundstück Mühlackerstraße 77 in Lomersheim siedelte sich im Jahr 1907 die Firma Gebrüder Wendler an. Die Fa. Wendler übernahm den Betrieb einer dort bereits bestehenden Feinweberei. Die Weberei wurde schließlich im Jahr 1974 aufgegeben. Gebäude und Grundstück (ca. 20.000 m²) verblieben im Eigentum der Gebrüder Wendler GmbH.

Der Gebäudekomplex wurde zwischenzeitlich in verschiedene Nutzungseinheiten unterteilt und wird durch mehrere Gewerbetreibende genutzt (Schlosserei, Natursteinhandel, Getränkelieferant). Seitens der Gebrüder Wendler GmbH gibt es nun Überlegungen das Areal in eine Nachnutzung zu überführen. Hierzu soll die bestehende Bausubstanz sukzessive durch Neubauten ersetzt werden.

Im ersten Bauabschnitt soll der nördliche Teil der bestehenden Sheddachhalle an der Mühlackerstraße abgebrochen werden. Weiterhin ist ein Abbruch der bestehenden Gebäude im östlichen Teil des Grundstücks vorgesehen.



Nach dem Teilabbruch der Bestandsbebauung soll an der Mühlacker Straße ein Neubau für einen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Im östlichen Teil des Grundstücks sollen nach derzeitigen Planstand 63 Stellplätze für den Lebensmittelmarkt errichtet werden.

Westlich des neuen Lebensmittelmarkts soll eine zusätzliche Fläche von 525 m² geschaffen werden, die zunächst einem der aktuellen Mieter als Lagerfläche zur Verfügung gestellt werden soll. Perspektivisch könnte der Lebensmittelmarkt hiervon auch zusätzlich 200 m² als Verkaufsfläche nutzen. Die exakte Flächenaufteilung ist im Laufe des weiteren Planungsprozesses festzulegen.

Der geplante Lebensmittelmarkt überschreitet die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel (800 m²). Dies erfordert die Zustimmung des Regionalverbands Nordschwarzwalds und der höheren Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) zu dem Vorhaben.

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde deshalb durch einen Fachgutachter eine Stellungnahme (Stufe 1) sowie eine umfassende Verträglichkeitsuntersuchung (Stufe 2) für den Lebensmittelmarkt erstellt. In einer ersten Rückmeldung seitens Regionalverband und Raumordnungsbehörde wurde grundsätzlich die Machbarkeit des Vorhabens signalisiert.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzepts vom 02.07.2015 festgestellt wurde, dass vor allem im westlichen Teil von Lomersheim eine Lücke in der Nahversorgung besteht.¹ Durch das Vorhaben kann die Nahversorgungssituation im Stadtteil Lomersheim deutlich verbessert werden.

b) Verfahren

Für die Realisierung der Planung wird die Änderung bzw. Schaffung von Planrecht erforderlich.

¹ Vgl. Dr. D. Acocella 2015, Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, S. 57

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. d. § 12 BauGB durchzuführen. Diese Verfahrensart ermöglicht es, über den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehende Regelungen zu treffen.

Damit können u.a. gestalterische Vorgaben bauleitplanerisch fixiert und somit dauerhaft gesichert werden, indem die konkrete Ausgestaltung des Bauwerks Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Übrigen als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angabe zu Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 abgesehen werden.

Die Verwaltung schlägt vor die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dennoch freiwillig durchzuführen, um die Öffentlichkeit frühzeitig über die angedachte Nutzung auf dem Grundstück zu informieren. Weiterhin können die Stellungnahmen der Fachbehörden zu Erkenntnissen führen, die für den weiteren Verfahrensverlauf wichtig sind.

Die anfallenden Planungskosten sind durch den Vorhabenträger zu entrichten.

c) Antragstellung

Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens ist beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Antrag des Vorhabenträgers (§ 12 Abs. 2 BauGB) auf Verfahrenseinleitung. Der Vorhabenträger hat den Antrag mit Projektbeschreibung und Lageplan eingereicht (Anlage 1). Der Nachweis über die Verfügungsberechtigung für das Grundstück liegt vor.

d) Gebietsabgrenzung – Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Mühlackerstrasse 77“ umfasst eine Fläche von 6.300 m² im nordwestlichen Teil des Flst. Nr. 121.

Im Norden wird die Fläche durch die Mühlackerstrasse begrenzt. Im Süden durch die bis auf weiteres zu erhaltende Bausubstanz (Anlage 2 Geltungsbereich).

e) Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt soll nun nach dem Aufstellungsbeschluss die freiwillige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Parallel dazu ist durch den Vorhabenträger die Planung weiter auszuarbeiten und zu konkretisieren. Sobald eine aussagekräftige Hochbauplanung vorliegt, wird diese dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Nach aktuellen Zeitplan wird dies in der Sitzung vom 27.11.2025 erfolgen.

Im Anschluss kann der Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst werden (voraussichtlich Anfang 2026). Bei einem positiven Verlauf der Entwurfs-offenlage ein Satzungsbeschluss in der ersten Jahreshälfte 2026 möglich.

f) Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des in Anlage 2 festgelegten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Mühlackerstrasse 77“ zu fassen

L u t z e

Finanzielle Auswirkungen:	Planungskosten trägt Vorhabenträger	Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	Ja	Stichwort:	Klimagerechtes Bauen