



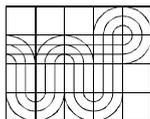
## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„GEWERBEGEBIET ENZBERG TEILBEREICH SÜD – 2. TEILÄNDERUNG – GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL UND GEWERBE“

MÜHLACKER-ENZBERG

– STAND 12.04.2024 –

Bearbeitung:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de) • [info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZWECK</b>	<b>6</b>
1.1	Anlass	6
1.2	Ziele und Zwecke	6
1.3	Erforderlichkeit	6
<b>2.</b>	<b>LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETS</b>	<b>7</b>
2.1	Neuordnung der Grundstückssituation im Bereich des geplanten Sondergebiets SO1	8
<b>3.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION</b>	<b>9</b>
3.1	Stadträumliche und naturräumliche Einbindung	9
3.2	Bestandssituation im Gebiet	9
3.3	Erschließung des Plangebiets	10
3.3.1	Äußere Erschließung	10
3.3.2	Fuß- und Radweg	10
3.3.3	Grundstückerschließung	10
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>10</b>
4.1	Bauliche Entwicklungsziele	10
4.2	Bauliche Bestandssituation	12
4.3	Festsetzungskonzept	13
<b>5.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>13</b>
5.1	Landesentwicklungsplan 2002	13
5.2	Regionalplan 2015 Nordschwarzwald	14
5.2.1	Verbrauchernahe Versorgung nach PS 2.9.1	15
5.2.2	Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte nach PS 2.9.2	15
5.3	Flächennutzungsplan 2025	16
5.4	Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim (FNP 2025)	17
5.5	Einzelhandelserlass	18
5.5.1	<u>Integrationsgebot</u> (der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein)	18
5.5.2	<u>Kongruenzgebot</u> (das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen)	18
5.5.3	<u>Beeinträchtigungsgesamt</u> (das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen)	18
<b>6.</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN</b>	<b>19</b>
6.1	Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB	19
6.1.1	Verzicht auf Umweltprüfung	19
6.1.2	Vorprüfung des Einzelfalls	20
6.2	Bisheriger Verfahrensverlauf	20
<b>7.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>20</b>
7.1	Bestehendes Planungsrecht	20
7.1.1	Neuordnung der Grundstückssituation im Bereich der Erschließungsstraße Nord mit Wendehammer	22
7.2	Bestandssituation im Kontext des Planungsrechts	22
7.3	Auswirkungen der Bestandssituation und möglicher Einzelhandelsentwicklung	22
7.4	Planungsziele im Geltungsbereich	23
7.4.1	im Kontext der Einzelhandelsnutzung	23

7.4.2	im Kontext der Erschließung	23
7.4.3	allgemeine Fortschreibung und Aktualisierung der Festsetzungen	24
<b>7.5</b>	<b>Veränderungen der Rechtslage zur Verkaufsflächenbestimmung</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>EINZELHANDELSKONZEPT MÜHLACKER</b>	<b>24</b>
<b>8.1</b>	<b>Aussagen und Ziele des Einzelhandelskonzepts im Stadtteil Enzberg</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES</b>	<b>26</b>
<b>9.1</b>	<b>Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung</b>	<b>26</b>
<b>9.2</b>	<b>Ermittlung der Planauswirkungen</b>	<b>26</b>
<b>9.3</b>	<b>Bestandsbeschreibung und Bewertung sowie Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>	<b>26</b>
<b>9.4</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>28</b>
<b>9.5</b>	<b>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG</b>	<b>28</b>
9.5.1	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	28
9.5.2	Artenschutzrechtliche Prüfung – Reptilien	29
9.5.3	Weitergehende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange und erforderliche Kompensation im Zuge der Bebauungsplanänderung	29
<b>9.6</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung</b>	<b>30</b>
<b>10.</b>	<b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ</b>	<b>30</b>
<b>10.1</b>	<b>Bewertungsverfahren</b>	<b>30</b>
<b>10.2</b>	<b>Bilanzierung Bebauungsplangebiet</b>	<b>31</b>
10.2.1	Schutzgut Boden	31
10.2.2	Schutzgut Wasser	32
10.2.3	Schutzgut Klima / Luft	32
10.2.4	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	32
10.2.5	Schutzgut Arten / Biotope	33
10.2.6	Zusammenfassung	33
10.2.7	Abwägung zur Eingriffswirkung und Ausgleichspflicht	34
<b>11.</b>	<b>PRÜFUNG UND BEWERTUNG DER PLANAUSWIRKUNGEN</b>	<b>34</b>
<b>11.1</b>	<b>Umwelt</b>	<b>34</b>
11.1.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	34
11.1.2	Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls	35
11.1.3	Auswirkungen auf schädliche Umwelteinwirkungen	35
11.1.4	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit	35
11.1.5	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	36
11.1.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	36
<b>11.2</b>	<b>Einzelhandel</b>	<b>36</b>
11.2.1	Prüfung auf etwaige Abweichungen von Zielen der Raumordnung hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels mit überwiegendem Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel in SO 1	36
11.2.2	Prüfung auf etwaige Abweichungen von Zielen des Landesentwicklungsplans hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels mit überwiegendem Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel in SO 1	37
11.2.3	Prüfung auf etwaige Abweichungen von Zielen der Raumordnung und der Landesplanung hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels mit baumarktspezifischem Sortiment in SO 2	37
11.2.4	Prüfung auf etwaige Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans	38
11.2.5	Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mühlacker	38
11.2.6	Gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben	39
11.2.7	Beurteilung des Integrationsgebots	39
11.2.8	Wirkungen in der Raumschaft und Kongruenzgebot	40

11.2.9 Städtebauliche Wirkungsaspekte und Beeinträchtungsverbot	40
11.2.10 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	41
11.2.11 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie Ergebnis der Untersuchungen der gutachterlichen Stellungnahme	41
<b>11.3 Erschließung</b>	<b>41</b>
11.3.1 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	41
11.3.2 Auswirkungen auf den Verkehr	41
11.3.3 Baulastübernahme	42
11.3.4 Schlupfgraben	42
<b>11.4 Sicherung der Planungsziele</b>	<b>42</b>
<b>12. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>42</b>
<b>12.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>42</b>
12.1.1 Festsetzung der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel	42
12.1.2 Problematik der Kontingentierung von Verkaufsflächen	43
12.1.3 Identität zwischen gebietsbezogener und grundstücksbezogener Verkaufsflächenbegrenzung	44
12.1.4 Erreichung der Planziele in den Sondergebieten	45
12.1.5 Festsetzung von Gewerbegebieten	47
<b>12.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>48</b>
12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	48
12.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	48
12.2.3 Zahl der Vollgeschosse	48
12.2.4 Höhe der baulichen Anlagen	49
<b>12.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen</b>	<b>49</b>
<b>12.4 Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>49</b>
<b>12.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen</b>	<b>49</b>
<b>12.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>49</b>
<b>12.7 Grünflächen</b>	<b>50</b>
<b>12.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>50</b>
<b>12.9 Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen</b>	<b>50</b>
<b>12.10 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>50</b>
<b>13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	<b>51</b>
<b>14. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>51</b>
<b>14.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>51</b>
14.1.1 Dachform, Dachneigung	51
14.1.2 Dachaufbauten	51
<b>14.2 Werbeanlagen</b>	<b>51</b>
<b>14.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</b>	<b>52</b>
14.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen	52
14.3.2 Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Wegen	52
14.3.3 Einfriedungen	52
<b>15. HINWEISE</b>	<b>52</b>
<b>16. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b>	<b>52</b>

## **ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**

**Anhang I Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB zum Bebauungsplan “Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe, Mühlacker-Enzberg, Kanalstraße“**

**Wick und Partner: Relevanzprüfung Artenschutz gem. § 44 BNatSchG, 2012.2016**

**Beck und Partner: BP Gewerbegebiet Süd 2. Teiländerung Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe – Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, 25.09.2017 (inkl. Formblatt)**

**Roosplan Freiraum • Stadt • Landschaft: FCS-Maßnahme für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*), Bericht, 25.10.2023**

**Büro Dr. Donato Acocella: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des EKZ Schrammel in Mühlacker Enzberg, 12.11.2020**

**Büro Dr. Donato Acocella: Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Bericht, 02.07.2015**

**Beschluss über das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker vom 23.06.2015 Sitzungsvorlage 151/2015**

## **1. Anlass und Zweck**

### **1.1 Anlass**

Für den Standort des SB-Warenhauses (Hit-Markt) in der Kanalstraße in Mühlacker-Enzberg bestehen seit mehreren Jahren Umbau- und Entwicklungsplanungen. Die Modernisierungsabsichten sind mit einzelhandelsbezogenen Planungen verbunden, die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses inklusive Getränkemarkt, Bäcker sowie Mall und Eingangsbereich, als auch die Verkaufsfläche des angegliederten Pflanzenmarkts zu erweitern und einen kleinen Baumarkt anzusiedeln.

Der Betreiber und die Eigentümer verfolgen seit längerer Zeit bereits dringlich erforderliche Änderungen und geringfügigere Erweiterungen des gleichsam "in die Jahre gekommenen" SB-Warenhauses. Der heutige Bau- und Nutzungsbestand des Marktes bedingt zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandelsbetriebs und damit auch der hier geschaffenen über hundert Arbeitsplätze eine Anpassung an die heutigen Anforderungen des modernen Einzelhandels.

Am Standort fehlen heute jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf deren Grundlage Genehmigungsverfahren sachgerecht entschieden werden können, um eine der städtebaulichen Einzelhandelsstruktur der Stadt Mühlacker entsprechende standortverträgliche Einzelhandelsentwicklung abschließend zu regeln.

### **1.2 Ziele und Zwecke**

Mit der Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Mühlacker ihre stadtentwicklungspolitischen Ziele zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion in den Stadtteilen. Der nicht integrierte Standort an der Kanalstraße nimmt eine deutliche Wettbewerbsposition zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und Stadtteilkern ein. Dabei übernimmt der über Jahrzehnte etablierte großflächige Einzelhandel, im vorliegenden Falle als SB-Warenhaus in Enzberg dennoch eine wichtige Versorgungsfunktion und benötigt einen Anpassungsspielraum für eine angemessene betriebliche Entwicklung. Daher dient die Bebauungsänderung auch der Sicherung des Standorts innerhalb der örtlichen Versorgungsstruktur in Mühlacker.

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung dient dazu, die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort planungsrechtlich zu erfassen und in raumordnerisch sowie städtebaulich verträgliche Bahnen zu lenken. Die Stadt verfolgt mit diesem Bebauungsplan, den Empfehlungen aus dem durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker ("Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker" vom 02.07.2015, erstellt durch das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH) i.S. eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu entsprechen.

Die Stadt stellt den Bebauungsplan unter der Zielsetzung auf, insbesondere auch eine planungsrechtliche Steuerung hinsichtlich des sogenannten nicht integrierten Einzelhandelsstandorts Kanalstraße, Mühlacker-Enzberg, über Festsetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für großflächige Handels- bzw. Einzelhandelsbetriebe mit dem überwiegenden Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel vorzunehmen.

### **1.3 Erforderlichkeit**

Die Standortentwicklung bedarf sowohl gegenüber den raumordnerischen und regionalplanerischen Anforderungen wie auch im Kontext der gesamtstädtischen Einzelhandelssituation einer bauleitplanerischen Steuerung.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg – Teilbereich Süd - 1. Änderung und Teilaufhebung“ setzt bisher eine Höchstgrenze einer Verkaufsfläche von 5.300 m<sup>2</sup> ohne

jede Sortimentsbeschränkung fest. Hinzu kommen Veränderungen aus der Entwicklungsdynamik im Einzelhandel der letzten Jahre sowie die Entwicklung in der Rechtsprechung zur Verkaufsflächenbewertung.

Der derzeitige Bebauungsplan ist deshalb nicht mehr ausreichend geeignet, die Steuerungsfunktion einer geordneten Entwicklung zu gewährleisten. Mit der Bebauungsplanaufstellung bzw. –änderung wird daher das Ziel verfolgt, Festsetzungen zur Sicherung und angemessenen quantitativen Entwicklung des Marktes bei gleichzeitiger Steuerung bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente zu treffen.

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat in seiner Sitzung am 19.07.2016 beschlossen, für unter Ziffer 2 dargestellten Planbereich vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung Verbrauchermarkt“ aufzustellen. Da der Titel teilweise irreführend sein kann, wird das Verfahren als Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe, Mühlacker-Enzberg, Kanalstraße“ fortgeführt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Enzberg an der Bundesstraße B 10 westlich des Zentrums der Stadt Mühlacker. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 4,9 ha. Das Plangebiet umfasst zum Aufstellungsbeschluss vollumfänglich die Flurstücke 1197/31; 1197/30; 1197/29; 1124/3; 1124/1; 1120; 1119; 1116/1; 1116; 1107; 1106/1; 1101/1; 1101; 1100; 1099/3; 1096; 1095; 1076/2; 805/1; 805; 783; 780/1; 782/4; 718; 712 sowie die Flurstücke 1063 und 1197/28 anteilig. Maßgebend für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans.

Zwischenzeitlich, bis 04/2022, erfolgten Anpassungen der Flurstücke im südlichen Bereich. Das Flurstück 1076/2 wurde mit Neuzuschnitt und Vergrößerung des Flurstück 1096 vereinigt. Dem Bebauungsplanentwurf liegt die nachgeführte Katastersituation zugrunde, die dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.03.2021 sowie 18.11.2021 der Fortführungsmitteln der Vermessungsbehörde des Landratsamts Enzkreis entspricht.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Kanalstraße und im Osten durch die Bundesstraße B 10 begrenzt. Die Straßen besitzen übergeordnete Erschließungsfunktion ohne direkten Bezug zu Bebauungsplaninhalten. Der Geltungsbereich umfasst die Baugebietsflächen des Gewerbegebiets, die absehbar baulichen Veränderungen unterworfen sind und daher zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einer bauleitplanerischen Steuerung bedürfen.

Im nördlichen Bereich ist auf Flurstück-Nr. 1197/30 eine neue Gewerbehalle realisiert. In diesem Zusammenhang ist der Erschließungsstich nach rechtsgültigem Bebauungsplan auf Flurstück-Nr. 1197/31 in abweichender Lage und nicht mehr bebauungsplankonform ausgebaut worden.

Im Norden begrenzen die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke der Nummern 1197/30 und 1197/29 den Geltungsbereich.

Das Vorhaben der Neuordnung des SB-Warenhauses inklusive Ansiedlung eines Baumarkts reicht bis einschließlich Flurstück-Nr. 805/1 und 1095 sowie 1096, sodass die südliche Grenze dieser Flurstücke die Südgrenze des Geltungsbereichs bilden.

Zur Kanalstraße sind die Flurstücke im räumlichen Zusammenhang in den Geltungsbereich miteinbezogen, so dass die realisierte Erschließung abweichend vom gültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg – Teilbereich Süd – 1. Änderung und Teilaufhebung“ nunmehr planungsrechtlich abschließend nachgeführt werden kann.

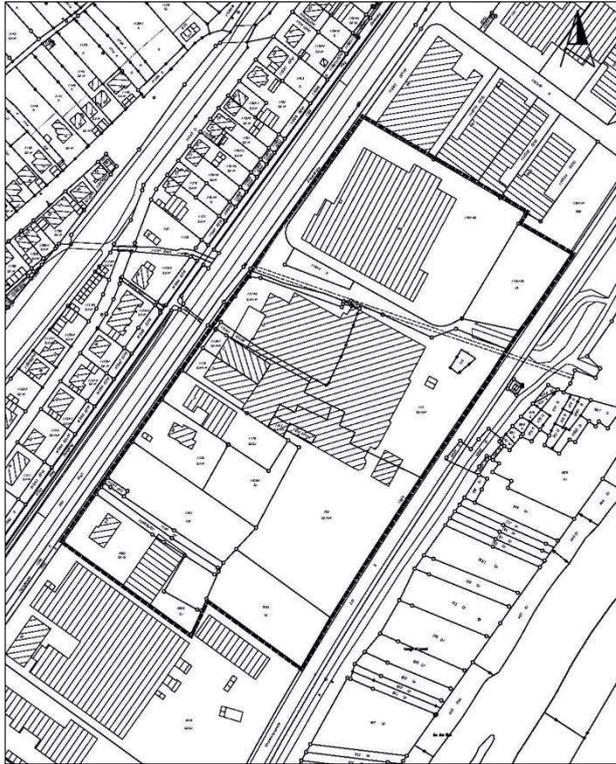


Abb. 1: Abgrenzungsplan des Bebauungsplans, als Anlage des Aufstellungsbeschlusses 167/2016 des Gemeinderats vom 19.07.2016

## 2.1 Neuordnung der Grundstückssituation im Bereich des geplanten Sondergebiets SO1

Der Plangebietsteil des Bestandsbetriebs eines SB-Warenhauses wird zukünftig im Bebauungsplan als Sondergebiet SO1 für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem überwiegenden Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel festgesetzt.

Die im Zuge der über Jahrzehnte hinweg seit 1964 sukzessive erfolgten baulichen Entwicklung des Bestandsbetriebs im geplanten Bereich des Sondergebiets SO1 nach diversen Zukäufen und auch Tauschvorgängen, die etwa im Zusammenhang des Neubauvorgangs der südöstlich angrenzenden Bundesstraße B10 veranlasst werden mussten, entstandene Grundstückssituation erfordert für diesen Plangebietsteil eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die von den Eigentümern bereits veranlasst worden ist.

In dem betreffenden Plangebietsteil befinden sich Buchgrundstücke, die auch in der obigen Gesamtbestandsaufnahme aller im Geltungsbereich des Plangebiets des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke bereits bezeichnet sind. Die im Plangebiet Sondergebiet SO1 gelegenen Buchgrundstücke werden gemäß § 890 Absatz 1 BGB, soweit sie im Plangebiet gelegene zugebuchte Flurstücke aufweisen, von den Grundstückseigentümern zu einem Buchgrundstück vereinigt, um die Umsetzung der Bebauungsplanziele gewährleisten zu können (siehe hierzu auch Ziffern 12.1.1 bis 12.1.4).

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Stadträumliche und naturräumliche Einbindung**

Die Große Kreisstadt Mühlacker liegt zwischen dem Städtedreieck Heilbronn, Karlsruhe und Stuttgart in nordöstlicher Nachbarschaft zu Pforzheim. Sie erstreckt sich über eine Fläche von 5.432 Quadratmetern im Enzkreis. Laut den Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württembergs belief sich die Einwohnerzahl der Kreisstadt am Ende des Jahres 2022 auf ca. 26.000 Einwohner. Die Stadt Mühlacker bildet das Mittelzentrum für die umliegenden Städte und Gemeinden Vaihingen an der Enz, Eberdingen, Wiernsheim, Niefern-Öschelbronn, Kieselbronn, Ölbronn-Dürrn, Ötisheim, Maulbronn und Illingen bildet. Mühlacker selbst besteht aus den fünf Stadtteilen Enzberg, Großglattbach, Lienzingen, Lomersheim und Mühlhausen an der Enz. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Enzberg. Seit 1972 ist Enzberg ein Stadtteil von Mühlacker und zählte heute rund 3.900 Einwohner.

Bereits die Römer siedelten sich zwischen 100 und 260 n. Chr. auf Enzberger Gebiet an und hinterließen am östlichen Ortseingang eine bedeutende Villa Rustica. Nach mehrmaligem Besitzwechsel wurde die Burg zum Stammsitz der Herren von Enzberg. Im 14. Jahrhundert ist kurzzeitig neben dem im Tal gelegenen Dorf auch eine kleine Stadt Enzberg direkt unterhalb der Burg nachzuweisen. 1504 wurde Enzberg württembergisch.

Bis weit ins 19. Jahrhundert lebte die Enzberger Bevölkerung von der Landwirtschaft, doch schon um 1700 gab es zwei Papiermühlen, die eine beginnende Industrialisierung andeuten. Zunehmend sicherten sich die Enzberger ihren Lebensunterhalt durch Fabrikarbeit im nahegelegenen Pforzheim („Rassler“). 1911 begann der wegweisende „Gemeindeverband Elektrizitätswerk Enzberg“ mit der Stromproduktion aus Wasserkraft an der Enz. Ab 1960 verlagerte sich der Wirtschaftsschwerpunkt zunehmend auf den Tertiärsektor.

Naturräumlich betrachtet befindet sich Mühlacker in der Großlandschaft Neckar und Tauber-Gäuplatten sowie im Naturraum Neckarbecken. Die Umgebung von Mühlacker ist geprägt durch den insgesamt circa 105 Kilometer langen Fluss „Enz“, einem Nebenfluss des Neckars. Der Stadtteil Enzberg liegt links der Enz auf dem das Enztal begrenzenden Höhenzug. Nördlich auf der gegenüberliegenden Enzseite erstreckt sich die Kernstadt Mühlacker in einem flachen Seitental. Nördlich sowie südlich des Plangebiets befinden sich die beiden Erhebungen Enzberg (ca. 340 müNN) und Galgenberg (ca. 350 m ü.NN.). Topografisch betrachtet befindet sich das Plangebiet im Enztal auf einer Höhenlage von etwa 230 Metern über Normal Null.

In diesem flachen Seitental verläuft auch die Eisenbahnstrecke. Enzberg bekam bereits 1863 eine Bahnstation. Deshalb profitiert Mühlacker von einer günstigen Lage am Eisenbahnkreuz. Der Haltepunkt Enzberg ist an die Strecken Stuttgart-Karlsruhe sowie Stuttgart-Heidelberg angebunden. In das benachbarte Oberzentrum Pforzheim ergeben sich ebenfalls Verbindungen.

Mühlacker liegt verkehrsgünstig zwischen den Ballungsräumen Stuttgart und Karlsruhe 7 Kilometer von der Autobahnausfahrt der A 8 Pforzheim-Ost entfernt sowie an den Bundesstraßen B 10 und B 35. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesstraße B 10 parallel zum Fluss Enz.

#### **3.2 Bestandssituation im Gebiet**

Das Gewerbegebiet zwischen Enzkanal und Bundesstraße wird durch unterschiedliche Handwerks- und Gewerbebetriebe besetzt. Darunter befinden sich produzierende Betriebe (u. a. Maschinenbau, Kachelöfen) diverse Lagerhallen sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Pflegedienst). Im Gebiet befindet sich seit 1993 ebenfalls ein SB-Warenhaus. Es besteht damit ein differenzierter Nutzungsmix im gewerblichen Sektor zwischen großmaßstäblichem Gewerbebetrieb und kleinteiligem Handwerk.

Die bauliche Maßstäblichkeit im Gebiet reicht von großen Hallen bis zu kleinteiligen Wohngebäuden sowie noch un bebauten Flächen. Dabei können sowohl die Gebäudekörnungen, als

auch die unterschiedlichen Nutzungen im Geltungsbereich als sehr durchmischt eingestuft werden.

Im Umfeld des Gebiets befinden sich unter anderem weitere Gewerbeflächen. Im Nordosten befinden sich Mischbauflächen, der Bahnhof Enzberg, sowie die Wohnbebauung, die sich topografisch erhöht auf dem Enzberg entwickelt hat. Durch den Enz-Kanal im Nordwesten, die Bundesstraße B 10 sowie den Fluss Enz im Südosten, als auch im daran angrenzenden Naturschutzgebiet Nr. 2.096 „Enztal zwischen Niefern und Mühlacker“, entsteht durch diese allseitigen Restriktionen eine Art Insel, innerhalb dessen sich das Bestandsgebiet entwickelt hat.

### **3.3 Erschließung des Plangebiets**

#### **3.3.1 Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Kanalstraße, die in Nordost-Südwest Richtung verläuft. Die Kanalstraße bindet als Gewerbegebietserschließung im Süden über den Kreisverkehr an die Kieselbronner Straße, die als Haupteerschließung mit Anbindung an die Bundesstraße B10 den Stadtteil Enzberg übergeordnet anbindet.

Auch vom zentralen Siedlungsbereich der Stadt Mühlacker gelangt man über die B 10 am Anschluss Kanalstraße ins Plangebiet. Damit sind die umgebenden Siedlungsbereiche sehr gut an das Versorgungsangebot des Standorts „Kanalstraße“ angebunden.

#### **3.3.2 Fuß- und Radweg**

Das Plangebiet ist vom nordwestlich gelegenen Wohngebiet am Enzberg durch mehrere Unterführungen auf Höhe der Bahngleise, als auch durch zwei Fußgänger-Brücken über den Enzkanal erschlossen. Die verkehrliche Anbindung nördlich des HIT-Markts verfügt über einen separaten Fußgängerweg der dann in östlicher Richtung in einen Fußgängerbereich übergeht. Durch eine anschließende Unterführung unterhalb der Bundesstraße B 10 kann das „Naturschutzgebiet zwischen Enztal und Niefern und Mühlacker“ südlich des Plangebiets erschlossen werden.

#### **3.3.3 Grundstückserschließung**

Die Zufahrt ins Plangebiet bzw. zum Kundenparkplatz des SB-Warenhauses erfolgt von der nördlich gelegenen Kanalstraße über eine Sticherschließung sowie über eine im Südwesten parallel dazu verlaufende private Stichstraße. Der Kundenparkplatz des SB-Warenhauses umfasst derzeit 189 Stellplätze.

## **4. Beschreibung des Vorhabens**

### **4.1 Bauliche Entwicklungsziele**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich bereits heute ein Nebeneinander gewerbegebietstypischer Betriebe des produzierenden Sektors und Vertrieb sowie der bisher durch ein Sondergebiet im Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte großflächige Einzelhandelsbetrieb des SB-Warenhauses.

Die heute bestehende Gebäudesituation des SB-Warenhauses ist seit den letztmals in den Jahren 1993/1994 maßgebend durchgeführten Erweiterungs-, Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen nahezu unverändert.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Veränderungen im Einzelhandel sieht sich der Betreiber gezwungen, das Geschäftsgebäude kundengerecht und den heutigen Anforderungen entsprechend zu ertüchtigen und es dabei im Verhältnis zu der Größe des bereits bestehenden Bau- und Verkaufsflächenbestands in noch untergeordnetem Umfang zu erweitern.

Die erforderlichen baulichen Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen, u.a. hinsichtlich der Neustrukturierung der Leergutannahme, des Neubaus der Leergutannahme und des Leergutlagers, des Umbaus der Eingangssituation, einer Parkplatzüberdachung sowie der zukünftigen Verortung der Pflanzenmarkfläche des betreffenden Konzessionärs im Bereich des SB-Warenhauses u.a. stellen dringliche Baumaßnahmen zur Sicherung der betrieblichen Marktfähigkeit dar.

Die dargelegten Änderungsplanungen, die den Erdgeschossbereich des Geschäftsgebäudes (SB-Warenhaus) und Teilbereiche dessen Stellplatzanlage erfassen, sind im Rahmen eines früheren Änderungsgenehmigungsantrags konkretisiert worden. Dieser Antrag ist bei der Baurechtsbehörde der Stadt Mühlacker vorliegend, ruht jedoch aufgrund fehlender Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Enzberg - Teilbereich Süd – 1. Änderung und Teilaufhebung“ (20.08.1994). Deshalb ist seitens der Betreiber ein erneutes Baugesuch zu erwarten, das die wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen auf Grundlage der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans konkretisiert.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan setzt für den betreffenden Plangebietsteil des SB-Warenhauses ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ i.S.d. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO fest. Die zulässige Verkaufsfläche ist durch Festsetzung auf 5.300 m<sup>2</sup> begrenzt, eine weitere Differenzierung und Regelung bezüglich der Festsetzung von Verkaufsflächenanteilen für einzelne Sortimente bzw. Sortimentsgruppen besteht indes nicht. In Verbindung mit den Aussagen des Einzelhandelskonzepts (2016) und den raumordnerischen Anforderungen besteht im Rahmen einer Entwicklungsplanung weitergehender Regelungsbedarf.

Ferner hat die Bestandsaufnahme ergeben, dass die für das bestehende SB-Warenhaus zwischenzeitlich erteilten Genehmigungen, mit Blick auf deren genehmigungsrechtlichen Bestandsschutz, dementsprechend ebenfalls nur Verkaufsflächenhöchstgrenzen erfassen und dies wiederum ohne Sortimentsbeschränkungen.

Bereits der genehmigungsrechtliche Bestand ermöglicht danach etwa die Ausführung von zumindest fachmarktähnlichen Nutzungen im Bereich des SB-Warenhauses, die ohne Flächen- und Sortimentsbeschränkungen städtebaulich problematische Auswirkungen verursachen könnten.

Neben den baulichen Anpassungen an Bestandsgebäuden planen die Eigentümer und Betreiber auf dem heute unbebauten Grundstück Flst.-Nr. 1101 entlang der Gebietszufahrt die spätere Realisierung eines kleineren Baumarkts. Dieser Baumarkt wird einen i.S.d. Verständnisses der Baunutzungsverordnung großflächigen Einzelhandelsbetrieb, aber im Verhältnis zu sonstigen in der Branche üblich realisierten Größenordnungen solcher Märkte, einen mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eher „kleinen“ Markt darstellen.

Die Erschließung des SB-Warenhauses sowie des geplanten Baumarkts erfolgt über einen auf Flurstück-Nr. 1100 und 1099/3 bereits realisierten privaten Erschließungsstich zu den Parkierungsflächen.

Um die betreffenden baulichen Modernisierungs-, Anpassungs- und in diesem Zusammenhang auch Erweiterungsmaßnahmen für das SB-Warenhaus sowie das weitere Ansiedlungsverfahren des Baumarkts realisieren zu können und zudem die weiteren gewerblichen Bauvorhaben sowie die anzupassenden Erschließungsflächen planungsrechtlich zu sichern, ist eine Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Enzberg – Teilbereich Süd – 1. Änderung und Teilaufhebung“ erforderlich.

Schließlich erfolgten in den letzten Jahren im nördlichen Planbereich der Bau einer großen Betriebshalle eines angesiedelten Gewerbebetriebs und die Neuordnung des von der Kanalstraße nach Osten in Richtung B 10 führenden Erschließungsstichs.

## 4.2 Bauliche Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich bereits ein großflächiges Einzelhandelsunternehmen in der Funktion eines SB-Warenhauses. Dieses hat sich aus betrieblichen Anfängen im Jahre 1964 unter sukzessiver baulicher Erweiterung auf der Grundlage diverser bestandskräftig erteilter und nach wie vor auch jeweils umfänglich ausgenutzter Baugenehmigungen entwickelt.

Die Bestandsaufnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu der baurechtlichen Ausgangssituation hat ergeben, dass die für das bestehende Marktgebäude erteilten wesentlichen baurechtlichen Genehmigungen jedenfalls keine maßgebenden Festlegungen zu Beschränkungen der Verkaufsflächen nach Art und Fläche beinhalten. Dies ermöglicht im Rahmen des sogenannten genehmigungsrechtlichen Bestandsschutzes der erteilten Baugenehmigungen auch die Ausführung von zumindest fachmarktähnlichen Nutzungen und insbesondere auch die Belegung mit Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Größenordnungen, die möglicherweise negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des planungsrechtlichen Verständnisses gemäß § 11 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO mit sich bringen könnten.

Diese Feststellung bezieht sich dabei auch auf die angesichts des heute noch vorhandenen Bau- und Nutzungsbestands erteilten Baugenehmigungen, die bestandskräftig sind und auch nach wie vor ausgenutzt werden bzw. werden können. Das betrifft insbesondere die folgenden Baugenehmigungen:

- Genehmigung vom 31.12.1964 betreffend Neubau Wohnhaus mit Lagerhalle, zugehörige Büros und Garage;
- Genehmigung vom 03.07.1969 betreffend Erweiterung Lagerhalle;
- Genehmigung vom 23.04.1970 betreffend Neubau Lagerhalle;
- Genehmigung vom 26.07.1974 mit Änderung vom 30.12.1974 betreffend Umbau und Erweiterung des Marktes durch Anbau einer Halle, einer Hofüberdachung und Garagen sowie Errichtung von Stellplätzen;
- Genehmigung vom 02.01.1981 betreffend Umbau und Erweiterung des Marktes sowie Errichtung weiterer Stellplätze;
- Genehmigung vom 02.01.1981 betreffend Neubau Penthouse über Halle im EG;
- Genehmigung vom 09.08.1982 betreffend Änderungen Markt sowie Anbau Vordach;
- Genehmigung vom 18.08.1985 betreffend Vergrößerung/Verlängerung des genehmigten Anbaus an der Nordseite;
- Genehmigung vom 14.01.1986 betreffend Umbau und Erweiterung des Marktes mit Metzgerei;
- Genehmigung vom 10.08.1993 betreffend Abbruch Nebengebäude, Neubau Getränkemarkt, Umstrukturierung des Marktes, Änderung der Stellplätze usw. Diese Genehmigung betrifft Maßnahmen und auch die Aufnahme des maßgebenden Bau- und Nutzungsbestandes, durch die der Markt auch bereits im Wesentlichen sein heutiges Gepräge erhalten hat;
- Genehmigung vom 17.05.1993 betreffend Umschichten von Verkaufs- und Nutzflächen;
- Genehmigung vom 23.03.1999 betreffend Eingangsüberdachung mit Duldung einer Erweiterung des Gartenmarktes;
- Genehmigung vom 09.08.2011 betreffend Anbau Technikraum.

### 4.3 Festsetzungskonzept

Zur Sicherung einer geordneten Gebietsentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der stadträumlich-funktionalen Auswirkung ist eine räumliche Gliederung differenzierter Baugebiete vorgesehen. Mit zwei Sondergebieten für die großflächigen Einzelhandelsnutzungen werden, in einem Sondergebiet SO1 Großflächiger Einzelhandel mit dem überwiegendem Sortiment Lebensmittel-, Nahrungs- und Genussmittel und SO2 Großflächiger Einzelhandel mit baumarktspezifischem Sortiment u. a. durch Festsetzungen zu maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimentsbestimmungen, städtebauliche und raumordnerische Vorgaben erfüllt.

Um zu erreichen, dass das sondergebietsbezogene Festsetzungskonzept zu Verkaufsflächenbegrenzungen im Plangebietsteil des Sondergebiets SO1 ausreichend bestimmt und mit Blick auf die weitere einheitliche betriebliche Nutzung letztlich auf Vollzug ausgerichtet werden kann, verfolgen die Eigentümer eine Neuordnung der Grundstückssituation dahingehend, die diversen Grundbuchgrundstücke in diesem Gebiet zu einem Grundstück, in der Hand eines Eigentümers stehend, zu vereinigen. Hierzu erfolgte mittlerweile eine Vereinigung gemäß § 890 Abs. 1 BGB der betreffenden Grundstücke zu einem neuen Buchgrundstück.

Insgesamt zielt das Festsetzungskonzept auf eine angemessene Entwicklung des bestehenden SB-Warenhauses bei gleichzeitiger Steuerung bezüglich der nach Einzelhandelskonzept innenstadtrelevanten Sortimenten, das heißt der nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente betreffend. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente stellen sich als weitgehend unproblematisch dar.

Hinsichtlich der Zulassung eines Baumarkts, für den eine Steuerung durch Verkaufsflächenbegrenzung insgesamt und in Bezug auf untergeordnete Randsortimente erfolgen soll, ist das Vorhaben nach gutachterlicher Einschätzung auch im Sinne des städtischen Entwicklungskonzepts als vertretbar anzusehen.

Die Gewerbegebietsflächen umfassen die bereits bebauten Flächen nördlich des öffentlichen Erschließungsstichs Gewerbegebiet GE1 sowie die westlichen Flächen, teilweise im Bestand bebauten, teilweise unbebauten Flächen, zukünftig als Gewerbegebiet GE2 festgesetzt, zur Kanalstraße. Die Differenzierung der Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 bildet die städtebaulich gewünschte Nutzungsgliederung innerhalb des Geltungsbereichs ab.

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landesentwicklungsplan 2002

Für die gewerbliche Entwicklung, auch im Bestand, sind die Grundsätze des Landesentwicklungsplans zur Wirtschaftsentwicklung und Standortbedingungen (Plansätze 3.3.1 und 3.3.2) einschlägig.

Laut dem **Ziel 3.3.7 (Z)** des Landesentwicklungsplans 2002

sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Gemäß dem **Ziel 3.3.7.1 (Z)**

soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### Gemäß dem **Ziel 3.3.7.2 (Z)**

dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

#### Nach **Grundsatz 3.3.7.3 (G)**

ist bei Vorhaben, die auf Grund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen, eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich.

Die Einhaltung der Ziele ist regelmäßig durch ein Fachgutachten zu bewerten und nachzuweisen (siehe hierzu auch: Büro Acocella: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des EKZ Schrammel in Mühlacker Enzberg, 1211.2020 in der Anlage).

## 5.2 Regionalplan 2015 Nordschwarzwald

Gemäß Regionalplan Nordschwarzwald 2015, verbindlich seit 21.03.2005 ist das Plangebiet als „Gewerbe / Industrie Bestand“ ausgewiesen. Das Plangebiet ist umgeben von großräumig bedeutsamen Straßen, einer geplanten Trinkwasser-Talsperre und einem regionalen Grünzug sowie von bestehenden Siedlungsflächen. Die gebündelte Verkehrsinfrastruktur im Enztal fördert seit Jahrzehnten die gewerbliche Standortkonzentration.

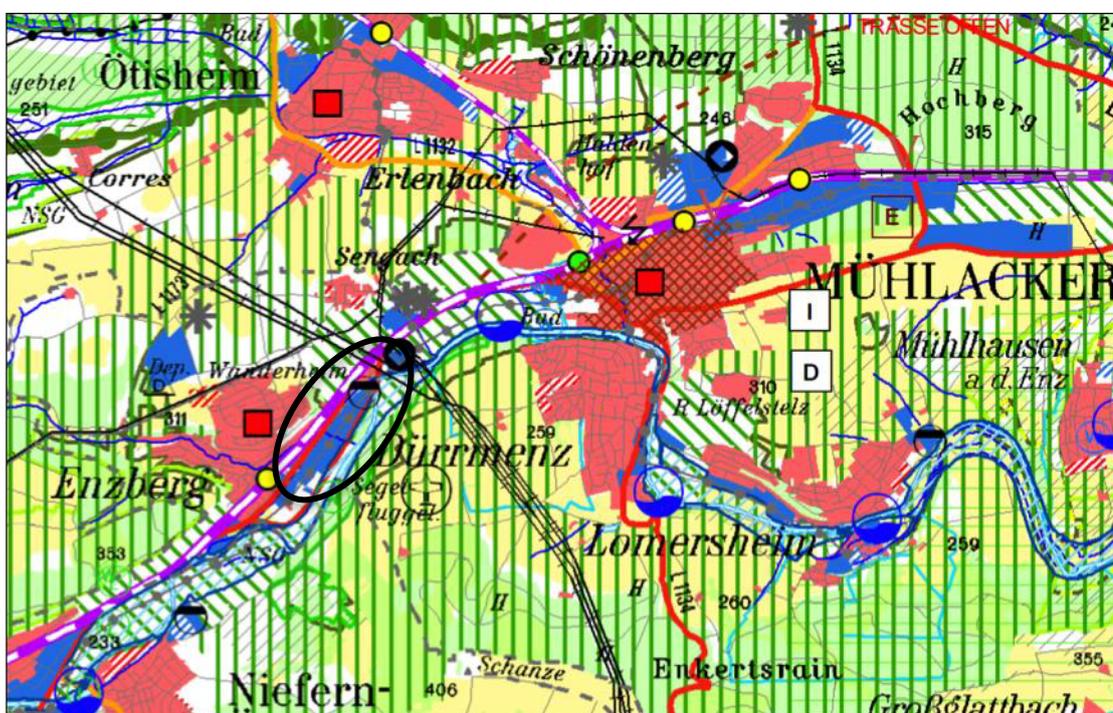


Abb. 2: Kartenausschnitt des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald, verbindlich seit 21.03.2005

Die Stadt Mühlacker / Stadtteil Enzberg ist nach *Regionalplan 2015 Nordschwarzwald* folgenden regionalplanerischen Kategorien zugeordnet:

Lage auf der Entwicklungsachse nach LEP 2002 / RP 2.3.1 Z (2)  
Pforzheim-Mühlacker – (Vaihingen an der Enz).  
Die Achse führt durch das Enztal am Stadtteil Enzberg.

Die Stadt Mühlacker ist als Mittelzentrum (PS 2.2.2 N (1)) festgelegt. Mühlacker bildet damit den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskern des zentralen Ortes (PS 2.2.2 G (3)).

Die Stadt Mühlacker übernimmt die Mittelzentrale Funktion für folgende Verflechtungsbereiche:

Mittelbereich Mühlacker	
Nahbereich Knittlingen	Kleinzentrum Knittlingen
Nahbereich Maulbronn	Kleinzentrum Maulbronn, Sternenfels
Nahbereich Mühlacker	MZ Mühlacker, Ötisheim, Kleinzentrum Illingen

Abb. 3: Eigene Darstellung in Anlehnung an die Tabelle des Regionalplans (2015) Nordschwarzwald, Seite 13

Die planungsrelevanten Grundsätze und Ziele der Raumordnung, als Konkretisierung der Ziele der Landesplanung, werden im Folgenden auszugsweise aus dem Regionalplan Nordschwarzwald in der 1. Änderung, rechtskräftig seit 03.09.2010 aufgeführt:

#### 5.2.1 Verbrauchernahe Versorgung nach PS 2.9.1

**(G)** Um eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, sollen integrierte und wohngiebtsnahe Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden. Die Einzelhandelsstandorte sollen gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein und mit dem ÖPNV erreichbar sein.

#### 5.2.2 Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte nach PS 2.9.2

**Z (1)** Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn

- sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder
- diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

**N (2)** Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

**Z (3)** Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**N (4)** Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

**Z (6)** Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung zum Regionalplan, 1. Änderung) sind nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Die Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf für Oberzentrum-, Mittel-

und Unterzentren abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

**Z (7)** Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung des Regionalplans) sind ebenfalls den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich.

**V (9)** Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnnahen Grundversorgung) dienen, (vgl. Sortimentsliste in der Begründung des Regionalplans), sind den Versorgungskernen oder Ortszentren zuzuweisen. Sie 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. Kongruenzgebot oder Beeinträchtungsverbot sind einzuhalten.

### 5.3 Flächennutzungsplan 2025

Der *Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mühlacker und der Gemeinde Ötisheim, rechtskräftig seit dem 28.09.2013*, weist für das Plangebiet bestehende und geplante Sonderbauflächen und bestehende Gewerbliche Bauflächen aus.

Das Plangebiet ist umgeben von weiteren Gewerbe- und Mischbauflächen, von überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsflächen sowie von einem Naturschutzgebiet. Im nordwestlichen Bereich befinden sich Mischbauflächen sowie Wohnbauflächen auf dem Enzberg.

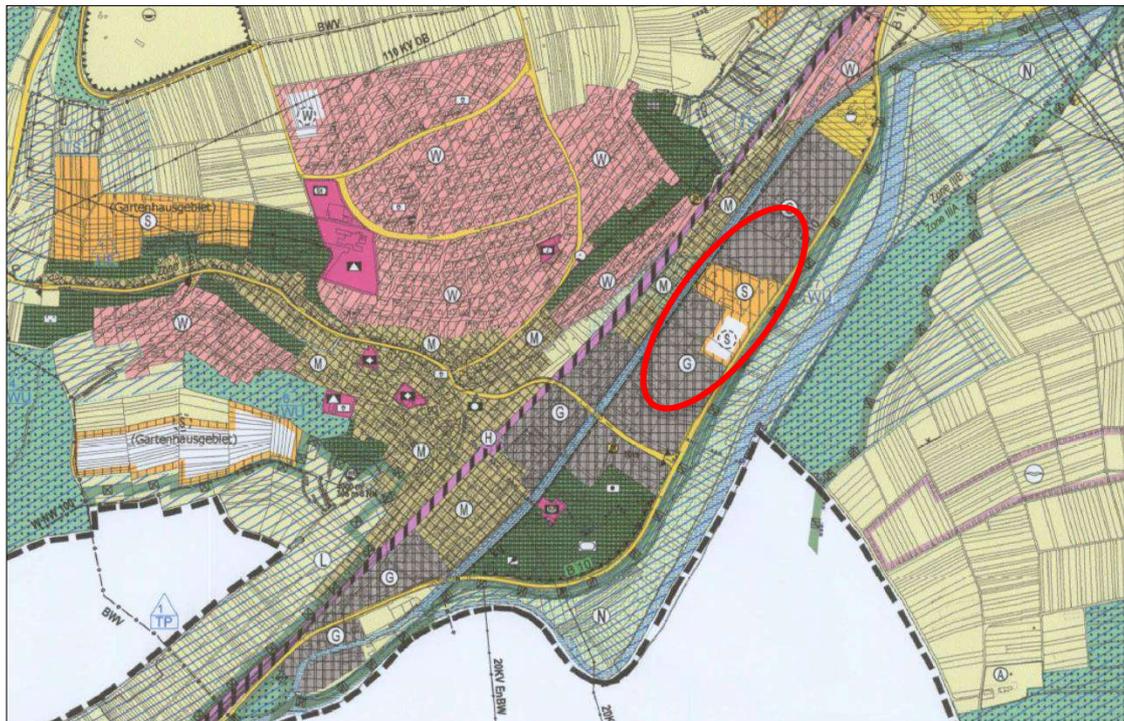


Abb. 4: Kartenausschnitt des Flächennutzungsplans 2025 der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mühlacker und der Gemeinde Ötisheim, rechtskräftig seit dem 28.09.2013

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sind entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb der Kerngebiete, nur in den hierfür ausgewiesenen Sondergebieten für den Einzelhandel zulässig. Im Flächennutzungsplan werden für das Plangebiet diese als Sonderbauflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung (SB-Warenhaus mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Gartencenter, Baumarkt, Märkte) dargestellt.

Bei der Entwicklung der Sonderbauflächen durch die verbindliche Bauleitplanung muss darauf geachtet werden, dass keine bzw. möglichst geringe negative Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsinfrastruktur, die Umwelt, den Verkehr und das Landschaftsbild entstehen. Die möglichen Auswirkungen werden u.a. unter Nummer 9 behandelt.

Als bestehende Sonderbaufläche SB-Warenhaus in den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist das SB-Warenhaus mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Enzberg an der B 10 im heutigen Bestandsumgriff dargestellt. Der Kundenparkplatz des SB-Warenhauses ist als geplante Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und wird im Zuge dieser Bebauungsplanänderung entsprechend qualifiziert.

#### 5.4 Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim (FNP 2025)

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ Mühlacker Enzberg angepasst. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeitsbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Mit der Öffentlichen Bekanntmachung des Inkrafttretens Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ Mühlacker Enzberg wird die Berichtigung des FNP 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker – Ötisheim wirksam.

Die Berichtigung erstreckt sich über den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans und wird aus der nachfolgenden Abbildung Gegenüberstellung Auszug wirksamer FNP 2025 - berichtigter FNP 2025 ersichtlich.

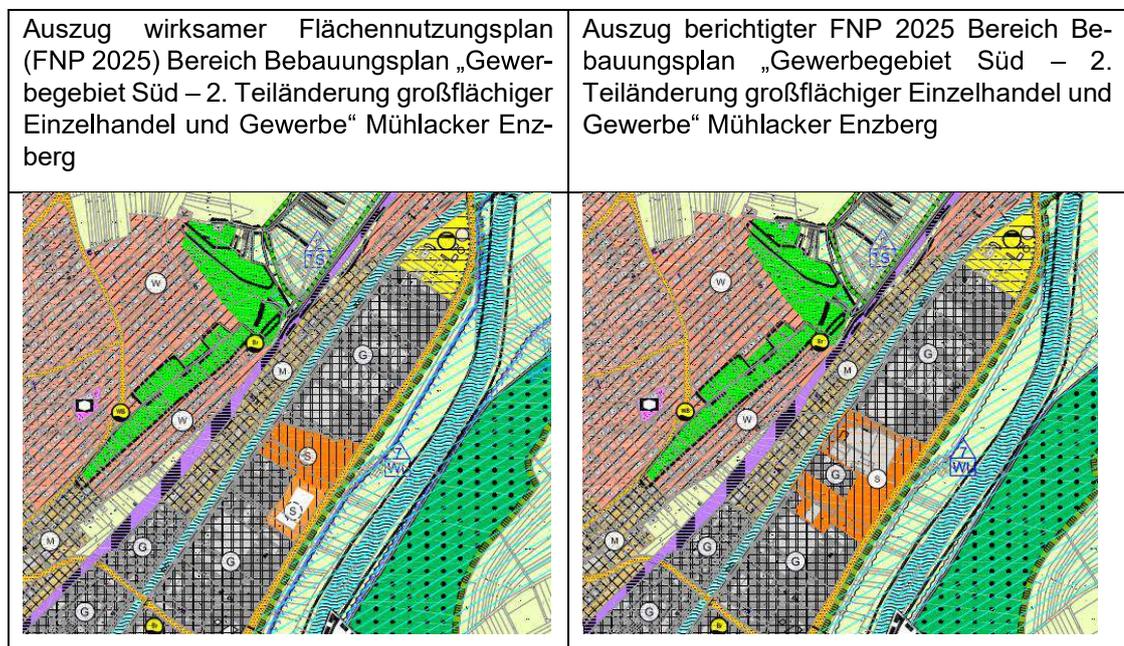


Abbildung 5: Gegenüberstellung Auszug wirksamer und berichtigter FNP 2025 im Bereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ Mühlacker Enzberg

Inhalt der Berichtigung ist die Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche im südlichen Geltungsbereich. Es soll damit die Errichtung eines Baumarktes gewährleistet werden.

## 5.5 Einzelhandelserlass

Mit der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandels-großprojekten (21.02.2001 sowie Ergänzung) wird die zentrale Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO, mit der der Gesetzgeber negativen Auswirkungen durch die Einzelhandelsgroßprojekte wirksam entgegnet, für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandels-großprojekten konkretisiert.

Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten ist daher zusätzlich der das Verwaltungshandeln konkretisierende Einzelhandelserlass heranzuziehen. Demnach sind bei Standorten für großflächigen Einzelhandel folgende Prüfkriterien zu beachten:

Der *Einzelhandelserlass Baden-Württemberg* führt hierzu aus,

### 5.5.1 Integrationsgebot (der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein)

dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, sodass in der Regel keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

„Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen“ (vgl. Nr. 3.2.2.3 *Einzelhandelserlass Baden-Württemberg*)

### 5.5.2 Kongruenzgebot (das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen)

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte)“ sind grundsätzlich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. „Sie dürfen i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (vgl. Nr. 3.2 *Einzelhandelserlass Baden-Württemberg*).

Nach dem Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt

„eine Verletzung des Kongruenzgebots vor, wenn der betriebswirtschaftliche angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“ (vgl. 3.2.1.4 *Einzelhandelserlass Baden-Württemberg*).

### 5.5.3 Beeinträchtigungsgebot (das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen)

Eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt dann vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgabe drohen:

„Anhaltspunkte für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment“ (vgl. 3.2.2.3 *Einzelhandelserlass Baden-Württemberg*).

## 6. Bebauungsplanverfahren

### 6.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe hierzu Ziffer 9.1, allgemeine Vorprüfung im Einzelfall nach § 3c Satz 1 UVPG),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (siehe hierzu Ziffer 9 Belange des Umweltschutzes),
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen.

Im Gebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich laut der Liste der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe (*Auskunft Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz*) keine relevanten Störfallbetriebe. Es sind keine Flächen im Geltungsbereich betroffen, die sich innerhalb des „Konsultationsabstandes“ befinden.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>; gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, ob der Bebauungsplan zu erheblichen Umweltausführungen führt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig, wenn die Vorprüfung dies verneint.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

#### 6.1.1 Verzicht auf Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend; danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Umweltauswirkungen sind in der planerischen Abwägung auch bei Anwendung des § 13a BauGB zu prüfen; dies erfolgt in Kapitel 9 dieser Begründung.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Rahmen des Bebauungsplans der Innenentwicklung erscheint sachgerecht, da die allgemeinen Anforderungen des § 13a BauGB gegeben sind. In vorliegendem Fall besteht durch die planungsrechtliche Situation eines rechts gültigen Bebauungsplans mit entsprechender Eingriffszulässigkeit und der tatsächlichen bestehenden, genehmigten Bebauung und Erschließung eine Situation, dass mit der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden sein werden und damit die Schonung der Umwelt als Ziel der Umweltprüfung gewährleistet bleibt.

#### 6.1.2 Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zur Klärung der Anwendungszulässigkeit des beschleunigten Verfahrens eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wie vorliegend, beträgt. Die Vorprüfung liegt mit Stand vom 19.05.2022 als Anlage den Unterlagen bei, das Ergebnis wird unter Ziffer 11.1.2 dargestellt. Das beschleunigte Verfahren ist danach zulässig, da der Bebauungsplan voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt.

### 6.2 Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe, Mühlacker-Enzberg, Kanalstraße“ auf der Gemarkung Enzberg im beschleunigten Verfahren i. S. d. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Mit dem durch den Gemeinderat gebilligten Planentwurf mit Stand vom 27.10.2022 erfolgte in der Zeit vom 06.03.2023 bis 06.04.2023 die formelle Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 4 BauGB. Aufgrund von Planänderungen (durch Herausnahme der bisher internen Maßnahmenfläche zum Artenschutz und nun Sicherung als externe FCS-Maßnahmenfläche) wird eine erneute Beteiligung mit den geänderten Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## 7. Planungsrechtliche Situation

### 7.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Enzberg, Teilbereich - 1. Änderung und Teilaufhebung“, rechtskräftig seit 20.08.1994. Wesentliche Festsetzungsinhalte sind:

Der Bebauungsplan setzt zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO sowie im Bereich des SB-Warenhauses eine nach § 11 Abs. 2 BauNVO sonstige Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen. Darunter fallen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Im Gewerbegebiet sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO Einzelhandelsgeschäfte nur im Zusammenhang mit entsprechenden Gewerbebetrieben zulässig, wobei die Nutzfläche des Gewerbebetriebs überwiegen muss. Die maximale Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebiets ist durch Festsetzung auf 5.300 m<sup>2</sup> begrenzt, allerdings ohne jegliche Steuerung zu Sortimenten oder Sortimentsgruppen. Im südlichen Bereich des Sondergebiets ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB die Zulässigkeit eines Parkhauses festgesetzt. Vergnügungsstätten, die ebenfalls ausnahmsweise zulässig wären, sind im Bebauungsplan nicht zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebiets ist das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 2,2 festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,7 festgesetzt.

Es sind Gebäudehöhen von maximal 18,0 m im Gewerbegebiet und maximal 7,0 m im Sondergebiet zulässig. Die Bauweise ist als abweichende Bauweise von der offenen Bauweise festgesetzt – Grenzbauten sind allgemein zulässig.

Entlang des nordwestlichen Geltungsbereichs sind Leitungsrechte für eine oberirdische Trasse „20 KV-Freileitung“ festgesetzt. Entlang des südöstlichen Geltungsbereichs, angrenzend an die Bundesstraße B 10, sind Flächen für ein Pflanzgebot festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei Verkehrsflächen „Fahrbahn“ zeichnerisch festgesetzt.

Eine südwestliche Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße, die mit einer Aufweitung als Wendehammer endet, sollte die Erschließungsfunktion der hinterlegenden Grundstücke gewährleisten. Die Lage ist in Überlagerung zum heutigen Katasterplan ungefähr zwischen den Flurstücken Nr. 1101 und 1106/1.

Die nordöstliche Verkehrsfläche endet mit einer Aufweitung als kreisförmige Wendeplatte mit einem Radius von ca. 12,9 m. Diese Verkehrsfläche sollte die Erschließung eines im Bebauungsplan vorgesehenen Parkhauses für das festgesetzte Einkaufszentrum sowie eine allgemeine Wendemöglichkeit im Gebiet sicherstellen. Die Verkehrsfläche wird mit einem Fußweg zur Unterführung unter der Bundesstraße weitergeführt.



Abbildung 6: Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd 1. Änderung und Teilaufhebung“ im Bereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ Mühlacker Enzberg

### 7.1.1 Neuordnung der Grundstückssituation im Bereich der Erschließungsstraße Nord mit Wendehammer

Der Bebauungsplan greift mit der geänderten Planung der Erschließungssituation, die sich auf die geänderte Verortung der Straße, die sich zwischen dem Geschäftshaus Kanalstraße 46 und dem gewerblichen Gebäude Kanalstraße 64 befindet, den Ausbau eines Wendehammers und die Führung eines Fußgängerbereichs bezieht, in die vorgegebene Grundstückssituation ein. Sie betrifft das Flurstück-Nr. 712, auf dem sich u.a. das Hauptgebäude des Bestandsbetriebes befindet sowie das im Eigentum der Stadt stehende Grundstück Flst.Nr. 1197/31 sowie die Verkehrsfläche (Teilfläche Flst.Nr. 1197/28), die auf die bisher dort bestehende Straße entfällt.

Es ist beabsichtigt, auch zur Abwendung einer Enteignung, einen Flächenabtausch zwischen den Grundstücken Flst. Nrn. 712 und 1197/31, das im Plangebietsteil des Sondergebiets S01 belegen sein wird, und im Übrigen mit einem öffentlichen Leitungsrecht belastet ist, vorzunehmen.

## 7.2 Bestandssituation im Kontext des Planungsrechts

Die baulichen Maßnahmen über Jahrzehnte, teilweise auf Genehmigungsgrundlage von Ausnahmen und Befreiungen, führen zu derzeitigen Abweichungen des baulichen Bestands von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hierbei ist auf den Bereich östlich des Marktgebäudes zur B 10 hinzuweisen, in dem kein Parkhaus realisiert, sondern durch bauliche Anlagen und Überdachungen ein Pflanzenmarktbereich besteht.

Aufgrund der Realisierung einer neuen Gewerbehalle auf den Flst.-Nr. 1197/30 kann der nördliche Erschließungsstich, der mit einer Wendeanlage von einem Radius mit 12,9 m endet, gemäß dem gültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ nicht mehr bebauungsplankonform ausgebaut werden.

Die Kundenparkplätze, die dem SB-Warenhaus zugeordnet sind, sind auf einer großflächigen Stellplatzanlage südlich des Verbrauchermarkts realisiert. Die Stellplatzanlage befindet sich außerhalb des festgesetzten Sondergebiets „Einkaufszentrum“, nämlich auf überbaubaren Gewerbegebietsflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren Wohngebäude, die nicht gemäß den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig wären, sprich sie werden nicht von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie nicht von Betriebsinhabern und Betriebsleitern, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, genutzt. Hierbei handelt es sich um zwei Wohnungen und ein Wohngebäude in der Kanalstraße 42 - 46, welche genehmigungsrechtlichen Bestandsschutz genießen. Bestandsschutz berechtigt, eine baulich errichtete Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen. Er berechtigt auch dazu, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung der baulichen Anlage notwendigen Maßnahmen durchzuführen.

## 7.3 Auswirkungen der Bestandssituation und möglicher Einzelhandelsentwicklung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt eine Untersuchung der insbesondere von dem Bestandsbetrieb, dem Neubauvorhaben sowie dem geplanten kleineren Baumarkt ausgehenden städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO eingeholt.

Das vorliegende Gutachten des Büros Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalplanung GmbH, vom 12.11.2020 gelangt u.a. zu dezidierten Ansätzen zu Verkaufsflächenbeschränkungen in Bezug auf Sortimente und Sortimentsgruppen, wie sie auch in der "Sortimentsliste Mühlacker" aufgeführt sind, die wiederum Bestandteil des oben genannten städtebaulichen Entwicklungskonzepts zum Einzelhandel der Stadt Mühlacker ist. Diese Ansätze sind in die umgesetzten

Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Sondergebietsteilen Sondergebiet SO1 und Sondergebiet SO2 unter "A Planungsrechtliche Festsetzungen" eingegangen.

## 7.4 Planungsziele im Geltungsbereich

### 7.4.1 im Kontext der Einzelhandelsnutzung

Die *gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach/Nürnberg/Dortmund, mit Stand vom 12.11.2020* führt die Planungsziele wie folgt aus:

„Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit dem überwiegendem Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (somit auch für das bestehende SB-Warenhaus) bzw. für großflächigen Einzelhandel mit baumarktspezifischem Sortiment mit Verkaufsflächen-Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche, die Gesamtheit der nahversorgungs- und sonstigen zentralrelevanten Sortimente sowie für die einzelnen Sortimente. Dabei sollen die Möglichkeiten einer Entwicklung von innenstadtrelevanten Fachmarktnutzungen sowie wesentliche Beeinträchtigungen des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Mühlacker – und in der Folge weiterer, außerhalb der Stadt Mühlacker gelegener zentraler Versorgungsbereiche – sowie der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Umfeld des Planvorhabens ausgeschlossen werden. Trotzdem sollen die Festsetzungen der zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen so flexibel gestaltet sein, dass auch zukünftig – soweit verträglich – gewisse Anpassungen in der Sortimentsstruktur vorgenommen werden können und damit auf handels- und nachfrageseitige Veränderungen reagiert werden kann.“ (Kapitel 1, Seite 1 f.)

Die *gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit Stand vom 12.11.2020* konkretisiert das Vorhaben wie folgt:

„Für den Standort des Hit-Marktes in Enzberg gibt es seit mehreren Jahren einzelhandelsbezogene Planungen. Dabei soll die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses inklusive Getränkemarkt, Bäcker sowie Mall und Eingangsbereich von derzeit zumindest faktisch rund 5.760 m<sup>2</sup> auf 6.300 m<sup>2</sup> erweitert werden. Weiterhin soll die Verkaufsfläche des aktuell und auch perspektivisch dem SB-Warenhaus angegliederten Pflanzenmarktes von derzeit faktisch 474 m<sup>2</sup> auf und 600 m<sup>2</sup> vergrößert sowie ein kleiner Baumarkt mit 1.400 m<sup>2</sup> angesiedelt werden.“ (Kapitel 1, S. 1)

### 7.4.2 im Kontext der Erschließung

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg – Teilbereich Süd – 1. Änderung und Teilaufhebung“, in Kraft getreten am 20.08.1994, festgesetzten Verkehrsflächen werden im Zuge der 2. Teiländerung zum Teil aufgehoben.

Die westlich durch Planzeichen festgesetzte Erschließungsfläche (ungefähr zwischen Flst.-Nr. 1101 und 1106/1) ist nicht bestehend und wird auch in absehbarer Zeit infrastrukturell nicht benötigt. Die Erschließung des Planbereichs kann durch alternative Erschließungsflächenfestsetzungen ausreichend gewährleistet werden. Die östlich durch Planzeichen festgesetzte Erschließungsfläche kann aufgrund des umgesetzten Vorhabens auf den Flurstücken-Nr.: 1197/30 und 1197/29 nicht mehr gemäß den Darstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplans entwickelt werden und Bedarf demnach einer zeichnerischen Berichtigung. Der lageverschoebene Erschließungsstich sieht wiederum eine Aufweitung des Erschließungsstichs in Form eines Wendehammers vor. Um diese erforderliche Wendemöglichkeit herzustellen, ist es notwendig, ca. 180 qm der nicht überbaubaren Sondergebietsflächen SO1 (des rechtsgültigen Bebauungsplans) in Anspruch zu nehmen.

Die westliche private Straßenfläche dient der Erschließung der Parkplatzflächen die den großflächigen Einzelhandelsbetrieben in SO1 und SO2 zugeordnet sind. Der Erschließungsstich ist bereits heute ausgebaut und wird für die Aufrechterhaltung der Erschließungsfunktion festgesetzt.

#### 7.4.3 allgemeine Fortschreibung und Aktualisierung der Festsetzungen

Zusätzlich sind noch Anpassungen der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl, zur Höhe baulicher Anlagen, zu Grünflächen sowie zu Leitungsrechten notwendig. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden ermittelt und beschrieben. Aufgrund des Vorkommens von Zauneidechsen im nordöstlichen Randbereich wird hierfür eine Maßnahmenfläche festgesetzt, welche die Fortpflanzungs- und Ruhestätte bewahrt.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zu planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften überprüft und gegebenenfalls angepasst.

### 7.5 Veränderungen der Rechtslage zur Verkaufsflächenbestimmung

Zur, im rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg – Teilbereich Süd – 1. Änderung und Teilaufhebung“, festgesetzten maximalen Verkaufsfläche ist auf die mittlerweile erfolgte Rechtsprechung zur Klarstellung der Verkaufsflächenberechnung hinzuweisen. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat in seinen Urteilen klargestellt, dass bei der Berechnung der Verkaufsfläche unter anderem auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (Einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen sind.

## 8. Einzelhandelskonzept Mühlacker

### 8.1 Aussagen und Ziele des Einzelhandelskonzepts im Stadtteil Enzberg

Regionale und kommunale Entwicklungskonzepte für den Einzelhandel sollen dazu beitragen das Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und Facheinzelhandel vorausschauend raum- und stadtverträglich zu steuern. Dabei ist das *„Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker“ des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt und Regionalentwicklung GmbH, Nürnberg/Lörrach/Dortmund vom 02.07.2015 maßgeblich.*

Das Büro Acocella erarbeitete bereits in den Jahren 2005/2006 für die Stadt Mühlacker ein Einzelhandelsgutachten (2006), das Vorschläge für einen Zielkatalog und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung enthielt. Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen und allgemeiner Veränderungen im Einzelhandel sowie konkreter Vorhaben erfolgte im Jahr 2015 eine Fortschreibung. Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 23.06.2015 den folgenden wesentlichen Punkten des Gutachtens zugestimmt und diese als städtebauliche Entwicklungskonzeption im Sinne von §1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beschlossen:

1. Den Zielen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung gemäß Kapitel 6. Vorschlag für einen Zielkatalog, Seite 59 -64 des Gutachtens für die Einzelhandelskonzeption.
2. Dem Entwicklungsspielraum der Bedarfsprognose von 25.000 EW in der Status-Quo Variante bzw. 26.500 EW in der FNP 2025-Variante.
3. Der auf die Stadt Mühlacker abgestimmten Sortimentsliste für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Vorschlag auf Seite 81 des Gutachtens.
4. Der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt für die Neuansiedlung von Einzelhandelsgeschäften entlang der Bahnhofstraße zwischen Kelterplatz und Beim Igelsbach sowie im weiteren Verlauf auf der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße bis zur

Poststraße entsprechend der dargestellten Abgrenzung in Anlage 5. Die Entwicklung des zweitgenannten Bereichs zwischen der Straße „Beim Igelsbach“ und der Poststraße (obere Bahnhofstraße) wird hierbei insbesondere in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistung und kleinteiliger Einzelhandel gesehen.

#### 5. Den Grundsätzen und Maßnahmen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

In Bezug auf die Einzelhandelssituation auf gesamtstädtischer Ebene wird im Gutachten für die Stadt Mühlacker in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs per Saldo zumindest eine annähernd rechnerische Vollversorgung der eigenen Bevölkerung nebst z. T. deutlichen Kaufkraftzuflüssen verzeichnet und somit eine quantitativ betrachtet gute Versorgungssituation festgestellt. Im Rahmen einer Verkaufsflächenprognose wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Wettbewerbssituation eine grundsätzlich quantitative Verbesserung der Versorgungssituation in Aussicht gestellt. (Kapitel 3.2.3, S. 29)

Neben den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt“ sowie den beiden zentralen Bereichen „Dürrmenz“ und „Enzberg“ benennt das Einzelhandelsgutachten als bedeutsame Einzelhandelsstandorte die nicht integrierten Standorte „Vetterstraße“ und „Kanalstraße“ (Bebauungsplan gegenständlicher Planbereich):

„Der [...] nicht integrierte Standort **Kanalstraße** liegt im Stadtteil Enzberg rund 500 Meter nordöstlich des zentralen Bereichs Enzberg. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt insgesamt rd. 6.000 qm, worauf der überwiegende Anteil auf ein SB-Warenhaus mit einem großen Nahrungs-/ Genussmittelangebot und umfangreichen nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten entfällt. Weiterhin sind noch ein relativ kleines Gartencenter sowie ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks und ein Schuh- und Schlüsseldienst, der auch Schilder prägt und verkauft, zu verzeichnen.“ (Kapitel 5.1.2, S. 52)

Gemäß Gutachten verzeichnet der nicht integrierte Standort Kanalstraße einen Anteil von 14 % an der Gesamtverkaufsfläche von Mühlacker; hier befinden sich ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- /Genussmittel. Darüber hinaus wird ein umfangreiches Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten offeriert. Damit nimmt der Standort laut Gutachter sowohl zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als auch zu weiteren integrierten und nicht integrierten Standorten von Lebensmittelbetrieben eine deutliche Wettbewerbsposition ein. (Kapitel 5.1.2, S. 53)

Mit dem Ziel einer räumlichen Lenkung des Einzelhandels zur Sicherung einer langfristigen Zentrenentwicklung werden im Einzelhandelsgutachten Maßnahmenvorschläge unterbreitet, u. a. die Verkaufsflächenentwicklung des Einzelhandels auf Grundlage einer Sortimentsliste nach zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern. Diese Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts von 2015 ist dem Textteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer A 1.5 beigefügt.

Als Planungsperspektive wird für den Planstandort im Gutachten damals von einer Flächenentwicklung von zusätzlich rund 340 qm Verkaufsfläche ausgegangen; hierzu wird folgendes empfohlen:

„Das Vorhaben **Erweiterung SB-Warenhaus / Kanalstraße** im Stadtteil Enzberg steht auf Grund des nicht integrierten Planstandorts nicht mit den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Einklang. Jedoch handelt es sich um eine relativ und absolut betrachtet relativ geringe Erweiterung, sodass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Auswirkungen gegen den Bestand oder gegen beabsichtigte bzw. planerisch wünschenswerte Entwicklungen – z. B. am Potenzialstandort Goethestraße – zu erwarten sind. Dennoch sollte das Vorhaben nur ermöglicht werden, wenn im Gegenzug das gesamte Einzelhandelsangebot am Standort Kanalstraße baurechtlich gefasst wird, d. h. wenn der Bestand durch eine maximale Gesamtverkaufsfläche sowie durch sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen gesichert wird.“ (Kapitel 8.3.5, S. 98)

Diese planungs- und baurechtliche Steuerung erfolgt nun mit vorliegender Bebauungsplanaufstellung.

## 9. Belange des Umweltschutzes

### 9.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (aufgrund der festgesetzten Grundfläche von ca. 38.000 m<sup>2</sup>) kommt zur Einschätzung, dass für das Vorhaben keine Umweltprüfung erforderlich ist. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Zwar grenzt unmittelbar östlich der B 10 das FFH-Gebiet DE-7018342 „Enztal bei Mühlacker“ an, mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets mit den vorkommenden Lebensraumtypen und Arten ist jedoch nicht zu rechnen. Eine direkte Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebiets findet nicht statt. Es bestehen bereits hohe Vorbelastungen mit einem Störpotenzial durch den Gewerbestandort und die B 10. Mit der Planung bleibt die Gebietscharakteristik als Sonder- und Gewerbegebiet bestehen.

### 9.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu vollständig bebauten Innenbereich, welcher überwiegend gewerblich genutzt wird. Innerhalb des Gebiets sind große Flächenanteile bereits versiegelt. Als einzige wertgebende Elemente sind die Laubbäume und die randliche Kiesflächen (Habitatsfläche Zauneidechse) zu nennen. Innerhalb des Plangebiets sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

### 9.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung sowie Auswirkungen auf die Schutzgüter

Boden/Fläche	
Bestand	Die Bodenfunktionen sind aufgrund der Vorbelastung auch auf den noch un bebauten Flächen nur von geringer Wertigkeit. Auf den bebauten und versiegelten Flächen sind die Funktionen erloschen oder sehr stark beeinträchtigt (z.B. Schotterflächen). Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.
Bewertung	Im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
Auswirkungen	Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Bodenfunktionen zu rechnen. Gegenüber den bestehenden Planungsrechten ist die Mehrversiegelungsrate marginal, ca. 280 qm können zusätzlich versiegelt werden. Maßnahmen zur Dachbegrünung mindern die Auswirkungen zusätzlich.

<b>Wasser</b>	
Bestand	Hydrogeologisch wird der Untergrund von jungquartären Flusskiesen und Sanden (GWL) gebildet. Diese besitzen eine hohe Durchlässigkeit und sind von besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Aufgrund des bestehenden erheblichen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet bereits sehr stark eingeschränkt. Als Oberflächengewässer verläuft am westlichen Rand der EVS-Kanal. Durch das Gebiet verläuft der Schlupfgraben, welcher jedoch komplett unterirdisch verdolt ist.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt ist das Gebiet insgesamt von <b>geringer Bedeutung</b> .
Auswirkungen	Erhebliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt sind aufgrund der Vorbelastung durch Versiegelung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mindern die Auswirkungen zusätzlich. Beeinträchtigungen auf den ökologischen Zustand der Gewässer sind nicht zu erwarten (keine Nutzungsänderungen im Plangebiet).
<b>Klima/Luft</b>	
Bestand	Die kleinflächig vorhandenen Gehölzbestände besitzen Filter- und Regenerationsfunktionen, die als klimatische Ausgleichsflächen von hoher Wertigkeit für das Mikroklima im Siedlungsbereich sind. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist mit der Bildung von Wärmeinseln zu rechnen. Die lufthygienischen Bedingungen können durch den Gewerbestandort und den Straßenverkehr und die Tallage (Inversionswetterlagen) als belastet angesehen werden.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
Auswirkungen	Mit erheblichen negativen Auswirkungen ist aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets nicht zu rechnen. Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie zu Pflanzbindungen und -geboten führen zu einer zusätzlichen Minderung möglicher kleinklimatischer Beeinträchtigungen.
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	
Bestand	Es handelt sich um überformte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad. Die östlich verlaufende Enz mit angrenzenden Auwäldern und Auwiesen (u.a. FFH- und Naturschutzgebiet) besitzt hingegen eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Bedeutende Blickbeziehungen bestehen nicht. Eine Erholungsnutzung ist im Plangebiet nicht gegeben.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
Auswirkungen	Mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen ist aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets nicht zu rechnen. Durch die Anpassung der Gebäudehöhe in einem Teilbereich des Sondergebiets auf ein einheitliches Maß ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Die festgesetzten Pflanzbindungen und -gebote mindern bioklimatische Belastungen und dienen der landschaftsräumlichen Einbindung.
<b>Arten/Biotope und biologische Vielfalt</b>	
Bestand	Beim Biotopbestand handelt es sich überwiegend um versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Hofflächen) sowie kleine Grünflächen mit Bäumen und

	Ruderalvegetation. Durch erste Erhebungen wurde eine Betroffenheit für Zauneidechsen festgestellt (vgl. Kap. 9.5). Die biologische Vielfalt innerhalb des Gebiets ist aufgrund der Vorbelastungen als gering einzustufen.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von <b>geringer-allgemeiner Bedeutung</b> .
Auswirkungen	Mit erheblichen negativen Auswirkungen ist aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets nicht zu rechnen. Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie zu Pflanzbindungen und –geboten führen zu einer zusätzlichen Minderung. Der Eingriff in die Habitatfläche für Zauneidechsen wird über eine planexterne FCS-Maßnahme kompensiert.
<b>Mensch</b>	
Bestand	Innerhalb des Plangebiets ist mit erheblichen Vorbelastungen bezüglich Lärm- und Schadstoffemissionen durch die großflächige gewerbliche Nutzung und den Straßenverkehr (B 10) zu rechnen. Innerhalb des Gebiets befinden sich Bestandsgebäude mit Wohnnutzung. Weitere Wohnbebauung schließt westlich des Kanals an.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
Auswirkungen	Durch die Planung ist nur mit einer geringfügigen Erhöhung an Lärm- und Schadstoffemissionen durch gering steigenden Anliefer- und Kundenverkehr zu rechnen. Nutzungen mit potenziellen Umwelt- und Gesundheitsgefährdungen sind im Bebauungsplan ausgeschlossen.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

#### 9.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der genannten Vorbelastungen ist nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen. Im Vergleich zum Bestand und bestehendem Planungsrecht können durch Maßnahmen zur Dachbegrünung positive Effekte für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Arten/Biotope erzielt werden.

#### 9.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Auch bei Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Mit dem mittlerweile erfolgten Planfortschritt und vertiefenden Untersuchungen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine geeignete planexterne FCS-Maßnahme festgelegt. Der Vollständigkeit halber ist der Untersuchungsumfang und die Vorgehensweise zum Artenschutz hier vollständig dargestellt:

##### 9.5.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG wurde das Plangebiet einer Vorprüfung unterzogen. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde in einem ersten Schritt die Relevanz, d. h. ein mögliches Vorkommen der in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie ermittelt. Die Relevanzprüfung im Jahr 20216 kam zu dem Schluss, dass ein geeignetes Habitatpotential für Zauneidechsen im Nordosten des Plangebiets im Randbereich der Schotterfläche besteht. Im Rahmen der Begehungen konnten Zauneidechsen

festgestellt werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte 2017 in einem gesonderten Bericht.

Ein geeignetes Habitatpotential für Mauereidechsen oder Schlingnattern ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die Zauneidechsenpopulation ist nur kleinflächig vorhanden und besteht aus wenigen Individuen, so dass ein ausreichendes Nahrungsangebot für Schlingnattern im Plangebiet fehlt. Für alle übrigen Reptilienarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie stellt der Planungsraum kein bekanntes Verbreitungsgebiet dar.

*(Grundlage ist und weitere Informationen enthält die Relevanzprüfung, Wick + Partner Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, Stand 2016).*

#### 9.5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung – Reptilien

Die artenschutzrechtliche Prüfung setzte die Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung um, indem eine vertiefende Untersuchung der Zauneidechsen hinsichtlich ihrer Verbreitung im Plangebiet und der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zum Ergebnis, dass Zauneidechsen lediglich an einer Stelle im Plangebiet nachgewiesen wurden. Es handelt sich um denselben Ort, an dem bereits im Rahmen der Vorprüfung Zauneidechsen festgestellt wurden. Am 31.05.2017 und am 09.08.2017 wurden jeweils zwei adulte Zauneidechsen zwischen den Steinen am westlichen Rande des Flurstücks Nr. 1197/29 beobachtet. Das westlich angrenzende Grundstück war von einer sehr dichten Grasflur bewachsen und damit für Eidechsen eher ungeeignet.

Die damalige gutachterliche Feststellung war, für den Fall, dass das Gelände des Abstellplatzes und damit die Fundorte der Zauneidechse erhalten bleiben, keine Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Ausgleich von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich sind.

Das Gutachten schlug, sollte die Fläche durch das Vorhaben beansprucht werden, die Anlage eines Ersatzlebensraum im räumlichen Zusammenhang und im zeitlichen Vorgriff (CEF-Maßnahmen) vor.

Zudem müsse, wenn in die umliegenden Flächen eingegriffen wird und im Zuge dieser Maßnahme offene Bodenbereiche entstehen und Baumaterialien (Sand, Steine, Holz) abgelagert werden und damit das Gelände für Eidechsen attraktiv wird, dieser Bereich während der Bauphase gegen die Lebensstätte der Zauneidechse abgezäunt werden.

*(Grundlage ist und weitere Hinweise enthält die Artenschutzrechtliche Prüfung – Reptilien des Planungsbüros Beck und Partner, Karlsruhe, Stand vom 25.09.2017 sowie die Stellungnahme zu den Zauneidechsenfundorten, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, Stand vom 24.10.2019).*

#### 9.5.3 Weitergehende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange und erforderliche Kompensation im Zuge der Bebauungsplanänderung

Bei der weitergehenden Betrachtung der Situation und mit erneuter Erhebung und Bewertung der Situation im Plangebiet durch Hinzuziehung eines weiteren Fachbüros, sind die Untere Naturschutzbehörde und die Stadt zu folgender Einschätzung gelangt:

Die Schaffung des über den Bebauungsplan ursprünglich vorgesehenen Ersatzhabitats und/oder eines vorgezogenen naturschutzrechtlichen Ausgleichs i.S. einer sogenannten CEF-Maßnahme im Bereich des Plangebiets ist mangels geeigneter Flächen in diesem Gebiet beziehungsweise auch in dem gesamten Gewerbegebiet nicht möglich. Dies auch mit Blick auf die aktuell hier bestehende Situation mit weitergehender gewerblicher Bebauung und gewerblicher Nutzung auch von Freiflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft des ursprünglich vorgesehenen Ersatzhabitats.

Zielsetzung ist es daher nunmehr, wie im Bericht zu den weitergehenden Untersuchungen (2023) dargelegt, spezielle kompensatorische Maßnahmen einzusetzen, die als "Maßnahmen-sicherung des Erhaltungszustandes" oder als sogenannte FCS-Maßnahme bezeichnet werden,

da sie dazu dienen, einen günstigen Erhaltungszustand der betroffenen Art zu bewahren. Dadurch wird angestrebt, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Zauneidechsenpopulation in Mühlacker zu verhindern.

Beabsichtigt ist dazu, Flächen im Bereich eines bestehenden Zauneidechsenvorkommens für diese Art aufzuwerten oder bestehenden Lebensraum auch zu erweitern. Die aufzuwertenden Flächen müssen nach dem Fachgutachten mindestens eine Größe von 400 m<sup>2</sup> aufweisen, eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

Im Zuge der unter dieser Zielsetzung erfolgten Untersuchung von mehreren in Betracht kommenden Standorten wurde in Abstimmung und mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde das im Eigentum der Stadt stehende Grundstück Flst. Nr. 1202, Gemarkung Mühlacker, im Bereich "Gartenhausgebiet Stöckach" mit einer Größe von ca. 480 m<sup>2</sup> festgelegt auf dem die beschriebene Zielsetzung erreichbar sein wird.

*(Grundlage ist und weitere Hinweise enthält der artenschutzfachliche Bericht 'FCS-Maßnahme für Zauneidechsen (Lacerta agilis)'; roosplan Freiraum ▪ Stadt ▪ Landschaft, Projekt Nr. 23.094, Stand vom 25.10.2023)*

#### 9.5.4 Sicherung der planexternen FCS-Maßnahme

Die Verpflichtung zur Herstellung und zum dauerhaften Erhalt der Kompensationsmaßnahme und damit die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen zum Erhaltungszustand der Zauneidechsen auf dem planexternen Flurstück Nr. 1202, das sich im Eigentum der Stadt Mühlacker befindet, erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Mühlacker und dem planbegünstigten Eigentümer. Dieser Vertrag ist zwischen den Vertragsparteien abgestimmt. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 29.02.2024 sowohl dem fachlichen Maßnahmenkonzept (FCS-Maßnahme) als auch den Inhalten des öffentlich-rechtlichen Vertrags zugestimmt.

#### 9.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u. a. zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe), zu Pflanzgeboten, Dachbegrünung sowie zur zeitlichen Begrenzung von Rodungsarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

### 10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Gemäß §1a Abs. 3 BauGB sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Hierzu erfolgt eine Bilanzierung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaftsbild/Erholung). Jedes Schutzgut wird dabei einzeln bilanziert und der Kompensationsbedarf ermittelt. Abschließend erfolgt eine zusammenfassende Übersicht.

#### 10.1 Bewertungsverfahren

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach den Empfehlungen der LUBW. Als Grundlage dienen:

LfU 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

LfU 2005: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

LUBW 2013: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeits-  
 hilfe

Aufbauend auf der verbal-argumentativen Beschreibung und Bewertung von Natur und Land-  
 schaft vor und nach dem Eingriff (Kap 9.3) erfolgen nun eine Bewertung nach einem fünfstufigen  
 Modell sowie die Ermittlung des Kompensationsumfangs. Die Berechnung des Ausgleichsbe-  
 darfs erfolgt in Annahme des planmäßigen Endausbaus.

Da es sich bei der Fläche um einen bereits baurechtlich überplanten Bereich handelt, richtet  
 sich die Ausgleichspflicht nicht nach dem realen Bestand, sondern nach der Differenz zwischen  
 bestehenden und darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Baurechten (§1a Abs. 3 Satz  
 6 BauGB).

Bewertungsstufen und deren Bedeutung	
Wertstufe	Bedeutung für Naturhaushalt
sehr hoch	besondere
hoch	
mittel	allgemeine
gering	geringe
sehr gering	

## 10.2 Bilanzierung Bebauungsplangebiet

### 10.2.1 Schutzgut Boden

Es wurde die Arbeitshilfe 2 zur ÖKVO bzw. Bodenschutz 24 angewendet. Als Datengrundlage  
 dienen die Daten der Bodenschätzung. Bewertet werden die Bodenfunktionen nach BBodSchG:  
 natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für  
 Schadstoffe. Die Funktion als Standort für naturnahe Vegetation ist nur bei einer sehr hohen  
 Bedeutung zu berücksichtigen und planintern nicht vorhanden.

Nach den bestehenden Planungsrechten und auch des tatsächlichen Bestands ist ein Großteil  
 der Fläche bereits versiegelt. Die noch unbebauten Flächen werden aufgrund der Vorbelastun-  
 gen pauschal der Wertstufe 1 zugeordnet.

Bewertung Bestand				
Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wert stufe	Ökopunkte pro qm	Fläche ge- samt in qm	Ökopunkte gesamt
0 – 0 – 0	0	0	37.964	0
1 – 1 – 1	1	4	10.606	42.424
<b>Summe</b>			<b>48.570</b>	<b>42.424</b>

Bewertung Planung				
Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wert stufe	Ökopunkte pro qm	Fläche ge- samt in qm	Ökopunkte gesamt

0 – 0 – 0	0	0	38.242	0
1 – 1 – 1	1	4	10.328	41.312
<b>Summe</b>			<b>48.570</b>	<b>41.312</b>

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beträgt das Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden: **41.312 – 42.424 = -1.112 ÖP**

#### 10.2.2 Schutzgut Wasser

Hauptbewertungskriterium für das Schutzgut Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation für die landschaftsplanerisch relevante Funktion Grundwasser-dargebot und –neubildung. Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht aus jungquartären Flusskiesen und Sanden (GWL) und weist eine hohe Durchlässigkeit in Bezug auf die Grundwasserneubildung auf. Als Vorbelastung ist die großflächige Versiegelung zu nennen, so dass erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten sind. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen. Der durch das Gebiet verlaufende Schlupfgraben ist unterirdisch verdolt. Auch auf den westlich angrenzenden EVS-Kanal hat die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen. Gegenüber den bestehenden Planungsrechten können nur ca. 0,3% des Plangebiets mehr versiegelt werden.

Nach der ÖKVO Anlage 2 zu § 8; 3.2 Grundwasser gelten Eingriffe in das Grundwasser durch die Bewertung des Schutzgutes Boden als abgedeckt.

**Der Eingriff in das Schutzgut Wasser führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.**

#### 10.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Der Eingriff durch die Änderung des Bebauungsplans kann als unerheblich gewertet werden. Negative Auswirkungen durch die Bebauung und den Verkehr können durch die festgesetzten Pflanzgebote und Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie durch Maßnahmen des technischen Umweltschutzes minimiert werden.

**Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.**

#### 10.2.4 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Planungsgebiet besitzt vor dem Eingriff eine sehr geringe Wertigkeit. Die Errichtung von Gebäuden führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Festsetzungen von Minimierungsmaßnahmen (Begrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, Ausschluss von ortsuntypischen Materialien, Pflanzgebote) wirkt der Eingriff auch für die angrenzende Umgebung nicht wertmindernd.

**Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.**

### 10.2.5 Schutzgut Arten / Biotope

Es wurde die ÖKVO Anlage 2 zu § 8, Bewertungsregelung zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs angewendet.

<b>Bewertung Schutzgut Biotope</b>							
<b>Wert- stufe / Basismo- dul</b>	<b>Wert- stufe / Fein- modul</b>	<b>Code</b>	<b>Biototyp</b>	<b>Fläche BESTAND in qm</b>	<b>Fläche PLANUNG in qm</b>	<b>ÖP BESTAND</b>	<b>ÖP PLANUNG</b>
<b>Stufe V</b>	<b>33 – 64</b>		<b>sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung</b>				
			nicht vorhanden				
<b>Stufe IV</b>	<b>17 – 32</b>		<b>hohe naturschutzfachliche Be- deutung</b>				
			nicht vorhanden				
<b>Stufe III</b>	<b>9 - 16</b>		<b>mittlere naturschutzfachliche Bedeutung</b>				
	12	41.22	Hecken aus standortheimischen Arten - Beeinträchtigung durch Straßen- verkehr und Gewerbe	1.646	1.085	19.752	13.020
	11	35.64	Ausdauernde Ruderalvegetation (MF Zauneidechsen)	0	625	0	6.875
<b>Stufe II</b>	<b>5 – 8</b>		<b>geringe naturschutzfachliche Bedeutung</b>				
			nicht vorhanden				
<b>Stufe I</b>	<b>1 – 4</b>		<b>keine bis sehr geringe natur- schutzfachliche Bedeutung</b>				
	1	60.21	völlig versiegelte Straße/Platz	2.458	2.042	2.458	2.042
	1	60.10	von Bauwerken bestandene Flä- che	35.506	36.200	35.506	36.200
	4	60.50	Kleine Grünflächen (nicht über- baubare Flächen, Verkehrsgrün)	8.960	8.618	35.840	34.472
<b>Gesamt</b>				<b>48.570</b>	<b>48.570</b>	<b>93.556</b>	<b>92.609</b>

<b>Bilanz in Ökopunkten</b>	<b>-947</b>
-----------------------------	-------------

Hinweis: Die Bilanzierung von einzelnen Baumstandorten ist nicht möglich. Die Bilanz ist aber im Vergleich zwischen dem bestehenden Planungsrecht (je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu setzen) und den neuen Festsetzungen zur Pflanzung und Erhaltung von Bäumen als ausgeglichen anzusehen.

### 10.2.6 Zusammenfassung

Nach Durchführung der planinternen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich folgende rechnerische Bilanz:

<b>Schutzgut</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Umfang</b>
Boden	Kompensationsdefizit	- 1.112
Wasser	ausgeglichen	-

Klima/Luft	ausgeglichen	-
Landschaftsbild/Erholung	ausgeglichen	-
Biotope/Arten	Kompensationsdefizit	- 947
<b>Gesamtbilanz</b>		<b>- 2.059</b>

Nach Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergibt sich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von -2.059 Ökopunkten.

#### 10.2.7 Abwägung zur Eingriffswirkung und Ausgleichspflicht

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kommt zu je einem geringen rechnerischen Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Biotope/Arten.

In der fachlichen Bewertung kann von einem tatsächlichen Ausgleich durch weitere Kompensationsmaßnahmen abgesehen werden. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die geeignet sind, nachteilige Umweltauswirkungen auszugleichen,

zum Schutzgut Boden:

- für Neubauten ist bei Flachdächern eine Dachbegrünung festgesetzt; sie dient der Pufferung und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und Sicherung des kleinräumigen Wasserkreislaufs durch Verdunstung; sie führt damit zum Ausgleich kleinklimatischer Belastungen durch Versiegelung – die Dachbegrünung geht nicht in die rechnerische Bilanz ein
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen; die Festsetzung zum Oberflächenmaterial dient der Sicherung des kleinräumigen Wasserkreislaufs durch Versickerung; sie führt damit zum Ausgleich kleinklimatischer Belastungen durch sonstige Versiegelung – teilversiegelte Flächen werden in der rechnerischen Bilanz nicht erfasst

zum Schutzgut Biotope/Arten:

- die Festsetzung zu Baumpflanzungen ist gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan konkretisiert und erzielt eine höhere landschaftsräumliche und naturschutzfachliche Qualität; damit können neue Lebensräume geschaffen werden, die die geringen Habitat-verluste qualitativ ausgleichen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich und werden daher nicht festgesetzt.

## 11. Prüfung und Bewertung der Planauswirkungen

Mit der Ausweisung der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (mit überwiegender Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel bzw. mit baumarktspezifischem Sortiment) gemäß § 11 BauNVO sind die Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu prüfen.

### 11.1 Umwelt

#### 11.1.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Der Bebauungsplan, in dem eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien, die Einschätzung

erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 38.000 m<sup>2</sup> fest; die daher erfolgte Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage I Bestandteil der Begründung.

#### 11.1.2 Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Die überschlägige Prüfung des Einzelfalls für das Vorhaben / Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe, Mühlacker-Enzberg, Kanalstraße“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB kommt zu folgendem Ergebnis (siehe auch Anhang I Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe, Mühlacker-Enzberg, Kanalstraße“):

Die Änderung des Bebauungsplans ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen durch überbaute Flächen sowie durch das Verkehrsaufkommen durch Anlieferungen und Kunden. Alle Schutzgüter sind demzufolge bereits mehr oder weniger stark beeinträchtigt. Von relevanter Bedeutung gemäß den Vorgaben des europäischen Artenschutzes ist das Vorkommen der Zauneidechse. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, wird die Fortpflanzungs- und Ruhestätte als Maßnahmenfläche gesichert. Mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans ist voraussichtlich nicht zu rechnen.

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan u. a. festgesetzt:

- Erhalt der Fläche für Zauneidechsen
- Dachbegrünung von Flachdächern ab einer Größe von > 10 qm, Substratstärke mind. 10 cm
- Ausschluss von unbeschichteten Außenmaterialien, die Metalle ausschwemmen
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- Gestaltung der unbebauten Flächen (Freihalten von Versiegelungen)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge von Stellplätzen und Wegen
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Maßnahmen gegen Vogelschlag

#### 11.1.3 Auswirkungen auf schädliche Umwelteinwirkungen

Die Vorprüfung des Einzelfalls vertritt die Einschätzung, dass mit dem geplanten Vorhaben keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es befinden sich keine Störfallbetriebe im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. Nutzungen mit potentiellen Umwelt- und Gesundheitsgefährdungen sind im Bebauungsplan ausgeschlossen. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen zurzeit keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen im Geltungsbereich vor. Die Grundstücke befinden sich aktuell weder im Altlasten- noch im Bodenschutzkataster.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Zu beachten sind jedoch einige Auflagen, die sowohl in der Vorprüfung des Einzelfalls beschrieben, als auch in den Festsetzungen bzw. Hinweisen zum Schutz und zum Erhalt der Fläche für Zauneidechsen, zur ökologischen Baubegleitung sowie zu den Fäll-, Schnitt-, und Rodungsarbeiten festgesetzt werden.

#### 11.1.4 Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Durch das Vorhaben ist nur mit einer geringfügigen Erhöhung an Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Anliefer- und Kundenverkehr zu rechnen. Wohnbebauung schließt westlich des Kanalwegs (ca. 50 m Entfernung) an. Zwischen der Wohnbebauung am Enzberg und dem

Gewerbestandort an der Kanalstraße befinden sich gemäß Flächennutzungsplan Mischgebietsflächen, die mögliche Immissionen abschirmen.

#### 11.1.5 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Durch die bereits zum Teil erhebliche Vorbelastung im Gebiet ergeben sich für das Vorhaben keine oder nicht erhebliche Auswirkungen.

#### 11.1.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Es besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung. Negative Auswirkungen werden durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, den Ausschluss von gebietsuntypischen Materialien und Eingrünungsmaßnahmen minimiert.

### 11.2 Einzelhandel

#### 11.2.1 Prüfung auf etwaige Abweichungen von Zielen der Raumordnung hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels mit überwiegendem Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel in SO 1

Ein Zielabweichungsverfahren nach § 6 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 24 LPlG ist erforderlich, wenn die Bauleitplanung gegen Ziele der Raumordnung verstößt. Ziele der Raumordnung sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 i. V. m. § 13 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums; zu den Raumordnungsplänen zählen sowohl der Landesentwicklungsplan als auch der Regionalplan.

Die Bebauungsplanänderung in Bezug auf das SB-Warenhaus verstößt nicht gegen Plansatz 2.9.2 Z (1). Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist danach grundsätzlich nur in Ober-, Mittel-, und Unterebenen zulässig. Mühlacker ist ein Mittelzentrum und kann daher aus raumordnerischer Sicht Standort eines Einzelhandelsgroßprojekts sein bzw. dieses auch erweitern.

Gemäß Plansatz 2.9.2 Z (3) des Regionalen Raumordnungsplan Nordschwarzwald 2015 dürfen die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die Verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zu diesen Punkten liegt die *gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach/Nürnberg/Dortmund, mit Stand vom 12.11.2020* (siehe Anlage zur Begründung) vor. Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass weder negative Auswirkungen auf den Versorgungskern der Standortgemeinde noch auf die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte oder die verbrauchernahe Versorgung zu befürchten sind (Kapitel 4, S. 22ff).

Gemäß Ziffer 2.9.2 (6) und (7) des Regionalen Raumordnungsplan Nordschwarzwald 2015, sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Das bestehende SB-Warenhaus liegt außerhalb des Versorgungskerns von Mühlacker. Jedoch gilt dieses Ziel schon dem Wortlaut nach (vgl. Satz 2) und insbesondere ausweislich der Begründung nur für Neuanordnungen. Wörtlich heißt es hierzu auf S. 7 des Regionalplans – 1. Änderung:

„Neue Einrichtungen müssen den Versorgungskernen zugeordnet werden.“

Das Ziel steht folglich der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsgroßprojekts nicht entgegen. Im Wege der Zielfestsetzung auf Ebene des Regionalplans wäre eine solche absolute Regelung in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe, die Bestandsschutz genießen, wohl auch nicht verhältnismäßig. Bestehende Einzelhandelsbetriebe und ihre möglichen Erweiterungen werden raumordnerisch darüber „eingefangen“, dass die Plansätze 2.9.2 (3) solchen Vorhaben entgegengehalten werden müsste, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Standortgemeinde

selbst bzw. anderer Zentraler Orte oder der verbrauchernahen Versorgung führen. Die Plan-  
konzeption, dass Ziffer 2.9.2 (6) und (7) keine Anwendung auf Erweiterungen finden, ist also  
auch in systematischer Hinsicht nachvollziehbar.

#### 11.2.2 Prüfung auf etwaige Abweichungen von Zielen des Landesentwicklungsplans hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels mit überwiegendem Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel in SO 1

Nach Plansatz 3.3.7 „sollen“ sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel-, und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Da es sich bei Mühlacker um ein Mittelzentrum handelt, ist jedenfalls der zweite Teil des Plansatzes eingehalten. Dabei handelt es sich nach dem systematischen Zusammenhang um eine Konkretisierung des ersten Teils, d. h. des Erfordernisses, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen. Dementsprechend steht Plansatz 3.3.7 der Erweiterung nicht entgegen.

Plansatz 3.3.7.1 enthält ein Kongruenzgebot, welches bei der Bemessung der Verkaufsfläche zu beachten ist. Der Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojekts darf danach den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Zum Mittelbereich Mühlacker gehören nach dem Landesentwicklungsplan (Anhang Seite A19) die Gemeinden Illingen, Knittlingen, Maulbronn, Mühlacker, Ötisheim und Sternenfels. Zur Abschätzung des zu erwartenden Einzugsbereichs wird im Rahmen einer Prognoseberechnung in der *gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach/Nürnberg/ Dortmund, mit Stand vom 12.11.2020, Kapitel 5, S. 27ff* auf die sog. Bindungsquoten abgestellt bzw. auf die Frage, ob das Vorhaben auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs in erheblichem Umfang angewiesen ist. Dies ist nach der fachgutachterlichen Stellungnahme nicht der Fall, so dass Plansatz 3.3.7.1 ebenfalls eingehalten ist.

Plansatz 3.3.7.2 regelt, dass Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinden wesentlich beeinträchtigen dürfen. Einzelhandelsgroßprojekte sollten vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kämen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Dieser Plansatz regelt somit im Wesentlichen ein Integrationsge- und Beeinträchtigerungsverbot.

*Die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit Stand vom 12.11.2020* kommt zu dem Schluss, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden könne und vielmehr im Sinne einer positiven Auswirkung das Vorhaben möglicherweise zu einer Kaufkraftrückholung werde beitragen können (Kapitel 4, S. 22 ff.). Auch mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker sei die Erweiterung letztlich vereinbar, weil dort die maßvolle Erweiterung gemeinsam mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche insgesamt und der einzelnen Sortimentsflächen bereits enthalten sei (Kapitel 6, S. 30 f.) Dementsprechend wird auch gegen Plansatz 3.3.7.2 hier nicht verstoßen.

Nach alledem sind hier Verstöße im Hinblick auf die Festsetzung des SO 1 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit dem überwiegenden Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel gegen Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht ersichtlich. Ein Zielabweichungsverfahren ist deshalb nicht erforderlich.

#### 11.2.3 Prüfung auf etwaige Abweichungen von Zielen der Raumordnung und der Landesplanung hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels mit baumarktspezifischem Sortiment in SO 2

Ein Widerspruch gegen den Plansatz 2.9.2 Z (1) des oben beschriebenen Regionalplans Nordschwarzwald liegt nicht vor. Wie dargelegt ist Mühlacker ein Mittelzentrum und kann Standort für Einzelhandelsgroßprojekte sein.

Ein Verstoß gegen den Platzsatz 2.9.2 Z (3) liegt ebenfalls nicht vor. Hierzu kann wiederum auf die *gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit Stand vom 12.11.2020* verwiesen werden, wonach auch bei Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkaufsflächengrößen im Hinblick auf das zentrenrelevante Randsortiment, das durch den Bebauungsplan beschränkt wird, wesentlich Beeinträchtigungen i. S. d. Zieles nicht zu befürchten sind (Kapitel 4, S. 22 ff).

Ein Verstoß gegen 2.9.2 Z (7) ist nicht gegeben, da eine Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Versorgungskerne möglich ist, wenn eine Prüfung ergibt, dass im Versorgungskern keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die Überlagerung des Versorgungskerns für Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Abb2: Kartenausschnitt des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald) mit dem Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker/Ötisheim sowie dem Liegenschaftskataster der Landesanstalt für Umwelt Baden Württemberg (Grundlage: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL)) hat ergeben, dass im Versorgungskern von Mühlacker keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen.

Verstöße gegen Plansätze des Landesentwicklungsplans sind hinsichtlich der geplanten Ansiedlung des „kleineren“ Baumarkts ebenfalls nicht ersichtlich. Plansätze 3.3.7 und 3.3.7.1 sind nach der *gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit Stand vom 12.11.2020* ersichtlich nicht „verletzt“ (Kapitel 5, S. 27 f). Nach Plansatz 3.3.7.2 können schließlich auch städtebauliche Randlagen in Betracht kommen, d. h. der geplante Standort für den Baumarkt tangiert den Plansatz nicht.

#### 11.2.4 Prüfung auf etwaige Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist planungsrechtlich auf Kerngebiete und Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung begrenzt. Die Aufstellung der 2. Teiländerung des Bebauungsplans wird im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Das bestehende SB-Warenhaus sowie der dazugehörige Parkplatz werden als Sonderbauflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der kleine Baumarkt befindet sich gemäß Flächennutzungsplan auf Gewerblicher Baufläche und kann somit vorerst nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Da das Vorhaben jedoch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entwickelt wird, besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit abweichende Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung mit der 2. Teiländerung des aufzustellenden Bebauungsplans gewährleistet ist.

#### 11.2.5 Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mühlacker

Die *gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit Stand vom 12.11.2020* vertritt für das geplante Vorhaben folgende Einschätzung in Bezug auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker:

„Bezogen auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker steht die beabsichtigte Erweiterung auf Grund des nicht integrierten Planstandorts nicht mit den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Einklang.

Hinsichtlich des Zielkataloges ist festzustellen, dass die beabsichtigte Erweiterung insbesondere weder zur Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und / oder der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, noch zur Erhaltung und Stärkung der integrierten, dezentralen Nahversorgungsstruktur beiträgt.

Nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sollten Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment nicht angesiedelt und erweitert werden.

Jedoch wurde bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker im Rahmen der grundsätzlichen Bewertung einiger weniger Planvorhaben darauf verwiesen, dass es sich [bei dem Vorhaben Erweiterung SB-Warenhaus / Kanalstraße im Stadtteil Enzberg] um eine relativ und absolut betrachtet vergleichsweise geringe Erweiterung handle, so dass gegen den Bestand oder gegen beabsichtigte bzw. planerisch wünschenswerte Entwicklungen mit hoher Wahrscheinlichkeit Auswirkungen nicht zu erwarten wären. Das Vorhaben sollte jedoch nur dann ermöglicht werden, wenn gleichzeitig das gesamte Einzelhandelsangebot im Bereich des Planstandortes in einem Bebauungsplan mit maximalen Gesamtverkaufsflächen sowie sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt / gesichert wird. Da diese Voraussetzung erfüllt wird, steht das Vorhaben letztlich im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker.“ (Kapitel 6, S. 30 f.)

#### 11.2.6 Gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben

Die *gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit Stand vom 12.11.2020* untersucht die Möglichkeiten einer Entwicklung von innenstadtrelevanten Fachmarktnutzungen sowie mögliche wesentliche Beeinträchtigungen des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Mühlacker – und in der Folge weiterer, außerhalb der Stadt Mühlacker gelegener zentraler Versorgungsbereiche – sowie der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Umfeld des Planvorhabens. (Kapitel 1, Seite 1 f.)

Die gutachterliche Stellungnahme stellt die aktuellen sortimentsweisen Verkaufsflächen und die Umsätze des Einzelhandels in Mühlacker sowie eine Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage auf Sortimentsebene dar. Des Weiteren werden die sortimentsweisen Ist-Verkaufsflächen der Bestandteile des Planvorhabens, die seitens des Betreibers für die Vorhabenbestandteile beabsichtigten maximalen sortimentsweisen Verkaufsflächen, die dadurch bedingte mögliche „Erweiterung“ in den einzelnen Sortimenten sowie des darauf basierenden rechnerisch möglichen „Mehr-Umsatzes“ dargestellt. Es wird die Relation von möglicher „Erweiterungsverkaufsfläche“ bzw. möglichem rechnerischen Mehr-Umsatz der Betriebe des Planvorhabens zum Bestand – Verkaufsfläche und Umsatz – in Mühlacker insgesamt bzw. bezogen auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich gebildet.

Die Stellungnahme legt dar, welche sortimentsweisen möglichen „Erweiterungen“ nicht auf westliche Auswirkungen schließen lassen bzw. in welchen Sortimenten dies nicht ausgeschlossen werden kann. Für das erweiterte Vorhaben erfolgt eine Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots, die Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts sowie die Darlegung eines Festsetzungsvorschlags sowohl für großflächigen Einzelhandel mit überwiegendem Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (SB-Warenhaus) bzw. für großflächigen Einzelhandel mit baumarktspezifischem Sortiment. (Kapitel 1, S. 2 f.)

#### 11.2.7 Beurteilung des Integrationsgebots

Dem Einzelhandel ist aufgrund seiner Leitfunktion bei der Entwicklung der Innenstadt eine besondere Rolle beizumessen. Ein belebtes Zentrum ist ohne ausgeprägte Handelssituation nicht denkbar. Einzelhandelsstandorte sollen deshalb Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sein, um eine integrierte Ansiedlung innerhalb innerstädtischer Zentren oder Nebenzentren zu gewährleisten (Integrationsgebot).

Gemäß Nr. 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg, sind Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig im zentralörtlichen Versorgungskern zu errichten oder zu erweitern, sodass i.d.R. keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist. Die Erweiterung des seit 1993/1994 bestehenden SB-Warenhauses sowie die Ansiedlung eines Discount-Baumarkt am Standort an der Kanalstraße befindet sich zwar in

einer städtebaulichen Randlage, jedoch führt die *gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit Stand vom 12.11.2020* aus, dass:

„in nahversorgungsrelevanten Teil-Sortimenten Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die rechnerisch möglichen Mehrumsätze dieser Sortimente sehr gering sind... und hinsichtlich der für das Vorhaben im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes angesetzten Flächenleistungen – wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich überschlüssig betrachtet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.“ (Kapitel 4, S. 23, 2. Absatz.)

Die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns der Standortgemeinde kann trotz der Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in Randlage mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Für die Sortimentsgruppen, die wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand nicht ausschließen können, wird in der gutachterlichen Stellungnahme auf die Nachweisbarkeitsgrenze bzw. die Kaufkraftrückholung verwiesen.

#### 11.2.8 Wirkungen in der Raumschaft und Kongruenzgebot

Gemäß dem Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.

Die Wirkungsanalyse für das Planvorhaben ergibt laut gutachterlicher Stellungnahme, dass „weder SB-Warenhaus und integrierter Pflanzenmarkt zusammen noch das Gesamtvorhaben sind vor diesem Hintergrund existenziell auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereiches in einer Größenordnung von mehr als 30 % angewiesen. Das Kongruenzgebot wird demnach sowohl durch das erweiterte SB-Warenhaus als auch durch das Planvorhaben insgesamt eingehalten.“ (Kapitel 5, S. 28, letzter Absatz der *gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit Stand vom 12.11.2020*)

#### 11.2.9 Städtebauliche Wirkungsaspekte und Beeinträchtigungsverbot

Es ist auszuschließen, dass mit dem Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigt werden.

„Tab. 8 der *gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit Stand vom 12.11.2020* zeigt, dass in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten - mit Ausnahme von Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren und Drogerie / Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel - bei Betrachtung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes jeweils Relationswerte von 10 % und mehr zu verzeichnen sind. Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung können vor diesem Hintergrund – d. h. ohne Berücksichtigung weiterer Aspekte – nicht ausgeschlossen werden.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in den [zentrenrelevanten] Sortimenten: PBS / Zeitungen / Zeitschriften, (Schnitt-) Blumen und Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör) die rechnerisch möglichen Mehrumsätze mit bis zu 0,5 Mio. € sehr gering sind, sodass - vor dem Hintergrund der Nachweisbarkeitsgrenze [...] und des hinsichtlich der für das Vorhaben im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes angesetzten Flächenleistungen [...] - wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung überschlüssigen betrachtet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Die Relationen der nicht zentrenrelevanten Sortimente sind allenfalls bedingt von Aussagekraft. Wesentlich sind hier vielmehr die absoluten Verkaufsflächen und Umsätze

sowie die Bestandssituation. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass sowohl der geringfügig vergrößerte Gartenmarkt als auch der geplante Baumarkt im Vergleich zu üblicherweise realisierten Märkten dieser Betriebsformen vergleichsweise geringe Verkaufsflächen aufweisen (sodass auch keine Gefährdung der entsprechenden Versorgungsfunktion z. B. des nahegelegenen Oberzentrums Pforzheim zu erwarten ist)“. (Kapitel 4, S. 23 ff. der *gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach/Nürnberg/Dortmund, mit Stand vom 12.11.2020*)

#### 11.2.10 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

„Bezogen auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker ist festzustellen, dass bereits in diesem eine relativ und absolut betrachtet vergleichsweise geringe Erweiterung des SB-Warenhauses am Planstandort positiv beurteilt wurde, sofern – wie nun vorgesehen - gleichzeitig das gesamte Einzelhandelsangebot im Bereich des Planstandorts in einem Bebauungsplan mit maximalen Gesamtverkaufsflächen sowie sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt / gesichert wird.“

„Das Kongruenzgebot wird in allen Sortimenten des Planvorhabens – sowohl allein bezogen auf das SB-Warenhaus als auch bezogen auf das Gesamtvorhaben – eingehalten [...]“. (Kapitel 7, S. 31 ff. der *gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit Stand vom 12.11.2020*)

#### 11.2.11 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie Ergebnis der Untersuchungen der gutachterlichen Stellungnahme

„Die beabsichtigten Erweiterungen des SB-Warenhauses und des in diesen integrierten Pflanzenmarktes sowie die Ansiedlung eines (kleinen) Baumarktes im Stadtteil Enzberg der Stadt Mühlacker, lassen in den vorhabenrelevanten Sortimenten mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen bzw. Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung erwarten [...].“

(Kapitel 7, S. 31 ff der *gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, mit Stand vom 12.11.2020*)

Aufgrund des mittlerweile eingetretenen Zeitfortschritts der Bebauungsplanaufstellung hat eine Rückfrage beim Gutachter ergeben, dass bezüglich der Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme vom 12.11.2020 keine wesentlichen Änderungen der örtlichen Rahmenbedingungen ersichtlich sind, die zu abweichenden Aussagen führen würden.

### 11.3 Erschließung

#### 11.3.1 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Durch die bestehenden 189 Stellplätze, welche dem SB-Warenhaus (SO1) zugeordnet sind, sowie der zusätzlichen Herstellung von 34 Stellplätzen zum Bereich des Baumarkts (SO2) gemäß Entwicklungskonzept kann den bauordnungsrechtlichen Anforderungen zur Herstellung notwendiger Stellplätze ausreichend Genüge geleistet werden. Somit ist von keiner Verschlechterung der Parkierungssituation und Abwicklung des Parkierungsverkehrs auszugehen.

#### 11.3.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Es ist davon auszugehen, dass es durch das Vorhaben zu einer Verkehrserhöhung kommt, die nur von sehr untergeordneter Bedeutung und hinsichtlich der verkehrlichen Konsequenzen nicht planungsrelevant ist. Innerhalb des Plangebiets sind bereits erhebliche Vorbelastungen bezüglich Lärm- und Schadstoffemissionen durch die großflächige gewerbliche Nutzung und den Straßenverkehr (B 10) / Schienenverkehr festzustellen.

### 11.3.3 Baulastübernahme

Zur Sicherung einer ausreichenden und geordneten Erschließung im Planbereich wird eine Vereinigungsbaulast der Flst.-Nr. 1120 und 1106/1 oder funktionsgleiche Baulast angestrebt. Im rechtsgültigen Bebauungsplan vom 20.08.1994 war an dieser Stelle eine öffentliche Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt, die bis heute nicht umgesetzt wurde. Diese wird im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung aufgehoben, da diese infrastrukturell nicht erforderlich ist.

### 11.3.4 Schlupfgraben

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Schlupfgraben als wasserführender Kanal unterirdisch geführt. Die Trasse befindet sich von Westen unter der Kanalstraße führend über das Flurstück Nr. 1197/31 nach Osten und quert den Erschließungsstich sowie wiederum die Baugebietsflächen auf Flurstück Nr. 712 bevor der Kanal unter der Bundesstraße nach Osten geführt ist.

Der Kanal sowie dessen Zugänglichkeit ist dinglich zu sichern und dauerhaft von Überbauung freizuhalten.

## 11.4 Sicherung der Planungsziele

Zur Förderung bzw. Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele schließen die Stadt Mühlacker mit den im Geltungsbereich insbesondere im Teilgebiet SO1 ansässigen Eigentümern beziehungsweise Betreibern des bestehenden großflächigen Einzelhandelsunternehmens in Gestalt eines SB-Warenhauses einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Zur baurechtlichen Ausgangssituation siehe Kapitel 4.2 Bauliche Bestandssituation, 2. Absatz

Um zu erreichen, dass der zur Aufstellung gelangende Bebauungsplan mit den beabsichtigten Festsetzungen zu Verkaufsflächenbegrenzungen im Plangebietsteil des Sondergebiets SO1 letztlich auf Vollzug gerichtet sein muss bzw. werden kann, ist aus Sicht der Stadt erforderlich, mit Blick auf den dargestellten genehmigungsrechtlichen Bestandsschutz der Altgenehmigungen zu reagieren. Angesichts dessen, dass diese Genehmigungen in ihrer rechtlichen Wirkung fortbestehen und auch nicht etwa bereits durch eine auf das Baugesuch betreffend das Neubauvorhaben ergehende Baugenehmigung in ihren Rechtswirkungen voll umfänglich abgelöst werden würden.

Hierzu übernehmen die Eigentümer und der Betreiber im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags dezidiert die in dem Festsetzungssystem des Bebauungsplans geregelte Verkaufsflächenbeschränkungen in Form von Unterlassungsverpflichtungen.

Nach Neuordnung der diversen Grundbuchgrundstücke durch Vereinigung zu einem neuen Buchgrundstück übernehmen die Grundstückseigentümer die Verpflichtung zur Bestellung der Dienstbarkeit an dem betreffenden neuen Grundstück zur Sicherung der Planungsziele.

## 12. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 12.1 Art der baulichen Nutzung

#### 12.1.1 Festsetzung der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Es werden zwei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit dem überwiegenden Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (SO 1) und für großflächigen Einzelhandel mit baumarktspezifischem Sortiment (SO 2) festgesetzt. Durch die Festsetzung von Verkaufsflächen-Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche, die Gesamtheit der nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sowie für die einzelnen Sortimente werden wesentliche Beeinträchtigungen des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Mühlacker

– und in der Folge weiterer, außerhalb der Stadt Mühlacker gelegener zentraler Versorgungsbereiche – sowie der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Umfeld des Planvorhabens ausgeschlossen. Trotzdem sind die Festsetzungen der zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen so flexibel gestaltet, dass auch künftig - soweit verträglich - gewisse Anpassungen in der Sortimentsstruktur vorgenommen und damit auf handels- und nachfrageseitige Veränderungen reagiert werden kann.

Die quantitativen Verkaufsflächenfestsetzungen basieren auf gutachterlicher Festlegung und Überprüfung und sind geeignet, ungewünschte und schädliche Auswirkungen zu vermeiden. Das Festsetzungsregime ist weiter geeignet, die raumordnerischen Anforderungen einer Einzelhandelsentwicklung am Standort zu erfüllen. Hierzu wird auf die fachgutachterliche Stellungnahme (*Dr. Acocella, 12.11.2020*) sowie die Ausführungen der Begründung u.a. unter Ziffer 11.2 verwiesen.

#### 12.1.2 Problematik der Kontingentierung von Verkaufsflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich der Plangeber intensiv mit der Frage des Zulässigkeitsrahmens einer Verkaufsflächenbegrenzung auseinandergesetzt. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen unter A Ziffer 1.1.1 Sondergebiet – SO1 (§ 11 BauNVO) und A Ziffer 1.2.1 Sondergebiet SO 2 (§ 11 BauVNO) wird erläutert bzw. klargestellt:

Es ist Kommunen erlaubt, in einem Bebauungsplan, in dem sie Sondergebiete für die § 11 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ebenfalls genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausweisen, nach Quadratmetergrenzen bestimmte Regelungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche zu treffen.

*vgl. Külpmann, juris PR – BVerwG 4/2020, Anm. 6, BVerwG; Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 36/87; BVerwG; Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07*

Solche Regelungen sind Vorschriften über die Art der zulässigen Nutzung. Neben der Festsetzung von Höchstverkaufsflächen ist ferner die Festsetzung von Mindestverkaufsflächen oder auch von Mindestverkaufsflächen für bestimmte Sortimente zulässig.

*vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18*

Das Bundesverwaltungsgericht lässt indes nur vorhabenbezogene, keine gebietsbezogenen Kontingentierungen zu.

*vgl. Külpmann, a.a.O.; BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, a.a.O.; BVerwG, Beschluss vom 11.11.2009 – 4 BN 63/09; BVerwG, Urteil vom 24.03.2010 – 4 CN 3/09*

Der Kommune ist es grundsätzlich verwehrt, die Nutzungsoptionen vorhabenunabhängig durch eine auf das Gebiet insgesamt bezogene Verkaufsflächenbegrenzung zu regeln. Eine derartige mit der Gefahr eines "Windhundrennens" unter den potentiellen Bauantragstellern verbundene gebietsbezogene Kontingentierung widerspricht dem Ansatz des Ordnungsgebers der Baunutzungsverordnung, wonach grundsätzlich jede zugelassene Nutzung auf jedem Grundstück möglich sein soll.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in der vorstehend zitierten Entscheidung vom 17.10.2019 auch festgestellt, dass eine numerische Kontingentierung von Nutzungsmöglichkeiten in der Form der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vorhaben in einem Baugebiet danach ebenfalls nicht zulässig ist. So ist in dem betreffenden Urteil die Festsetzung der Zahl des/der in einem Sondergebiet zulässigen Vorhaben/s – in dem betreffenden Fall eines (1) Einzelhandelsbetriebes – mangels Rechtsgrundlage als rechtsfehlerhaft beanstandet worden.

Das Verbot einer gebietsbezogenen Kontingentierung gilt allerdings dann nicht, wenn die gebietsbezogen angelegte Verkaufsflächenbegrenzung mit einer grundstücksbezogenen

Begrenzung identisch ist. In diesem Fall kann die (grundsätzlich unzulässige) gebietsbezogene Verkaufsflächenregelung zumindest planerhaltend als zulässige grundstücksbezogene Festsetzung verstanden werden.

*vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019, a.a.O.; BVerwG, Urteil vom 24.03.2010 – 4 CN 3.09; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 12.08.2020 – 3 S 1113/20; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 01.07.2020 – 8 C 11841/19*

### 12.1.3 Identität zwischen gebietsbezogener und grundstücksbezogener Verkaufsflächenbegrenzung

Vorliegend besteht das Sondergebiet SO1 nach der von den Grundstückseigentümern gemäß § 890 Absatz 1 BGB veranlassten Vereinigung der zuvor im Plangebiet belegenen, bislang "selbständigen" Buchgrundstücke sowie einem ebenfalls in diesem Gebiet belegenen ehemaligen WEG-Grundstück sämtlich zu einem Buchgrundstück nach dieser Zusammenführung wesentlich aus einem "neuen" Buchgrundstück.

Die im Plangebietsteil Sondergebiet SO1 SB-Warenhaus bestehende bzw. entstehende Grundstückssituation stellt sich wie folgt dar:

Flurstück-Nr.	anteilige Flächengröße in m <sup>2</sup> im SO1	
Flst.-Nr. 712	6.263	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 718	109	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 780/1	68	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 783	6.839	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 805	1.125	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 805/1	1.094	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 1063	143	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 1096	2.530	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 1107	87	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 1116	1.791	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 1116/1	570	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 1124/1	230	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 1124/3	3.189	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr. 1197/31	675	m <sup>2</sup>
<i>Summe</i>	<i>24.713</i>	<i>m<sup>2</sup></i>

Die gebietsbezogenen betreffenden Verkaufsflächenfestsetzungen unter Ziffern 1.1.2. ff. der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich mithin wesentlich auf dieses im betreffenden Plangebiet belegene "neue" Buchgrundstück, das groß genug ist, den im Sondergebiet SO1 zugelassenen großflächigen Einzelhandel – insbesondere in Gestalt des Bestandsbetriebes – und inklusive aller funktional notwendigen Flächen (u.a. Parkierung) aufzunehmen.

Für den Begriff des Buchgrundstücks ist grundsätzlich auf den Grundstücksbegriff im grundbuchrechtlichen Sinne abzustellen.

*vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 01.07.2020 a.a.O.; BVerwG, Urteil vom 14.02.1991 – 4 C 51/87; BVerwG, Beschluss vom 30.11.2000 – 4 BN 57.00*

Das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne ist dabei als räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche zu verstehen, der auf einem besonderen Grundstücksblatt unter einer besonderen Nummer im Grundstücksverzeichnis eingetragen ist.

Dabei kann das Buchgrundstück auch – wie im vorliegenden Fall des im Plangebiet Sondergebiet SO1 belegenen betreffenden "neuen" Buchgrundstücks, das unter einer Nummer im Bestandsverzeichnis gebucht ist bzw. wird – aus mehreren Grundstücken bzw. auch mehreren Flurstücken bestehen, sofern diese nach Vereinigung gem. § 890 Absatz 1 BGB auf einem besonderen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer des Grundstücksverzeichnisses eingetragen ist.

*vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 01.07.2020, a.a.O.*

Vorliegend "besteht" das Sondergebiet SO2 wesentlich aus dem in diesem Plangebietsteil befindlichen Grundstück Flurstück Nr. 1101 zur Größe von 2617 m<sup>2</sup>. Ferner befindet sich in diesem Plangebietsteil das Grundstück Flurstück Nr. 1101/1 zur Größe von lediglich 58 m<sup>2</sup> sowie im Teilflächen der Flurstücke Nr. 783 im Umfang von 29 m<sup>2</sup> und Flurstücke Nr. 805 im Umfang von 49 m<sup>2</sup>.

Flurstück-Nr.		anteilige Flächengröße in m <sup>2</sup> im SO2	
Flst.-Nr.	1101	2.617	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr.	1101/1	58	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr.	783 anteilig	29	m <sup>2</sup>
Flst.-Nr.	805 anteilig	49	m <sup>2</sup>
<i>Summe</i>		2.753	m <sup>2</sup>

Die gebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzung unter vorgenannter Ziffer 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen bezieht sich mithin wesentlich auf das im betreffenden Plangebiet belegene Buchgrundstück Flurstück-Nr. 1101, das groß genug ist, den im Sondergebiet SO2 zugelassenen Einzelhandel – in Gestalt des geplanten kleineren Baumarktes – aufzunehmen.

Unter vorstehenden Ansätzen sind die nur noch gleichsam deklaratorisch als gebietsbezogene Festsetzungen angelegten Verkaufsflächenbegrenzungen für die Sondergebiete SO1 und SO2 als solche zulässig.

Eine unzulässige Kontingentierung von Verkaufsflächen scheidet jedenfalls aus, wenn das – jeweils einzige vorhabengeeignete – Grundstück im Plangebiet in den Grenzen der Verkaufsflächenbeschränkungen genutzt werden kann und der eine oder andere Eigentümer im Plangebiet belegener Grundstücke nicht hinnehmen müsste, Abstriche an seinen Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen zu müssen. Der Möglichkeit einer Grundstücksteilung kommt rechtlich insoweit keine Bedeutung zu.

*vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019, a.a.O.; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 01.07.2020 a.a.O.*

#### 12.1.4 Erreichung der Planziele in den Sondergebieten

Ist die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen wegen des dargestellten Grundstücksbezugs grundsätzlich wirksam, so ist noch der Frage nachzugehen, ob damit auch die Planungsziele vorliegenden Bebauungsplanes für die Sondergebiete SO1 und SO2 bereits umfänglich erreicht sind.

Soweit es das Sondergebiet SO1 betrifft, ist dieses Ziel im Ergebnis – wie in dieser Begründung auch mehrfach angesprochen – dahin gerichtet, gleichsam nach Art des für Sondergebiete nicht anwendbaren § 1 Absatz 10 BauNVO dem einen Bestandsbetrieb im Bereich des Sondergebiets SO1 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen für die Zukunft zu ermöglichen. Dies allerdings unter gleichzeitiger Fassung und Steuerung bzw. Beschränkung der von diesem Standort ausgehenden etwaigen negativen städtebaulichen

Auswirkungen i.S. des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 BauNVO insbesondere mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Mühlacker und anderer Gemeinden.

Dieses auf den einen Bestandsbetrieb bezogene Ziel wird insbesondere auch mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffern A 1.1.2.1 und 1.1.2.2 über die Gesamtverkaufsflächenhöchstgrenze von 6.900 m<sup>2</sup> und über die Gesamtmindestverkaufsflächengröße von 3.500 m<sup>2</sup> sowie auch die sortimentsbezogene Mindestverkaufsflächengröße, wonach mit dem in Ziffer A 1.1.1 bezeichneten überwiegenden Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel mindestens mehr als 50% der jeweiligen Verkaufsfläche des zulässigen Einzelhandels belegt werden muss, erreicht.

Das betreffende Festsetzungssystem auch unter dem – wie dargelegt – rechtlich zulässigen Ansatz von Mindestverkaufsflächengrößen sichert das Planziel der Stadt, in dem Sondergebiet SO1 allein den Bestandsbetrieb bzw. einen Betrieb mit dem Schwerpunkt des Lebensmitteleinzelhandels zu erfassen. Dem "Auftreten" eines Betriebs oder mehrerer, weiterer großflächiger Betriebe dieses Typus im Plangebiet ist durch die auf die Verkaufsflächenhöchstgrenze von 6.900 m<sup>2</sup> bezogene Verkaufsmindestfläche von 3.500 m<sup>2</sup> entgegnet.

Die Anforderung des Erreichens dieser Mindestverkaufsflächengröße "sperrt" mithin die Ansiedlung entsprechender großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebietsteil Sondergebiet SO1 neben dem vorhandenen Bestandsbetrieb, der seinerseits bereits 3.500 qm Verkaufsfläche erreicht bzw. erreichen muss, da diese weiteren Betriebe die erforderliche Mindestverkaufsflächengröße von 3.500 m<sup>2</sup> nicht – mehr – in Ansehung der wiederum festgesetzten Höchstverkaufsfläche von 6.900 m<sup>2</sup> erreichen können.

Ohnehin wäre bei Auftreten von weiteren großflächigen Betrieben des Typus des Bestandsbetriebes auch die Frage nach der Zulässigkeit solcher Vorgänge mit Blick darauf aufgeworfen, ob in Ansehung solcher Vorgänge die Begrifflichkeit des Einkaufszentrums erfüllt wäre. Jedenfalls ist die Ausführung eines Einkaufszentrums i.S.d. § 11 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO in dem Plangebiet Sondergebiet SO1, das den zulässigen Einzelhandel allein auf Betriebe bzw. einen Betrieb des großflächigen Einzelhandels i.S.d. § 11 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO im Ergebnis beschränkt, nicht zulässig.

Dem Bestandsbetrieb bzw. dem im Gebiet bereits angesiedelten Betrieb verbleiben schließlich aber auch im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen über die Mindestgesamtverkaufsfläche auch bei Reduzierung der heute bestehenden Verkaufsfläche auf diese Flächengröße indes auch ausreichende Diversifikationsmöglichkeiten für die Zukunft. So wären auch Umstellungen der gegenwärtigen Betriebsweise in Form des SB-Warenhauses auf größere Betriebe in Form etwa von Lebensmittelvollsortimentern als großer Supermarkt, Discounter u. ä. oder auch sonstige Betriebsweisen mit den überwiegenden Sortimenten der Nahrungs- und Genussmittel möglich.

Soweit es das Sondergebiet SO2 betrifft ist das Planziel der Stadt im Ergebnis dahin gerichtet, in dem betreffenden Plangebietsteil bzw. auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1101 einen kleinen Baumarkt unter Beachtung der von diesem ausgehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen unterzubringen. Abgesehen davon, dass das Grundstück schon von seiner Flächengröße mit rund 2.670 m<sup>2</sup> nicht geeignet sein dürfte, zwei der Begrifflichkeit der Großflächigkeit unterliegende Baumärkte dort anzusiedeln, wird dieses Ziel auch schon mit der unter Ziffer A 1.2.2.2 getroffenen Festsetzung einer Höchstverkaufsfläche für den Plangebietsteil SO2 von 1.400 m<sup>2</sup> erreicht, ohne dass es etwaiger weitergehender Festsetzungen bedürfte.

Geht man nämlich davon aus, dass ein weiterer oder auch weitere Einzelhandelsbetrieb/e mit baumarktspezifischem Sortiment ihrerseits zumindest mit Blick auf das Zulässigkeitsmerkmal der Großflächigkeit mindestens den Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreiten müsste/n,

*vgl. zu dieser Anforderung: BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, BruR 2006, 644*

so "sperrt" die Begrenzung der in dem Sondergebiet SO2 zulässigen Höchstverkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> die Ansiedlung auch schon eines weiteren großflächigen Betriebes neben dem im Plangebiet im Ergebnis zugelassenen einen großflächigen Betrieb, der wiederum 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreichen bzw. aufweisen müsste. Unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegende Betriebe wären ohnehin in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, wie hier festgesetzt ist, ausgeschlossen.

Das Gebiet ist damit für die Ansiedlung von 2 oder gar mehr großflächigen Baumärkten nicht mehr offen, sondern kann angesichts der getroffenen Festsetzungen nur einen solchen Betrieb aufnehmen. So ist das Planziel der Stadt, auch in dem Sondergebiet SO2 nur einen Betrieb zuzulassen, auch bereits ohne das Erfordernis weiterer Festsetzungen erreicht.

#### 12.1.5 Festsetzung von Gewerbegebieten

Die Flächen für die Gewerbegebietsteile (GE 1 und GE 2) reagieren auf die bestehende Situation am Standort der Kanalstraße. Diese ist wesentlich durch das Vorhandensein eines großen produzierenden Gewerbebetriebes und eines Handwerksbetriebes geprägt und entspricht damit wesentlich dem Gebietstyp des Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO, wenn auch noch gewisse Freiflächen im Plangebiet der betreffenden Gewerbegebietsteile vorhanden sind.

Ziel des Bebauungsplans ist es grundsätzlich auch, die im Plangebiet bestehenden Gewerbeflächen dem eigentlichen Hauptzweck eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO, nämlich vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorzuhalten. Deshalb werden die Flächen weiterhin als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Es werden dabei grundsätzlich Nutzungen ausgeschlossen, die nicht der eigentlichen Zielgruppe eines Gewerbegebiets zuzuordnen sind. Im Bereich GE 2 befindet sich eine Pflegeeinrichtung im Bestand, diese wird weiterhin zulässig sein. Um einen Trading-Down-Effekt an diesem Standort zu vermeiden, werden Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Es war ferner darüber zu befinden, wie mit dem zumindest grundsätzlich in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auch zulässigen Einzelhandel umgegangen werden sollte. Zu dem hierzu in dem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungskonzept näher:

Dieses berücksichtigt die Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Mühlacker auf der Grundlage der Beschlussfassung des Gemeinderates über das Konzept in der Sitzung vom 23.06.2015 sowie des Gutachtens für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker des Büros Dr. Acocella vom 02.07.2015.

Zum Erhalt und zur Stärkung der besonderen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs soll nach dem Entwicklungskonzept zentrenrelevanter Einzelhandel nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg angesiedelt werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nach der Sortimentsliste Mühlacker (Gutachten Dr. Acocella) der 'linken' Spalte und damit den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden daher Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante, inklusive nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, ausgeschlossen.

Es wird dort nur noch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, der von der Verkaufsfläche her unterhalb der Schwelle der sog. Großflächigkeit liegt, zulässig sein. Hierzu weiter:

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll entsprechend dem vorgenannten Gutachten des Büros Dr. Acocella vorrangig an etablierten, nicht integrierten (Einzelhandels-) Standorten realisiert werden. Ferner heißt es in dem Gutachten aber auch, dass nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zunächst grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden kann. Schließlich ist in dem Gutachten Dr. Acocella die grundsätzliche Empfehlung ausgesprochen, Gewerbegebietsflächen möglichst dem Handwerk und produzierendem Gewerbe vorzuhalten und jedenfalls mit Flächenbereitstellungen in Gewerbegebieten behutsam umzugehen. (vgl. jeweils Seite 86 des Gutachtens).

Solcher Art Empfehlungen sind aber nicht abschließend verbindlich für die Abwägung im Rahmen eines Bebauungsplanes, über die der Gemeinderat jeweils selbständig zu befinden hat.

Es wird im Rahmen der Abwägung danach für die Gebiete GE 1 und GE 2 nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen.

Dies zum einen unter Berücksichtigung dessen, dass in dem städtebaulichen Entwicklungskonzept auch eigens der Bereich der Kanalstraße in Enzberg als geeigneter Standort für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten bezeichnet ist (vgl. Seite 87 des Gutachtens des Büros Dr. Acocella). Dies zum anderen – davon unabhängig – aber auch, weil sich die hier für die Inanspruchnahme für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den betreffenden Gewerbegebietsteilen geeigneten Flächen bei der gegebenen Bestandssituation in einem überschaubaren Rahmen bewegen dürften.

## **12.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Durch die Vielzahl an dichtebegrenzenden Instrumenten, wird eine städtebaulich angemessene und gebietstypische Dichte im Plangebiet angestrebt.

### **12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird baugebietsweit auf GRZ 0,8 festgesetzt und damit für die Gewerbegebietsflächen aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg - Teilbereich Süd - 1. Änderung und Teilaufhebung“ beibehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Teilbereichen SO1 und SO2 sind durch das bauliche Entwicklungskonzept begründet. Es wird vergleichbar zu den Gewerbegebietsteilflächen eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO bleiben eingehalten. Es wird damit eine gebietstypische Flächenausnutzung und -versiegelung gewährleistet. Dabei wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine (Nach-) Verdichtung im erschlossenen Innenbereich ermöglicht.

Zur Minimierung der Versiegelungswirkung sind neu anzulegende Stellplätze und Wege, mit Ausnahme der Fahrgassen, aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Negative Auswirkungen einer hohen Versiegelung durch die zulässige Grundflächenzahl werden durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Flächen für Stellplätze minimiert. Zusätzlich sind weitere Pflanzgebote im Übergangsbereich zur Bundesstraße B 10 festgesetzt.

### **12.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die zulässige Geschossflächenzahl wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg - Teilbereich Süd – 1. Änderung und Teilaufhebung“ übernommen bzw. angeglichen. Für den Bereich SO 1 wird anstatt der bisher zulässigen maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 eine maximale GFZ von 1,6 festgesetzt. Eine Erhöhung innerhalb der Sondergebietsflächen auf 1,6 im SO2 ermöglicht die städtebauliche Ausnutzung auch über mehrere Geschosse unter Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsflächen.

Der Orientierungswert einer GFZ von 2,4 für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO bleibt im gesamten Plangebiet unterschritten. Mit den entsprechenden Festsetzungen wird eine verträgliche Dichte im Gebiet angestrebt.

### **12.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird für die Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg – Teilbereich Süd – 1. Änderung und Teilaufhebung“ übernommen, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist und somit die Charakteristik des Gebiets im Sinne der städtebaulichen Bestandssicherung fortgeführt wird.

In den Sondergebieten wird auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse verzichtet, da durch die Höhenbegrenzung eine ausreichend begrenzende Festsetzung getroffen ist, die städtebauliche Ordnung zu sichern.

#### 12.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Begrenzung der Höhe von baulichen Anlagen wird aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg - Teilbereich Süd - 1. Änderung und Teilaufhebung“ übernommen bzw. angeglichen. Für den Bereich SO1 wird anstatt der bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m eine Gebäudehöhe von 18,0 m festgesetzt. Ein städtebauliches Einfügen der Bebauung in die Umgebung wird nach wie vor gewährleistet, da die benachbarten Sonder- und Gewerbegebietsbauflächen bereits bisher eine einheitliche Gebäudehöhe von 18,0 m festsetzen.

#### 12.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich ist die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend zur offenen Bauweise erlaubt die Festsetzung eine Gebäudelänge größer 50 m sowie einseitige Grenzbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Festsetzung wird aus dem bereits rechtsgültigen Bebauungsplan von 1994 entsprechend übernommen, da es sich bereits um bebauten Gebiet handelt, die baulichen Situationen vorkommen und weiterhin den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg – Teilbereich Süd – 1. Änderung und Teilaufhebung“ übernommen, da es sich bereits fast vollständig um bebauten Gebiet handelt. Weiter sind die eingezeichneten Pfeilrichtungen, die im Wesentlichen die parallele bzw. senkrechte Flucht der Kanalstraße aufnehmen, aus städtebaulichen Gründen weiterhin nachvollziehbar und sinnvoll, auch wenn im Bestand Abweichungen festzustellen sind, sollte dieses städtebauliche Ordnungsziel weiterhin verfolgt werden.

#### 12.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weitestgehend an die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Enzberg – Teilbereich Süd - 1. Änderung und Teilaufhebung“ angelehnt.

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern bei Bundesstraße, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg – Teilbereich Süd – 1. Änderung und Teilaufhebung“ beträgt die Entfernung zwischen dem südlichen Rand der Baugrenze und dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn 10 m und liegt bereits unter den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes. Dies wird mit dieser Bebauungsplanänderung im Sinne des Bestandsschutzes beibehalten, da zudem davon auszugehen ist, dass diese Unterschreitung bereits damals schon unter Mitwirken des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

#### 12.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die freizuhaltenden Sichtfelder an Straßeneinmündungen gewährleisten eine freie Sicht auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum. Somit sollen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit vermieden werden.

#### 12.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die aus dem Bestand übernommene Verkehrsfläche „Kanalstraße“ gewährleistet eine gute Verkehrsabwicklung am Standort. Aufgrund der Realisierung einer neuen Gewerbehalle auf den Flst.-Nr. 1197/30 kann der Erschließungstich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Enzberg – Teilbereich Süd – 1. Änderung und Teilaufhebung“ nicht mehr bebauungskonform ausgebaut werden. Zur Sicherung einer ausreichenden Erschließungsstruktur wird mit der Bebauungsplanaufstellung dieser Erschließungsstich entsprechend seiner tatsächlichen Lage sowie zusätzlich mit einer Wendeanlage am Ende des nördlichen Erschließungsstichs festgesetzt. Eine weitere (private) Verkehrsfläche befindet sich südwestlich im Gebiet. Diese ist bereits vorhanden und wird zur Aufrechterhaltung des Erschließungsnetzes im Plangebiet festgesetzt.

Zum Erhalt der Zugänglichkeit für Fußgänger in das Plangebiet bzw. in das südöstlich gelegene Naturschutzgebiet zwischen Enzthal und Niefern und Mühlacker, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Fußgängerbereich– festgesetzt, die an die Unterführung an der Geltungsbereichsgrenze anbindet und damit die fußläufige Verbindung auch planungsrechtlich sichert.

## **12.7 Grünflächen**

Aus städtebaulichen und umweltbezogenen Zielen werden öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt, um die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten. Dadurch sollen mögliche negative Auswirkungen die sich aus dem Vorhaben ergeben vermieden bzw. minimiert werden.

## **12.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Dachbegrünung**

Flachdächer ab einer Größe von 10 qm sind mit einem Mindestsubstrataufbau von 10 cm zu begrünen. Die Größe für zu begründende Flachdächer wird festgesetzt, um eine wirtschaftlich angemessene und funktionsgerechte Dachbegrünung zu gewährleisten. Die Dachbegrünung dient der Pufferung und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses zur Entlastung des Leitungsnetzes sowie zur Sicherung des kleinräumigen Wasserkreislaufs durch Verdunstung; sie führt damit zum Ausgleich kleinklimatischer Belastungen durch Versiegelung.

### **Außenmaterialien**

Der Ausschluss von solchen Metallverkleidungen als Außenmaterial, die nicht dauerhaft sicherstellen, dass eine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt, dienen dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

## **12.9 Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen**

Das im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg - Teilbereich Süd - 1. Änderung und Teilaufhebung“ geltende Leitungsrecht zur Führung einer oberirdischen Trasse 20-kv-Freileitung ist nicht mehr wirksam, da die Freileitung nicht mehr existent ist. Sie wird im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung nicht mehr festgesetzt werden.

Zur Sicherung des sich im Gebiet abschnittsweise befindlichen Schlupfgrabens wird dieser durch die Fläche für ein Leitungsrecht von 5,0 m gesichert. Zur Gewährleistung der dauerhaften Zugänglichkeit durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung sowie die Betriebe der Stadtwerke Mühlacker GmbH, werden weitere Festsetzungen zum Schutz und Zugänglichkeit getroffen.

## **12.10 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen werden größtenteils aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg - Teilbereich Süd - 1. Änderung und Teilaufhebung“ übernommen und dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätsvollen Gestaltung der Freiräume. Eine Konkretisierung der Pflanzgebote soll zur kleinklimatischen Eingriffsminderung durch ausreichende Baumpflanzungen unterstützen.

Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das Quartier in seine Umgebung einzubinden. Sie übernehmen zudem Minderungsfunktionen durch den Bestand und Eingriffe im Rahmen des zulässigen Versiegelungsgrads. Es werden Vorgaben zur Anlage von Baumscheiben gemacht und festgesetzt, dass die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ bei bestehender Vegetation anzuwenden ist.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Sie entspricht der „Artenliste zur Umsetzung von Pflanzgebieten auf Baugrundstücken in Gewerbegebieten“ der Stadt Mühlacker. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und -größen.

### **13. Nachrichtliche Übernahme**

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB wird das fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen III – V der Stadtwerke Mühlacker in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, da dieses für das Verständnis bzw. für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist.

Es wird zudem auf das Risiko von Überschwemmungen i.S. eines HQ-extrem hingewiesen.

Die planexterne Kompensationsmaßnahme zum Artenschutz wird ebenfalls nachrichtlich dargestellt. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Sicherung planerisierend über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Planbegünstigten erfolgt. Zum Planverständnis der räumlichen Lage dieser FCS-Maßnahme ist im Übersichtsplan auf der Planzeichnung der planexterne Maßnahmenort vermerkt.

### **14. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

#### **14.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

##### **14.1.1 Dachform, Dachneigung**

Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Die Festsetzung zur Dachform Satteldach, ist aus dem rechtgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg - Teilbereich Süd - 1. Änderung und Teilaufhebung“ übernommen, um dieses gestalterische Element weiterhin zuzulassen. Da sich im Geltungsbereich bereits Gebäude mit Flachdächern befinden und das Flachdach einer zeitgemäßen Gewerbestruktur entspricht, werden diese mit dieser Bebauungsplanaufstellung ebenfalls zulässig sein.

##### **14.1.2 Dachaufbauten**

Die Nutzung von regenerativen Energien ist erwünscht, solange andere Belange nicht übermäßig benachteiligt werden. Daher wird die Gestaltung bzw. Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gesteuert. Es wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft angestrebt, die im Einklang mit der bestehenden Bebauung steht.

#### **14.2 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich ihres Standorts und Zulässigkeitsbereiche an Gebäuden zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch für Nutzungen angemessene Werbemöglichkeiten generell zu eröffnen. Insofern werden für Werbeanlagen Vorgaben zu Standorten festgelegt.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Wohnnachbarschaft zu minimieren, werden wechsel-leuchtende und dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

### 14.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

#### 14.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzungen dienen zum einen der Mindestdurchgrünung des Gebiets, zum anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

#### 14.3.2 Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Wegen

Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien zu errichten, dies dient dem Boden- und Umweltschutz. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird somit so gering wie möglich gehalten. Es ist heute technisch möglich, die geforderten Anforderungen mit nutzerfreundlichen und haltbaren Oberflächen zu erfüllen.

#### 14.3.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Einfriedungsart verfolgen das städtebauliche Ziel ein zu starkes visuelles Abschotten des Baugrundstücks gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden. Sie werden aus dem bereits rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg - Teilbereich Süd - 1. Änderung und Teilaufhebung“ übernommen.

## 15. Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise erklären und begründen sich selbst. Sie dienen der Information und dem Verständnis.

## 16. Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Plangebiet / Geltungsbereich	48.570	100%
öffentliche Verkehrsfläche, VBZ	1.350	2,5%
öffentliche Grünfläche	194	0,5%
private Verkehrsfläche	692	1,5%
Baugebietsfläche SO1 <i>davon Pflanzgebot PFG</i>	25.375 665	52,5%
Baugebietsfläche SO2	2.753	5,5%
Gewerbegebiet GE 1 <i>davon Pflanzgebot PFG</i>	12.502 420	25,5%
Gewerbegebiet GE 2	5.704	12,0%

**Stadt Mühlacker**

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe, Mühlacker-Enzberg, Kanalstraße"**

**Anhang I**

**Prüfbogen zur**

**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB**

Ifd Nr	<b>Stadt, Bezeichnung der Bebauungsplanänderung</b>		
	Stadt Mühlacker, Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung - Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe, Mühlacker-Enzberg, Kanalstraße“		
1	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>	<b>Umfang</b>	
2	Größe des Geltungsbereichs des B-Plans	ca. 4,9 ha	
	Art der baulichen Nutzung	GE, SO	
	Bestehende GRZ	0,6 / 0,8 ha	
	Geplante GRZ	0,8 ha	
	Zulässige Grundfläche / voraussichtlich versiegelte Fläche	ca. 3,9 ha	
	Neu versiegelte Fläche	ca. 0,1 ha	
3	<b>Zulässigkeit zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<b>B-Plan der Innenentwicklung</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Nachverdichtung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	<b>Ausschluss UVP-Pflicht</b> gem. § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG geführt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	<b>Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<b>Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis &lt; 70.000 m<sup>2</sup></b> gem. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB ca. 31.500 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<b>Ausschluss von Anhaltspunkten einer Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen</b> nach § 50 Satz 1 BImSchG <input checked="" type="checkbox"/> Keine Störfallbetriebe im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<b>Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren durch die Bebauungsplanänderung</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Flächeninanspruchnahme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Versiegelung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Bodenabtrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Lärmemissionen / Verkehrsaufkommen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Schadstoffemissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lärmschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veränderung / Querung von Gewässern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Grundwasserentnahmen / -absenkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

10 **Merkmale der Bebauungsplanänderung**

Mit der Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Mühlacker einen stadtentwicklungspolitischen Kurs zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Stadtteilkerne. Der nicht integrierte Standort in der Kanalstraße nimmt eine deutliche Wettbewerbsposition zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ein. Dennoch benötigt der über Jahrzehnte etablierte Verbraucher HIT-Markt in Enzberg einen angemessenen Entwicklungsspielraum für seine zukünftige Entwicklung - der derzeitige Bebauungsplan setzt eine Höchstgrenze von 5.300 qm Verkaufsfläche ohne jede Sortimentsbeschränkung fest. Geplant ist eine Erweiterung im Marktinernen selbst, die Erweiterung des Pflanzmarktes sowie die Ansiedlung eines Discount-Baumarkts.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die zur Sicherung und angemessenen quantitativen Entwicklung des Markts dienen und gleichzeitig die zentrenrelevanten Randsortimente steuern, getroffen werden. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg – Teilbereich Süd – 1. Änderung und Teilaufhebung“, in Kraft getreten am 20.08.1994, festgesetzten Verkehrsflächen werden im Zuge der 2. Teiländerung angepasst und teilweise aufgehoben.

Das Baugebiet SO „Großflächige Einzelhandelbetriebe“ wird in die Baugebiete SO 1 (überwiegendes Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel) und SO 2 (baumarktspezifisches Sortiment) unterteilt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den gesamten Geltungsbereich mit GRZ bis 0,8 festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich wird die Höhe der baulichen Anlagen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht auf einheitlich 18 m erhöht.

Die oberirdische Trasse „20 KV Freileitung“ ist nicht mehr existent und wird im Zuge der Änderung nicht mehr festgesetzt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden ermittelt und beschrieben. Aufgrund des Vorkommens von Zauneidechsen im südöstlichen Randbereich wird hierfür eine Maßnahmenfläche festgesetzt, welche die Fortpflanzungs- und Ruhestätte bewahrt. Gegenüber den Erhebungen hat sich die örtliche Situation und Habitatsausstattung bis heute nicht verändert.

11	1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		Ausmaß / Bedeutung gegeben?		
				ja	nein	
11	1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
12	1.2	Das Ausmaß in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Regionalplan Region Nordschwarzwald	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		Flächennutzungsplan (F-Plan)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
13	1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.  <i>Darstellung weiterer mit dem B-Plan verfolgter Ziele, z. B.:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschluss von Nutzungen mit Umwelt- bzw. Gesundheitsgefährdungen</li> <li>- Extensive Begrünung von Flachdächern</li> <li>- Begrünung von nicht überbaubauten und nicht als Stellplatz o. Wegen genutzten Flächen</li> <li>- Pflanzungen von Bäumen und Eingrünung der Baugebiete</li> <li>- Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt der vorgefundenen Zauneidechsen</li> <li>- Durchlässige Beläge bei der Neuanlage von Stellplätzen</li> <li>- Ausschluss von unbeschichteten Metallabdeckungen bzw. -eindeckungen</li> <li>- Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die benachbarten Wohngebietsbebauungen nicht geblendet werden</li> </ul>				

14	1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<b>ja</b>	<b>nein</b>	
		<input type="checkbox"/> RL 2012/18/EU (Seveso III-RL)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> RL 92/43/EWG (FFH-RL) / RL 2009/147/EG (VS-RL): Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> RL 2002/49/EG (Umgebungslärm-RL): Lärmaktionsprogramm / Lärmaktionsplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> RL 2000/60/EG (WRRL) / RL 2008/105/EG: Bewirtschaftungsplan bzw. Maßnahmenprogramm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
16	2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b> insbesondere in Bezug auf	<b>Auswirkungen zu erwarten</b>		<b>Einschätzung der Auswirkungen</b>
			<b>ja</b>	<b>nein</b>	
17	2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen			
18	(a)	Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit Innerhalb des Plangebiets ist mit erheblichen Vorbelastungen bezüglich Lärm- und Schadstoffemissionen durch die großflächige gewerbliche Nutzung und den Straßenverkehr (B 10) zu rechnen. Im Plangebiet befinden sich Wohngebäude (Bestandsnutzung), weitere Wohnbebauung schließt westlich des Kanals an (ca. 50 m Entfernung). Durch die Planung ist nur mit einer geringfügigen Erhöhung an Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Anliefer- und Kundenverkehr zu rechnen. Nutzungen mit potenziellen Umwelt- und Gesundheitsgefährdungen sind im Bebauungsplan ausgeschlossen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
19	(b)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und mit Gebäuden und Erschließungsflächen bebaut. Vereinzelt sind Grünstrukturen der Siedlungsflächen vorhanden. Im Nordosten wurde ein Zauneidechsen-Habitat nachgewiesen. Die Fläche wird gesichert und nicht überplant. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen formuliert, um artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
20	(c)	Boden Es besteht eine erhebliche Vorbelastung durch versiegelte Flächen. Die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen erloschen. Durch die Bebauungsplanänderung wird das Maß der zulässigen Versiegelung nicht geändert; zusätzliche Versiegelungen sind nur in sehr geringem Umfang gegeben. Auswirkungen können durch Dachbegrünung minimiert werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
21	(d)	Wasser – Oberflächenwasser Durch das Plangebiet verläuft unterirdisch der Schlupfgraben. Westlich angrenzend verläuft der EVS-Kanal (Gewässer II. Ordnung).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
22	(e)	Wasser – Grundwasser Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet gering. Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge führen zu einer Reduzierung des Oberflächenabflusses und geringen Belastung des Vorfluters.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
23	(f)	Wasser – Hochwasser Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b Abs. 1 WHG - HQ <sub>extrem</sub>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
24	(g)	Luft Auswirkungen auf die Luft werden in der Regel durch Maßnahmen des technischen Umweltschutzes minimiert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
25	(h)	<b>Klima</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>

		Die bioklimatischen Auswirkungen der Versiegelung werden durch die Erhaltung und die Pflanzung von Gehölzen sowie durch Dachbegrünung minimiert.			
26	(i)	<b>Landschaft(-sbild)</b> Es besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung. Negative Auswirkungen werden durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
27	(k)	<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b> Archäologische Boden- und Baudenkmale sowie sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
28	(l)	<b>Wechselwirkungen</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Keine</b>
29	2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
30	(a)	den kumulativen Charakter der Auswirkungen Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
31	(b)	den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen <i>Für Mühlacker nicht relevant.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
32	2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
33	(a)	Risikopotenzial des Standortes Innerhalb und im Umkreis des Geltungsbereichs sind keine Betriebe nach der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) vorhanden. Nutzungen mit potenziellen Umwelt- und Gesundheitsgefährdungen sind im Bebauungsplan ausgeschlossen. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b Abs. 1 WHG - HQ <sub>extrem</sub>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
34	(b)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen <input checked="" type="checkbox"/> Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
35	2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
		Verlagerungseffekte zu erwarten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>
36	2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>keine</b>

27	2.6	folgende Gebiete	Gebiete vorhanden		Einschätzung der Auswirkungen
			ja	nein	
28	2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes  FFH-Gebiet DE 7018342 „Enztal bei Mühlacker“ Das FFH-Gebiet grenzt unmittelbar östlich der B 10 an. Eine direkte Flächeninanspruchnahme findet nicht statt. Aufgrund der hohen Vorbelastungen und des Störpotenzials durch das Gewerbegebiet und die B 10 ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets mit den vorkommenden LRT und Arten zu erwarten. Mit der Planung bleibt die Gebietscharakteristik als Gewerbebestandort erhalten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine
39	2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes  NSG 2.096 „Enztal zwischen Niefern und Mühlacker“ Das Naturschutzgebiet grenzt unmittelbar östlich der B 10 an. Eine direkte Flächeninanspruchnahme findet nicht statt. Auswirkungen auf den Schutzzweck und die Erhaltungsziele sind nicht zu erwarten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine
40	2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
41	2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes			
	(a)	Biosphärenreservat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
	(b)	Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
42	2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
43	2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes			
	(a)	Wasserschutzgebiet WSG TB III-V, Stadtwerke Mühlacker, Status: fachtechnisch abgegrenzt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine
	(b)	Heilquellenschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
	(c)	Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
44	2.6.7	Gebiete, in denen die in den Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	gering
45	2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine
46	2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind			
	(a)	Baudenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
	(b)	Bodendenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
	(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
47	(d)	Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 2 UVPG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
48	(e)	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 2 UVPG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
49	(f)	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 2 UVPG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine

50	<b>Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB</b>	
	Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im B-Plan u.a. festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Fläche für Zauneidechsen</li> <li>- Dachbegrünung von Flachdächern ab einer Größe von &gt; 10 qm, Substratstärke mind. 10 cm</li> <li>- Ausschluss von unbeschichteten Materialien für Dachflächen, die Metalle ausschwemmen</li> <li>- Pflanzgebote und Pflanzbindungen</li> <li>- Gestaltung der unbebauten Flächen (Freihalten von Versiegelungen)</li> <li>- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge von Stellplätzen und Wegen</li> <li>- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung</li> <li>- Maßnahmen gegen Vogelschlag</li> <li>-</li> </ul>	
51	<b>Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung</b>	<b>ja</b> <b>nein</b>
52	<b>Umweltprüfung erforderlich</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
53	Zu beachtende Auflagen:  Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind zudem folgende Maßnahmen erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz von Zauneidechsen (bei notwendigen Eingriffen vorherige Vergrämung und Ersatzhabitat erforderlich, CEF-Maßnahmen), Einzäunung</li> <li>- Ökologische Baubegleitung bei Abriss von Gebäuden</li> <li>- Bauzeitenbeschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten (außerhalb der Vogelbrutzeit)</li> </ul>	
54	Sonstige Hinweise: –	
55	Insbesondere zu klärende Sachverhalte: –	

**verwendete Abkürzungen:**

BauGB Baugesetzbuch  
 B-Plan Bebauungsplan  
 GRZ Grundflächenzahl



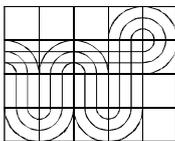
RELEVANZPRÜFUNG ARTENSCHUTZ  
GEMÄß § 44 BNatSchG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET SÜD – 2. TEILÄNDERUNG VERBRAUCHERMARKT“

E N T W U R F  
– STAND 20.12.2016 –

Bearbeitung:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

1.

1. **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

2. **Anlass und Ziel der Planung**

Die Bebauungsplanaufstellung dient der planungsrechtlichen Erfassung und Steuerung des bestehenden Einzelhandelsstandorts an der Kanalstraße in Mühlacker-Enzberg. Für das Plangebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der einer zeitgemäßen Entwicklung der Flächen nicht mehr gerecht wird. Der Geltungsbereich umfasst bebaute und erschlossene Grundstücksflächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets.

Neben der Anpassung und Neufassung textlicher Festsetzungen werden die überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. mit der Bauweise und Festsetzung von Verkehrsflächen geändert werden.

3. **Ziel der Relevanzprüfung**

Zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG wird das Plangebiet einer Vorprüfung unterzogen. Im Rahmen dieser Vorprüfung wird in einem ersten Schritt die Relevanz, d. h. ein mögliches Vorkommen der in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie ermittelt.

Die Relevanzprüfung erfolgt durch eine Geländebegehung zur Ermittlung der Habitatpotenziale und einer anschließenden Datenrecherche.

Für den Fall der Relevanz erfolgt im zweiten Schritt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Hierbei wird dann das zu erwartende Artenspektrum durch Bestandserhebungen konkret erfasst, die vom Vorhaben tatsächlich betroffen sind bzw. sein können.

Durch eine projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums brauchen die Arten einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht unterzogen werden, für die ein Vorkommen oder eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt im Rahmen der Relevanzprüfung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

4. **Vorgehensweise**

Es wird eine Abschichtung / Filter des prüfrelevanten Artenspektrums nach folgenden Kriterien durchgeführt:

1. Art entsprechend der Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden Arten des Anhang IV FFH-RL (LUBW, 11/2008) nicht vorkommend.
2. Wirkraum liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes in Baden-Württemberg
3. Erforderlicher Lebensraum / Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommend (Lebensraum-Grobfilter z. B. Moore, Wälder, FFH-LRT)
4. Wirkungsempfindlichkeit der Art ist vorhabensspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i. d. R. bei weit verbreitete Vogelarten oder bei Vorhaben mit geringer Wirkungsintensität)

## 5. Datenrecherche

Im Rahmen der Begehung am 16. April, 28. Juli und 9. September 2016 wurden die Habitatstrukturtypen gemäß dem Schlüssel des Informationssystems Zielartenkonzept (ZAK) erfasst. Bei den Begehungen wurde auch auf ein Vorkommen von relevanten und sonstigen Arten geachtet.

Im Zuge der Datenrecherche wurden die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Avifauna (Hölzinger, J. et al 1997 - 2011) und der Säugetiere (Braun & Dieterlen 2003, Braun & Dieterlen 2005;) herangezogen.

Als weitere Datengrundlage wurden die über die LUBW zugänglichen Datenbanken (z.B. windkraftrelevante Tierarten, LAK Amphibien und Reptilien, Artensteckbriefe etc.) genutzt. Die Verbreitungskarten des BfN wurden ausgewertet. Daneben wurde anhand der erfassten Habitatstrukturtypen eine Abfrage des Informationssystem Zielartenkonzept Ba.-Wü. durchgeführt, um Hinweise auf europarechtlich geschützte Arten zu erhalten.

## 6. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Mühlacker im Stadtteil Enzberg. Naturräumlich ist dieser Bereich von Enzberg dem Neckarbecken (Naturraum Nr. 124) zuzuordnen.





Untersuchungsraum und Geltungsbereich rot umrandet

## 7. Habitatstrukturtypen

Im Rahmen der Begehung am 16. April, 28. Juli und 9. September 2016 wurden die Habitatstrukturtypen gemäß dem Schlüssel des Informationssystems Zielartenkonzept (ZAK) erfasst. Bei den Begehungen wurde auch auf ein Vorkommen von relevanten und sonstigen Arten geachtet.

Code	Habitatstruktur
D6.2	Baumbestände
F1	Außenfassaden technischer Gebäude

Das Plangebiet ist überwiegend bereits versiegelt und mit Gebäuden und Erschließungsflächen bebaut. Vereinzelt sind Gehölze, Wiesenartige Flächen und ein Ziergarten vorhanden. Im Nordosten befindet sich eine Schotterfläche, welche als Parkplatz genutzt wird.

## 8. Konfliktvermeidende Maßnahmen

### M1 Rodungsarbeiten

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

Sollen Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten zur Räumung des Baufeldes innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, ist der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Enzkreis durch einen Fachkundigen ein Nachweis zu erbringen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden

### M2 Ökologische Baubegleitung - Schutz von Fledermäusen und Vögeln

Werden Gebäude abgerissen oder an ihnen gravierende Gebäudesanierungen durchgeführt (wie z.B. Ausbau Dachgeschoß, Fassadendämmung und Sanierung), sind diese vorab durch einen Fachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und Vogelbrutstätten zu untersuchen. Sind Vorkommen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Enzkreis abzustimmen.

## 9. Abschichtung relevanter Arten

Anhand der festgestellten Habitatstrukturen und der bekannten Verbreitungsareale erfolgt unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren und der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine gestufte Abschichtung der in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Nichtrelevanz einer Art begründet sich entweder durch die Lage des Vorhabenswirkraums außerhalb des bekannten Verbreitungsgebiets der Art (A), durch eine fehlende Habitateignung innerhalb des Vorhabenwirkraums (H) oder durch eine projektspezifisch so geringe Betroffenheit (B), dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden können. Das jeweilige Abschichtungskriterium ist in der nachfolgenden Tabelle artspezifisch angegeben. Die nicht abgeschichteten Arten, für die sich ein Vorkommen im Vorhabenwirkraum und eine projektbezogene Betroffenheit nicht ausschließen lassen, bilden die artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten (P).

#### Abschichtungskriterium:

- P:** X = Vorkommen bzw. Betroffenheit der Art(en) im Vorhabenwirkraum nicht ausgeschlossen = **prüfrelevant**
- A/H:** X = Wirkraum des Vorhabens liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebiets (A) der Art(en) oder innerhalb des Wirkraums sind die Habitatansprüche (H) der Art(en) grundsätzlich nicht erfüllt
- B:** X = Betroffenheit von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden (z. B. fehlende Empfindlichkeit, geringe Reichweite der Wirkfaktoren, keine Betroffenheit von Habitaten, Vermeidungsmaßnahmen etc.)

#### Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

P	Artname, deutsch	Artname, wiss.	A/H	B
Säugetiere (ohne Fledermäuse)				
	Biber	<i>Castor fiber</i>	A	
	Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	A	
	Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	H	
	Luchs	<i>Lynx lynx</i>	A	
	Wildkatze	<i>Felis silvestris</i>	H	
Fledermäuse (Quelle Verbreitungsdaten: Nationaler FFH-Bericht 2013)*				
	Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	H	
	Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>		x
	Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>		x

	Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>		x
	Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>		x
	Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>		x
	Große Hufeisennase	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	A	
	Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>		x
	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>		x
	Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>		x
	Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	H	
	Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	H	
	Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>		x
	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>		x
	Nymphenfledermaus	<i>Myotis alcathoe</i>	A	
	Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	H	
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	H	
	Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	A	
	Wimpernfledermaus	<i>Myotis emarginatus</i>	A	
	Zweifarbige Fledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>		x
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		x
<b>Reptilien</b>				
	Äskulapnatter	<i>Zamenis longissima</i>	A	
	Europäische Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	A	
	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	H	
	Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	H	
	Westliche Smaragdeidechse	<i>Lacerta bilineata*</i>	A	
x	Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>		
<b>Amphibien</b>				
	Alpensalamander	<i>Salamandra atra</i>	A	
	Europäischer Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	H	
	Geburtshelferkröte	<i>Alytes obstetricans</i>	A	
	Gelbbauchunke	<i>Bombina variegata</i>	H	
	Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	H	
	Kleiner Wasserfrosch	<i>Rana lessonae</i>	A	
	Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	A	
	Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	A	
	Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	A	
	Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	H	
	Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	A	
<b>Schmetterlinge</b>				
	Apollofalter	<i>Parnassius apollo</i>	A	
	Blauschillernder Feuerfalter	<i>Lycaena helle</i>	A	
	Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	H	
	Eschen-Scheckenfalter	<i>Hypodryas maturna</i>	A	
	Gelbringfalter	<i>Lopinga achine</i>	A	
	Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	H	
	Haarstrangwurzeleule	<i>Gortyna borellii</i>	A	
	Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling	<i>Maculinea teleius</i>	H	
	Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	H	
	Quendel Ameisenbläuling	<i>Maculinea arion</i>	A	
	Schwarzer Apollofalter	<i>Parnassius mnemosyne</i>	A	
	Wald-Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha hero</i>	A	
<b>Käfer</b>				
	Alpenbock	<i>Rosalia alpina</i>	A	
	Eremit, Juchtenkäfer	<i>Osmoderma eremita</i>	A	
	Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	A	
	Schmalbindiger Breitflügel-	<i>Graphoderus bilineatus</i>	A	

	Tauchkäfer			
Libellen				
	Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	A	
	Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	A	
	Grüne Flussjungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	A	
	Sibirische Winterlibelle	<i>Sympecma paedisca</i>	A	
	Zierliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	A	
Weichtiere				
	Bachmuschel	<i>Unio crassus</i>	A	
	Zierliche Tellerschnecke	<i>Anisus vorticulus</i>	A	
Pflanzen				
	Biegsames Nixkraut	<i>Najas flexilis</i>	A	
	Bodensee-Vergissmeinnicht	<i>Myosotis rehsteineri</i>	A	
	Dicke Trespe	<i>Bromus grossus</i>	A	
	Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus</i>	A	
	Kleefarn	<i>Marsilea quadrifolia</i>	A	
	Kriechender Sellerie	<i>Apium repens</i>	A	
	Liegendes Büchsenkraut	<i>Lindernia procumbens</i>	A	
	Europäischer Dünnfarn	<i>Trichomanes speciosum</i>	A	
	Silberscharte	<i>Jurinea cyanoides</i>	A	
	Sommer-Schraubenstendel	<i>Spiranthes aestivalis</i>	A	
	Sumpf-Siegwurz	<i>Gladiolus palustris</i>	A	
	Sumpf-Glanzkräuter	<i>Liparis loeselii</i>	A	

**Europäische Vogelarten nach Art. 1 EU-Vogelschutzrichtlinie**

Alle europäischen Vogelarten sind durch Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG untersuchungsrelevant.

Für Vogelarten mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt eine artbezogene Abschichtung. Folgende Kriterien definieren eine Vogelart mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung:

- gefährdete Art (RL BW 0,1,2,3)
- hinsichtlich des Habitats anspruchsvolle Art
- streng geschützte Art
- seltene Art
- in Kolonien brütende Art
- Art nach Anhang I bzw. Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Für häufige und anspruchsarme Vogelarten mit ähnlichen ökologischen Ansprüchen und somit ähnlichen Empfindlichkeiten gegenüber Eingriffen erfolgt eine Abschichtung auf Basis von neststandortbezogenen Vogelgilden. Die Gilden werden wie folgt definiert:

- Bodenbrüter (Nest am Boden oder dicht darüber)
- Gebäudebrüter (Nest überwiegend in oder an Gebäuden und Bauwerken)
- Halbhöhlen- und Nischenbrüter (Nest in Nischen oder Halbhöhlen)
- Höhlenbrüter (Nest in Baumhöhlen)
- Röhricht-/Staudenbrüter (Nest in Röhrichten und Hochstauden)
- Zweigbrüter (Nest in Gehölzen deutlich über dem Boden)

P	Artname, deutsch / Vogelgilde	Artname, wiss.	A/H	B
	Alpensegler	<i>Apus melba</i>	A	
	Auerhuhn	<i>Tetrao urogallus</i>	A	
	Bartmeise	<i>Panurus biarmicus</i>	A	
	Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	H	
	Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	H	
	Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	A	
	Berglaubsänger	<i>Phylloscopus bonelli</i>	A	

Bergpieper	<i>Anthus spinoletta</i>	A	
Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>	A	
Bienenfresser	<i>Merops apiaster</i>	A	
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	A	
Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	A	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>		x
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	A	
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	A	
Dreizehenspecht	<i>Picoides tridactylus</i>	A	
Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	A	
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	H	
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	H	
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	H	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	H	
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	A	
Flusseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	A	
Flussuferläufer	<i>Actitis hypoleucos</i>	A	
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	A	
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	H	
Graumammer	<i>Emberiza calandra</i>	A	
Graugans	<i>Anser anser</i>	A	
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	H	
Grauspecht	<i>Picus canus</i>	H	
Großer Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	A	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	H	
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	H	
Halsbandschnäpper	<i>Ficedula albicollis</i>	H	
Haselhuhn	<i>Tetrastes bonasia</i>	A	
Haubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	A	
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	A	
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	A	
Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	H	
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	H	
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	H	
Knäkente	<i>Anas querquedula</i>	A	
Kleines Sumpfhuhn	<i>Porzana parva</i>	A	
Kolbenente	<i>Netta rufina</i>	A	
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	H	
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	H	
Krickente	<i>Anas crecca</i>	A	
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	H	
Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>	A	
Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	A	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>		x
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	H	
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>		x
Mittelmeermöwe	<i>Larus michahellis</i>	A	
Mittelspecht	<i>Dendrocopus medius</i>	H	
Moorente	<i>Aythya nyroca</i>	A	
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	H	
Orpheusspötter	<i>Hippolais polyglotta</i>	A	
Ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>	A	
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	H	
Purpurreiher	<i>Ardea purpurea</i>	A	
Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	A	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>		x
Raufußkauz	<i>Aegolius funereus</i>	A	
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	H	

	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	A	
	Ringdrossel	<i>Turdus torquatus</i>	A	
	Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	H	
	Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	A	
	Rohrschwirl	<i>Locustella luscinioides</i>	A	
	Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	A	
	Rotkopfwürger	<i>Lanius senator</i>	A	
	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	H	
	Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	A	
	Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	H	
	Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	A	
	Schlagschwirl	<i>Locustella fluviatilis</i>	A	
	Schleiereule	<i>Tyto alba</i>		x
	Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	A	
	Schwarzhalstaucher	<i>Podiceps nigricollis</i>	A	
	Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	A	
	Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	A	
	Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	H	
	Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	H	
	Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	A	
	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	H	
	Sperlingskauz	<i>Glaucidium passerinum</i>	A	
	Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	H	
	Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	A	
	Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>	A	
	Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	H	
	Tannenhäher	<i>Nucifraga caryocatactes</i>	A	
	Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	H	
	Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	H	
	Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	A	
	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>		x
	Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	H	
	Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	A	
	Uhu	<i>Bubo bubo</i>	H	
	Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	H	
	Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	A	
	Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	H	
	Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	H	
	Waldohreule	<i>Asio otus</i>	H	
	Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	H	
	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	H	
	Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	H	
	Weißrückenspecht	<i>Dendrocopus leucotos</i>	A	
	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	A	
	Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	H	
	Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	H	
	Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>	A	
	Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	A	
	Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	A	
	Zaunammer	<i>Emberiza cirius</i>	A	
	Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	A	
	Zippammer	<i>Emberiza cia</i>	A	
	Zitronenzeisig	<i>Carduelis citrinella</i>	A	
	Zwergdommel	<i>Ixobrychus minutus</i>	A	
	Zwergtaucher	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	H	

P	Vogelgilde häufiger und anspruchsarmer Arten	H	B
	Bodenbrüter	x	
	Gebäudebrüter		x
	Halbhöhlen- und Höhlenbrüter	x	
	Höhlenbrüter	x	
	Röhricht-/Staudenbrüter	x	
	Zweigbrüter		x

## 10. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

### **Säugetiere - Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich.**

Für Haselmäuse stellt der Untersuchungsraum kein geeignetes Habitat dar. Ausreichend große Gehölzbestände mit einer Verbindung zu Wald fehlen. Für alle übrigen relevanten Säugetierarten stellt der Planungsraum kein bekanntes Verbreitungsgebiet dar.

### **Fledermäuse - Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich.**

Eine Relevanz ergibt sich hinsichtlich gebäudebewohnender Fledermausarten. Durch die Bebauungsplanänderung wird jedoch kein Eingriff in den Gebäudebestand vorbereitet oder ausgelöst, weshalb die vorhabenbedingte Wirkintensität des B-Plans als nicht relevant eingestuft wird. Die in geringem Umfang vorhandenen Gehölze können als Jagdhabitat dienen. Aufgrund des geringen Umfangs sind diese jedoch nicht von essentieller Bedeutung.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind auf Vorhabenebene zu beachten (Abriss, Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Gehölzrodungen)

### **Reptilien - Vertiefende Untersuchungen sind erforderlich.**

Ein geeignetes Habitatpotential für Zauneidechsen besteht im Nordosten des Plangebiets im Randbereich der Schotterfläche. Im Rahmen der Begehungen konnten Zauneidechsen festgestellt werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt in einem gesonderten Bericht.

Ein geeignetes Habitatpotential für Mauereidechsen oder Schlingnattern ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die Zauneidechsenpopulation ist nur kleinflächig vorhanden und besteht aus wenigen Individuen, so dass ein ausreichendes Nahrungsangebot für Schlingnattern im Plangebiet fehlt.

Für alle übrigen Reptilienarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie stellt der Planungsraum kein bekanntes Verbreitungsgebiet dar.



Geltungsbereich rot umrandet; ● Zauneidechsen-Vorkommen bei Begehung

**Amphibien - Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich.**

Das Untersuchungsgebiet stellt für alle europarechtlich geschützten Amphibien nach Anhang IV FFH-Richtlinie kein bekanntes Verbreitungsgebiet oder geeignetes Habitat dar.

**Vogelarten - Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich.**

Das Plangebiet bietet ein Habitatpotential für Gebäudebrüter. Dauerhafte Nester z. B. von Mehlschwalben konnten im Rahmen der Begehungen an den Gebäuden nicht festgestellt werden. Die in geringem Umfang vorhandenen Gehölze können durch Zweigbrüter zu Brut genutzt werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird jedoch kein Eingriff in den Gebäude- und Gehölzbestand ausgelöst, weshalb die vorhabenbedingte Wirkintensität des B-Plans als nicht relevant eingestuft wird.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind auf Vorhabenebene zu beachten (Abriss, Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Gehölzrodungen).

**Schmetterlinge - Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich**

Das Untersuchungsgebiet stellt für alle europarechtlich geschützten Schmetterlingsarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kein bekanntes Verbreitungsgebiet oder geeignetes Habitat dar.

**Käfer - Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich**

Im Plangebiet konnten keine älteren Bäume mit Mulmbildung festgestellt werden, so dass ein Vorkommen von Eremiten ausgeschlossen werden kann.

Das Untersuchungsgebiet stellt für alle europarechtlich geschützten Käferarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kein bekanntes Verbreitungsgebiet dar.

**Libellen - Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich**

Das Untersuchungsgebiet stellt für alle europarechtlich geschützten Libellen nach Anhang IV FFH-Richtlinie kein bekanntes Verbreitungsgebiet dar.

**Weichtiere - Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich**

Das Untersuchungsgebiet stellt für alle europarechtlich geschützten Weichtiere nach Anhang IV FFH-Richtlinie kein bekanntes Verbreitungsgebiet dar.

**Pflanzen - Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich**

Das Untersuchungsgebiet stellt für alle europarechtlich geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kein bekanntes Verbreitungsgebiet dar.

**11. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde**

Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Enzkreis abgestimmt.

aufgestellt:  
Stuttgart, den 20.12.2016  
Wick + Partner

**Auftraggeber:**

**Stadt Mühlacker  
Planungs- und Baurechtsamt Umweltplanung  
Kelterplatz 7  
75417 Mühlacker**

**2017**

**Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd  
2. Teiländerung Verbrauchermarkt  
Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG  
– Reptilien (Zauneidechse – *Lacerta agilis*)**



**Planungsbüro Beck und Partner  
Rankestraße 6  
76137 Karlsruhe  
bearbeitet durch:  
Ralph Stüber (Dipl.-Biologe)  
25.09.2017**

## **Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung Verbrauchermarkt – Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG - Zauneidechse**

### **1. Veranlassung**

Die Bebauungsplanaufstellung dient der planungsrechtlichen Erfassung und Steuerung des bestehenden Einzelhandelsstandorts an der Kanalstraße in Mühlacker-Enzberg. Für das Plangebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der einer zeitgemäßen Entwicklung der Flächen nicht mehr gerecht wird. Der Geltungsbereich umfasst bebaute und erschlossene Grundstücksflächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets. Neben der Anpassung und Neufassung textlicher Festsetzungen werden die überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. mit der Bauweise und Festsetzung von Verkehrsflächen geändert werden.

Zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde das Plangebiet einer Vorprüfung (Relevanzprüfung) unterzogen (WICK UND PARTNER 2016). Im Rahmen dieser Vorprüfung wurden im Plangebiet Zauneidechsen festgestellt. Für andere Reptilienarten wurde das Gebiet als nicht geeignet bewertet. Eine vertiefte Untersuchung der Zauneidechse wird empfohlen. Für andere streng geschützte Arten sind vertiefte Untersuchungen nicht erforderlich (WICK UND PARTNER 2016).

Die hier vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung wird dieser Forderung gerecht und bearbeitet die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) hinsichtlich ihrer Verbreitung im Plangebiet und der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

### **2. Methode**

Begehungen des Untersuchungsgebietes erfolgten bei acht Begehungen zwischen Mitte Mai bis Ende September am 10.05., 18.05., 31.05., 22.06., 09.08., 17.08., 04.09. und am 28.09.2017. Da ausschließlich nach der Zauneidechse gesucht wurde, erfolgten alle Begehungen bei sonniger, windstillen und warmer Witterung. Erfolgversprechend ist die Suche am frühen Vormittag bei beginnender Erwärmung. Dann sind Zauneidechsen gut zu beobachten, wenn sie auf ihren Sonnplätzen liegen. Durch gezieltes Aufsuchen geeigneter Orte wie Holzstapel, Steinhäufen und ähnlichen Strukturen sind sie gut zu erfassen. Durch Umwenden von Folien oder Blechen können Eidechsen aufgespürt werden.

Auch später am Tag sind Eidechsen bei entsprechenden Temperaturen zu beobachten. Auf Jahres- und tageszeitliche Aktivitätsschwankungen ist dabei zu achten. Die Nachweiswahrscheinlichkeit erhöht sich ab Ende Juli mit dem Erscheinen der diesjährigen Schlüpflinge.

### 3. Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen Teil des Gewerbegebiets von Enzberg westlich der B 10. Es besteht überwiegend aus bebauten und versiegelten Flächen. Weiterhin gibt es mehrere größere unbefestigte Abstellflächen. Im Südwesten gedeiht auf Flurstück 1101 eine stellenweise lückige, eher magere Wiese; nördlich angrenzend ist ein Privatgrundstück mit Grünland und Gehölzen ausgestattet. Im Nordosten ist auf Flurstück Nr. 1197/29 ein unbefestigter Platz angelegt. Dort wurden im Zuge der Vorprüfung Zauneidechsen festgestellt. An der Grenze zum westlich anschließenden Grundstück ist auf ganzer Länge eine Reihe niedriger Steine angelegt. Dazwischen und davor wächst krautige Vegetation, außerdem sind einige niedrige kriechende Sträucher vorhanden. Die Situation ist auf dem Deckblatt des Berichts abgebildet. Das Nachbargrundstück ist mit einer artenarmen Grasflur bewachsen. Ebenfalls im Norden des Gebietes gibt es an der Böschung zu einer Unterführung unter der B 10 hindurch ebenfalls Grünland, Gehölze und auch Steinaufbauten. Weitere kleine Grünflächen, Pflanzungen und Einzelbäume (Industriegrün) treten kaum in Erscheinung.

**Abb. 1:** Untersuchungsgebiet

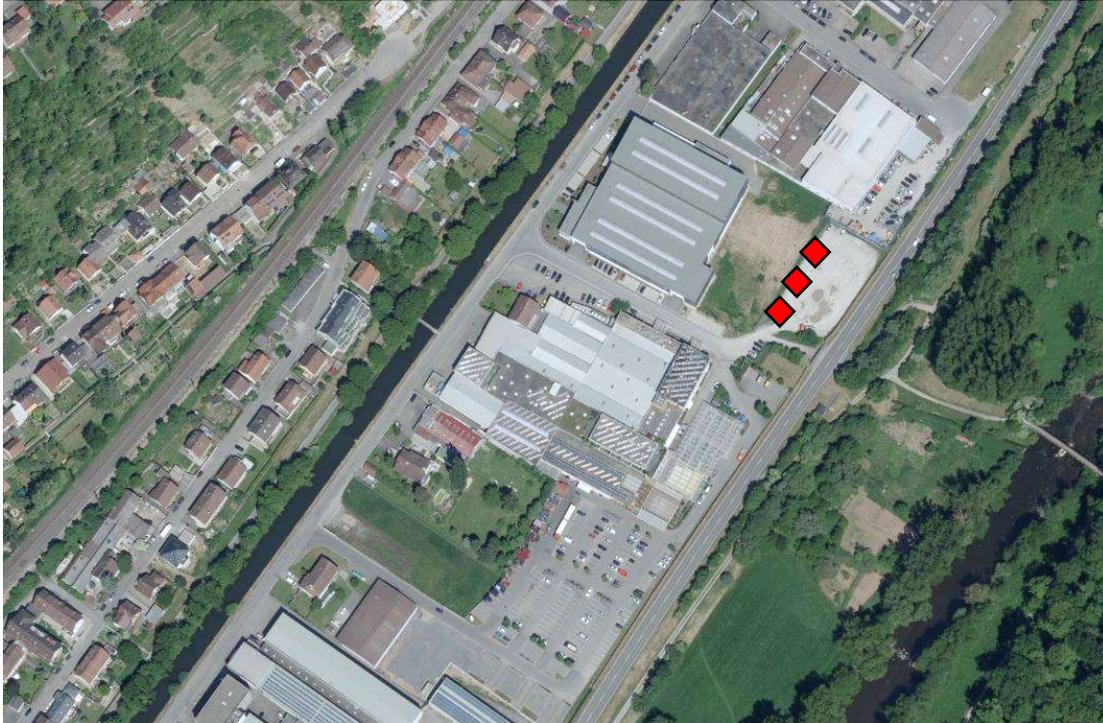


### 4. Ergebnisse

Zauneidechsen wurden lediglich an einer Stelle nachgewiesen. Es handelt sich um denselben Ort, an dem bereits im Rahmen der Vorprüfung Zauneidechsen festgestellt wurden. Am 31.05.2017 und am 09.08.2017 wurden jeweils einzelne adulte Zauneidechsen zwischen den Steinen am westlichen Rande des Flurstücks Nr. 1197/29 beobachtet. Das Deckblatt zu diesem Bericht zeigt den Fundort. Das westlich angrenzende Grundstück war von einer sehr dichten Grasflur bewachsen und damit für Eidechsen eher ungeeignet.

An den anderen Terminen gelangen keine Nachweise und auch eine Fortpflanzung konnte nicht dokumentiert werden. Zwar ist die Untersuchungsfläche zum größten Teil versiegelt oder bebaut, es gibt aber doch Stellen, an denen man Zauneidechsen hätte erwarten können. Die Begehung am 28.09.2017 erfolgte unmittelbar im Anschluss an eine Eidechsenkartierung bei Kämpfelbach, bei der juvenile Zauneidechsen beobachtet werden konnten. Die Bedingungen waren daher nachweislich geeignet zur Erfassung der Zauneidechse.

**Abb. 2:** Fundorte Zauneidechse



Das Ergebnis entspricht einer weiteren Untersuchung des Jahres 2017, etwa 300 Meter nordöstlich im selben Gewerbegebiet. Dort wurde während der Begehungen ein einzelnes Tier erfasst, das mehrfach an derselben Stelle angetroffen wurde. Auch in diesem Fall gelangen trotz intensiver Suche keine weiteren Nachweise oder Hinweise auf eine Fortpflanzungsstätte.

Damit ist die Situation der Zauneidechse sowie die Größe und Verbreitung der lokalen Population im Gewerbegebiet Süd nach wie vor unklar. Offenbar streifen eher wenige Exemplare umher. Zu berücksichtigen ist die isolierte Lage des Gewerbegebiets zwischen der vielbefahrenen B 10 im Südosten und dem EVS-Kanal im Nordwesten. Dadurch wird eine Einwanderung in das Gebiet erschwert.

## **5. Artenschutzrechtliche Einschätzung, Konfliktermittlung nach § 44 BNatSchG**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage**

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, *Tötungsverbot*)
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, *Störungsverbot*).
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, *Beschädigungsverbot*)

§ 44 Absatz 5 sieht für bestimmte Fälle Ausnahmen vor (Legalausnahme):

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Die Legalausnahme nach § 44 (5) BNatSchG für das Zerstörungsverbot (§ 44 (1) 3) und in Verbindung mit diesem bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen auch für das Tötungsverbot (§ 44 (1) 1) setzt also voraus, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist.

Das Vorhaben kann grundsätzlich zu Beeinträchtigungen und Störungen der Tier- und Pflanzenwelt führen. Unter die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG fallen die FFH-Arten des Anhang IV (streng geschützte Arten) und die Europäischen Vogelarten. Im vorliegenden Falle wurde nach einer Vorprüfung die Zauneidechse als planungsrelevant eingestuft.

## 5.2 Konfliktanalyse – Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

### § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Tötungsverbot

Baumaßnahmen an den Fundorten dürfen nicht während der Winterruhe (witterungsabhängig zwischen Anfang September und Ende März) und der Zeit, in der die Gelege sich im Boden entwickeln (Mitte Mai – Mitte/Ende August) durchgeführt werden. Sollte dies dennoch erforderlich sein, so sind die Tiere von der Fläche zu vergrämen. Dazu werden zunächst die Steine und Gehölze vorsichtig entfernt (o.g. Ausschlusszeiten beachten). Arbeiten mit leichtem Gerät, die nur oberirdische Tätigkeiten beinhalten, können auch im Winter durchgeführt werden. Im Frühjahr sollten die Tiere aus dem nun deckungsarmen Gelände abwandern. Anschließend werden die Eidechsen z.B. mittels einer ausgelegten Folie von der Fläche ferngehalten. Dies setzt voraus, dass sich in entsprechender Nähe ein Ersatzbiotop befindet, dass von den Tieren leicht und hindernisfrei erreicht werden kann (20 – 50 m). Arbeiten auf dem zentralen Bereich des Platzes sind weniger problematisch. Hier ist der Boden verdichtet und hart und daher als Winterquartier oder Eiablageplatz nicht geeignet. Auf der großen, deckungslosen Fläche wurden auch nie Eidechsen beobachtet.

### § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Störungsverbot

Eine erhebliche Störung der Zauneidechse im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

### § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, Beschädigungsverbot

Auch wenn keine Fortpflanzungsstätte der Zauneidechse nachgewiesen werden konnte, so ist eine Fortpflanzung am Fundort durchaus möglich. In jedem Falle aber handelt es sich um eine Ruhestätte und ein Nahrungshabitat. Wird die Fläche durch das Vorhaben beansprucht, so ist die Anlage eines Ersatzlebensraums im räumlichen Zusammenhang und im zeitlichen Vorgriff (cef-Maßnahme) erforderlich. Hierzu werden folgende Habitatbestandteile geschaffen:

- offener oder schütter bewachsener Boden
- Holzstapel oder Steinschüttungen als Sonnplätze und Rückzugsgebiete (frostsicher)
- grabbares Substrat zur Eiablage
- sonniger Standort
- am besten mit Anschluss an offene, unversiegelte Flächen

Entsprechend den Beobachtungen sollten ca. 400 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

In allen anderen Bereichen des Untersuchungsgebiet wurden keine Eidechsen beobachtet, dort sind Maßnahmen, bezogen auf die Zauneidechse, jederzeit möglich, mit dem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist hinsichtlich dieser Art nicht zu rechnen.

## 6. Literatur

**GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009**

**GUIDANCE DOCUMENT (2007):** Guidance document on the strict protection of animal species of Community interest under the Habitats Directive 92/43/EEC. Final version, February 2007, 88 S

**GÜNTHER, R. (HRSG; 1996):** Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. G. Fischer Verlag Jena 825 S.

**LANA (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz):** Hinweise zu unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

**LAUFER, H., FRITZ, K., SOWIG, P. (HRSG; 2007):** Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Verlag E. Ulmer Stuttgart – 807 S.

**LUBW (HRSG; 2013):** Zauneidechse. Bearbeitet von Dr. Michael Waitzmann, Sandra Schweizer

**SSYMANK, A., HAUKE, U., RÜCKRIEM, CH. (1998):** Das Europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 52. Bundesamt für Naturschutz Bonn Bad Godesberg.

**TRAUTNER, J., KOCKELKE, K., LAMBRECHT, H., MAYER, J.(2006):** Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on Demand GmbH Norderstedt, 234 S.

**VERORDNUNG zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten – Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005**

**WICK UND PARTNER (2016):** Relevanzprüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung Verbrauchermarkt“ Entwurf – Stand 20.12.2016

# Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP)

Stand: Mai 2012

Zutreffendes bitte ausfüllen bzw. ankreuzen

**Hinweise:**

- Dieses Formblatt ersetzt nicht die erforderliche fachgutachterliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und ggf. die Begründung der Ausnahmevoraussetzungen.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gilt nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die Europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten. Die übrigen besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) bzw. in der Bauleitplanung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. BauGB abzuarbeiten.
- Mit diesem Formblatt wird das Vorhaben bzw. die Planung nur auf eine betroffene Art (bzw. Gilde bei Europäischen Vogelarten) geprüft. Sind mehrere europarechtlich geschützte Arten betroffen, sind jeweils gesonderte Formblätter vorzulegen. Eine Aussage, ob das Vorhaben bzw. die Planung insgesamt artenschutzrechtlich zulässig ist, kann nur im Rahmen der erforderlichen fachgutachterlichen Gesamtprüfung erfolgen.
- Auf die Ausfüllung einzelner Abschnitte des Formblatts kann verzichtet werden, wenn diese im konkreten Einzelfall nicht relevant sind (z.B. wenn eine Ausnahmeprüfung nach Ziffer 5 nicht erforderlich ist).

**1. Vorhaben bzw. Planung**

Kurze Vorhabens- bzw. Planungsbeschreibung.

Die Bebauungsplanaufstellung dient der planungsrechtlichen Erfassung und Steuerung des bestehenden Einzelhandelsstandorts an der Kanalstraße in Mühlacker-Enzberg. Für das Plangebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der einer zeitgemäßen Entwicklung der Flächen nicht mehr gerecht wird. Der Geltungsbereich umfasst bebaute und erschlossene Grundstücksflächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets. Neben der Anpassung und Neufassung textlicher Festsetzungen werden die überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. mit der Bauweise und Festsetzung von Verkehrsflächen geändert werden.

Für die saP relevante Planunterlagen: Erläuterungen (Planungsbüro Beck und Partner)

**2. Schutz- und Gefährdungsstatus der betroffenen Art<sup>1</sup>**

- Art des Anhangs IV der FFH-RL  
 Europäische Vogelart<sup>2</sup>

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Status in Deutschland	Rote Liste Status in BaWü
Zauneidechse	Lacerta agilis	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen) <input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht) <input type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet) <input type="checkbox"/> 3 (gefährdet) <input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion) <input checked="" type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen) <input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht) <input type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet) <input type="checkbox"/> 3 (gefährdet) <input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion) <input checked="" type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)

<sup>1</sup> Es sind nur die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die Europäischen Vogelarten darzustellen, weil der Erlass einer Rechtsverordnung für die Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenwärtig noch aussteht.

<sup>2</sup> Einzeln zu behandeln sind nur die Vogelarten der Roten Listen. Die übrigen Vogelarten können zu Gilden zusammengefasst werden.

### 3. Charakterisierung der betroffenen Tierart<sup>3</sup>

#### 3.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

*Textliche Kurzbeschreibung mit Quellenangaben<sup>4</sup>.*

*Insbesondere: Angaben zur Art und zum Flächenanspruch bezüglich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Angaben zur Reviergröße, Nistplatztreue), essentiellen Teilhabitats und Nahrungshabitats und deren räumliche Abgrenzung.*

- *Artspezifische Empfindlichkeit gegenüber bau-, anlage- und betriebsbedingten Störwirkungen des Vorhabens.*
- *Dauer der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten und Charakter der in diesen Phasen beanspruchten Gebiete / Flächen.*

Die **Zauneidechse** besiedelt alle Naturräume in Baden-Württemberg mit Schwerpunkten in den Flusstälern von Rhein und Neckar. Die meisten Nachweise stammen aus dem Oberrheingebiet. Lebensraum sind trockenwarme, sonnenexponierte, nach Süd, Südwest und Südost ausgerichtete Habitats mit lockerem, trockenem bis mäßig trockenem Substrat, unbewachsenen Teilflächen, mäßiger Verbuschung sowie niedrigwüchsigen Pflanzen und Offenbodenbereichen. Steine oder Äste, die über die Vegetation hinausragen, werden als Sonnplätze genutzt. Steine, Totholz, Kleinsäugerbaue oder selbst gegrabene Höhlen dienen als Versteck. Als Habitats werden u.a. genannt: extensiv genutztes, trockenes Grünland, Ruderalflächen, Brachen, Wegböschungen, Straßenbegleitgrün, Bahndämme, Gärten, geeignete Habitats im Siedlungsbereich. Wald und geschlossene Gehölzbestände werden gemieden. Gebüsche, Feldhecken und Waldränder werden aber bei Verfolgung als Versteck oder als Schattenspender genutzt.

Die Reviergröße liegt zwischen 100 und 300 m<sup>2</sup>

Die Paarungszeit erstreckt sich von Ende April bis etwa Mitte Juni, die Eiablage erfolgt zwischen Ende Mai und Ende Juni. Die Zeitigungsdauer ist von verschiedenen Faktoren abhängig und dauert 25 – 75 Tage. Als Eiablagesubstrat werden sonnige, vegetationsarme aber nicht zu trockene Stellen mit lockerem, grabbarem Substrat benötigt. Große Kies- oder Steinanteile sowie schwere Böden sind ungeeignet. Jungtiere erscheinen ab Mitte – Ende Juli.

Die Dauer der Winterruhe ist witterungsabhängig. Sie beginnt spätestens Ende Oktober/Anfang November und dauert bis Ende Februar/Anfang April. Männchen ziehen sich i.d.R. früher zurück (manchmal bereits Ende August) als Weibchen, die nach der Eiablage länger benötigen, um ihre Reserven aufzufüllen. Als Winterquartiere eignen sich Fels- und Erdspalten, Nagerbauten, Baumstubben sowie selbstgegrabene Wohnröhren. Das Quartier muss frostsicher und gut drainiert sein. Die Tiefe der Überwinterungsquartiere liegt zwischen 10 cm und 1 Meter.

Quelle: Grundlagenwerk Baden-Württemberg (LAUFER)

<sup>3</sup> Angaben bei Pflanzen entsprechend anpassen.

<sup>4</sup> Zum Beispiel: Grundlagenwerke BaWü, Zielartenkonzept BaWü (ZAK) oder Artensteckbriefe.

#### 3.2 Verbreitung im Untersuchungsraum

nachgewiesen       potenziell möglich

*Kurzbeschreibung mit Quellenangaben, insbesondere zur:*

- *Bedeutung des Vorkommens (lokal, regional, landesweit, bundesweit, europaweit),*
- *Lage zum Vorhaben,*
- *Art des Habitats (z.B. Brut- oder Nahrungshabitat).*

Während mehrerer Begehungen wurden einzelne Zauneidechsen am Rand einer Stein-Gehölzformation auf Flurst. Nr. 1101 beobachtet. Hinweise auf eine Brut gibt es nicht, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Es handelt sich aber auf jeden Fall um Ruhestätten und ein Nahrungshabitat

*Im Fall eines nur potenziellen Vorkommens ist darzulegen, welche Gegebenheiten (insb. Biotopstrukturen) für die Möglichkeit des Vorkommens der Art sprechen, aus welchen Gründen der Nachweis des Vorkommens nicht geführt werden konnte (Worst-case-Analysen sind allerdings nur zulässig, wenn wissenschaftliche Erkenntnislücken vorhanden sind, die nicht behebbar sind) bzw. nicht geführt werden muss (z.B. wenn die Art durch die Vorhabenwirkungen nicht in verbotsrelevanter Weise betroffen werden kann oder wenn eine Ermittlung des Artvorkommens unverhältnismäßig wäre, was jedoch von der zuständigen Naturschutzbehörde festzustellen wäre).*

### 3.3 Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

*Kurzbeschreibung der vom Vorhaben betroffenen lokalen Population einschließlich ihrer Abgrenzung; Begründung des Erhaltungszustandes (Zustand der Population, Habitatqualität, Beeinträchtigungen).*

Es wurden stets nur einzelne Tiere beobachtet. An anderen Stellen des Untersuchungsgebietes gelangen keine Nachweise (s. Abb. 2 des Berichts). Eine Kartierung im Rahmen eines anderen Vorhabens weiter nördlich im Gewerbegebiet ergab ebenfalls nur einen Einzelnachweis. Im gesamten Gewerbegebiet gibt es aber durchaus Bereiche mit geeigneter Habitatqualität. Die Größe der lokalen Population kann nicht eingeschätzt werden, ist den Beobachtungen zufolge jedoch nicht sehr groß. Das Gewerbegebiet liegt recht isoliert zwischen EVS-Kanal und Umgehungsstraße/Enz, wodurch eine Einwanderung erschwert wird. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Gebietes sind geeignete Lebensstätten eher selten.

### 3.4 Kartografische Darstellung

*Insbesondere kartografische Darstellung des Artvorkommens / der lokalen Population, der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, essentiellen Teilhabitate sowie der Nahrungshabitate<sup>5</sup>.*

<sup>5</sup> Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

## 4. Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

### 4.1 Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?**

ja  nein

*Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sowie der konkret betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.*

Hinweise auf eine Fortpflanzung bzw. auf die Anwesenheit mehrerer Individuen konnten nicht erbracht werden. Zur Fortpflanzung geeignete Orte sind aber vorhanden und könnten von eventuell übersehenen Tieren genutzt werden.

b) **Werden Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt?**

ja  nein

(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 3. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

*Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf Nahrungshabitate und oder andere essentielle Teilhabitate sowie Einschätzung der Rückwirkungen auf die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.*

Wird der Fundort verändert (bebaut oder versiegelt), so entfällt mit diesem einzigen Nachweisort im Untersuchungsgebiet möglicherweise ein essentielles Nahrungshabitat.

c) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt, dass diese nicht mehr nutzbar sind?**

ja  nein

(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 2. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)  
*Beschreibung der Auswirkungen.*

d) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?**

ja  nein

*Kurze Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen; ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.  
Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: \_\_\_\_\_.*

Erhalt der Fläche und eines Pufferstreifens. Sollte dies nicht möglich sein, siehe 4.1.g.

- e) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?**

ja  nein

(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

*Kurze Begründung, dass die Eingriffsregelung korrekt abgearbeitet worden ist, und Verweis auf die detaillierten Planunterlagen.*

- f) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?**

ja  nein

*Prüfung, ob im räumlichen Zusammenhang geeignete (und nicht bereits anderweitig besetzte) Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Individuen bestehen.*

Falls die Fundstelle nicht erhalten werden kann, sind Maßnahmen erforderlich

- g) **Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)?**

ja  nein

*Beschreibung der Maßnahmen, die zum Funktionserhalt der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang vorgesehen sind, mit Angaben zu:*

- Art und Umfang der Maßnahmen,
- der ökologischen Wirkungsweise,
- dem räumlichen Zusammenhang,
- Beginn und Dauer der Maßnahmen (Umsetzungszeitrahmen),
- der Prognose, wann die ökologische Funktion erreicht sein wird,
- der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,
- der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement
- der rechtl. Sicherung der Maßnahmenflächen (tats. und rechtl. Verfügbarkeit).

*Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: \_\_\_\_\_.*

Anlage eines Ersatzlebensraums im räumlichen Zusammenhang und im zeitlichen Vorgriff (cef-Maßnahme) erforderlich. Hierzu werden folgende Habitatbestandteile geschaffen:

- offener oder schütter bewachsener Boden
- Holzstapel oder Steinschüttungen als Sonnplätze und Rückzugsgebiete
- grabbares Substrat zur Eiablage.
- sonniger Standort
- am besten mit Anschluss an offene, unversiegelte Flächen

Entsprechend den Beobachtungen sollten ca. 400 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

- h) **Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.**

**Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird erfüllt:**

ja

nein

**4.2 Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

- a) **Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?**

ja  nein

*Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sowie Darstellung und ggf. Quantifizierung von Beeinträchtigungen.*

Im Falle der Baufeldfreimachung während der Winterruhe der Eidechsen oder der Eiablagezeit besteht die Gefahr, dass Eidechsen oder ihre Gelege beschädigt werden.

- b) **Kann das Vorhaben bzw. die Planung zu einer signifikanten Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren führen?**

ja  nein

*Darstellung des signifikant erhöhten Verletzungs- bzw. Tötungsrisikos.*

*Bei einem signifikant erhöhten Kollisionsrisiko sind Angaben zu:*

- den artspezifischen Verhaltensweisen,*
- der häufigen Frequentierung des Einflussbereichs des Vorhabens bzw. der Planung und/oder*
- der Wirksamkeit vorgesehener Schutzmaßnahmen erforderlich.*

*Wenn nein: Begründung, warum keine signifikante Schädigung prognostiziert wird.*

- c) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?**

ja  nein

*Kurze Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Maßnahmen für kollisionsgefährdete Tierarten); ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.*

Baumaßnahmen an den Fundorten dürfen nicht während der Winterruhe (witterungsabhängig zwischen Anfang September und Ende März) und der Zeit, in der die Gelege sich im Boden entwickeln (Mitte Mai – Mitte/Ende August) durchgeführt werden. Sollte dies dennoch erforderlich sein, so sind die Tiere von der Fläche zu vergrämen. Dazu werden zunächst die Steine und Gehölze vorsichtig entfernt (o.g. Ausschlusszeiten beachten). Arbeiten mit leichtem Gerät, die nur oberirdische Tätigkeiten beinhalten, können auch im Winter durchgeführt werden. Im Frühjahr sollten die Tiere aus dem nun deckungsarmen Gelände abwandern. Anschließend werden die Eidechsen z.B. mittels einer ausgelegten Folie von der Fläche ferngehalten. Dies setzt voraus, dass sich in entsprechender Nähe ein Ersatzbiotop befindet, dass von den Tieren leicht und hindernisfrei erreicht werden kann (20 – 50 m). Arbeiten auf dem zentralen Bereich des Platzes sind weniger problematisch. Hier ist der Boden verdichtet und hart und daher als Winterquartier oder Eiablageplatz nicht geeignet. Auf der großen, deckungslosen Fläche wurden auch nie Eidechsen beobachtet.

**Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird erfüllt:**

ja

nein

**4.3 Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

- a) **Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört?**

ja  nein

*Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen (z.B. Lärm- oder Lichtimmissionen, Barriere- bzw. Trennwirkungen und/oder genetische Verinselung) auf die lokale Population sowie Darstellung und ggf. Quantifizierung von Beeinträchtigungen.*

- b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?**

ja  nein

*Kurze Beschreibung der (ggf. vorgezogen durchzuführenden) Vermeidungsmaßnahmen, Angaben zur Wirksamkeit (Zeitpunkt, Plausibilität, etc.) und ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.  
Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: \_\_\_\_\_.*

**Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erfüllt:**

ja

nein

**6. Fazit**

**6.1 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG**

- nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.  
 erfüllt - weiter mit Pkt. 6.2.

**6.2 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen FCS-Maßnahmen**

- sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig.  
 sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.



**Dr. Donato Acocella**  
Stadt- und Regionalentwicklung

# **Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des EKZ Schrammel im Stadtteil Enzberg der Stadt Mühlacker**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)



**Bearbeiter:**

Dr. rer.pol. Donato Acocella  
Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst  
Dipl.-Geograf Peter Helbig

**Nürnberg/ Lörrach, 12.11.2020**



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b><u>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</u></b>	<b>1</b>
<b><u>2. EINZELHANDELSITUATION IN MÜHLACKER</u></b>	<b>3</b>
2.1 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION .....	4
2.2 EINZELHANDELSITUATION DES INNERSTÄDTISCHEN ZENTRALEN VERSORGBEREICHES.....	8
<b><u>3. DARSTELLUNG DER VORHABENBESTANDTEILE - IST-SITUATION UND     BEABSICHTIGTE VERKAUFSFLÄCHEN</u></b>	<b>12</b>
<b><u>4. BEWERTUNG DER MÖGLICHEN "MEHR-UMSÄTZE" VOR DEM HINTERGRUND DES     EINZELHANDELSBESTANDES IN MÜHLACKER (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)</u></b>	<b>22</b>
<b><u>5. PRÜFUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES     KONGRUENZGEBOTES</u></b>	<b>27</b>
<b><u>6. BEWERTUNG DES VORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES     EINZELHANDELSKONZEPTES FÜR DIE STADT MÜHLACKER</u></b>	<b>30</b>
<b><u>7. ERGEBNIS UND FESTSETZUNGSVORSCHLAG</u></b>	<b>31</b>



## **Tabellenverzeichnis:**

<b>Tab. 1: Einzelhandelssituation in der Stadt Mühlacker.....</b>	<b>5</b>
<b>Tab. 2: Einzelhandelsangebot in der Stadt Mühlacker - Sortimente nach Sortimentsliste .....</b>	<b>7</b>
<b>Tab. 3: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Mühlacker .....</b>	<b>9</b>
<b>Tab. 4: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Mühlacker - Sortimente nach Sortimentsliste .....</b>	<b>11</b>
<b>Tab. 5: Bestandsverkaufsflächen ohne und mit 10%-Aufschlag.....</b>	<b>13</b>
<b>Tab. 6: Bestandsverkaufsflächen, beabsichtigte maximale Verkaufsflächen und mögliche "Erweiterungs-"Flächen .....</b>	<b>17</b>
<b>Tab. 7: Mögliche "Erweiterungs-"Flächen, veranschlagte Produktivitäten und mögliche "Mehr-Umsätze" .....</b>	<b>21</b>
<b>Tab. 8: Relation Vorhaben zu Bestand.....</b>	<b>26</b>
<b>Tab. 9: Prüfung des Kongruenzgebotes.....</b>	<b>29</b>
<b>Tab. 10: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens mit eingehaltenem Beeinträchtigungsverbot.....</b>	<b>32</b>



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Für den Standort des Hit-Marktes in Enzberg gibt es seit mehreren Jahren einzelhandelsbezogene Planungen. Dabei soll die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses inklusive Getränkemarkt, Bäcker sowie Mall und Eingangsbereich von derzeit zumindest faktisch rd. 5.760 m<sup>2</sup> auf 6.300 m<sup>2</sup> erweitert werden. Weiterhin soll die Verkaufsfläche des aktuell und auch perspektivisch dem SB-Warenhaus angegliederten Pflanzenmarktes von derzeit faktisch 474 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> vergrößert sowie ein kleiner Baumarkt mit 1.400 m<sup>2</sup> angesiedelt werden.

Zu diesem Vorhaben haben bereits im Jahr 2013 erste Abstimmungsgespräche mit dem Regionalverband Nordschwarzwald und dem Regierungspräsidium Karlsruhe stattgefunden. Dabei wurde u.a. festgestellt, dass

- der Bebauungsplan für den Planstandort ein "Einkaufszentrum" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.300 m<sup>2</sup> festsetzt,
- für das bestehende SB-Warenhaus allgemein eine Verkaufsfläche ohne weitere Differenzierungen etwa nach Zentrenrelevanz von Sortimenten in 1993 von 5.454 m<sup>2</sup>, erweitert in 1999 um 200 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche div. Garten- und Pflanzensortimente der Eingangsüberdachung) auf 5.654 m<sup>2</sup> genehmigt worden ist,
- durch die Rechtsprechung des BVerwG und die daraus resultierende Berücksichtigung verschiedener zuvor nicht als Verkaufsflächen gewerteter Flächen als Verkaufsflächen sich ohne tatsächliche Veränderung der Flächencharakteristik die Verkaufsfläche auf 5.990 m<sup>2</sup> vergrößert hat.

Die Differenz zwischen der tatsächlichen Verkaufsfläche und der festgesetzten bzw. genehmigten Verkaufsfläche lässt sich somit (u.a.) durch zwischenzeitliche Änderungen der Verkaufsflächendefinition sowie zusätzliche Anforderungen bzw. Vorgaben z.B. hinsichtlich der Rücknahmepflicht von (Einweg-)Pfandflaschen erklären.

Für dieses Gutachten wird von der faktisch bestehenden Verkaufsfläche von 5.760 m<sup>2</sup> für das SB-Warenhaus ausgegangen.

Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit dem überwiegenden Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (somit auch für das bestehende SB-Warenhaus) bzw. für großflächigen Einzelhandel mit baumarktspezifischem Sortiment mit Verkaufsflächen-Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche, die Gesamtheit der nahversor-



gungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sowie für die einzelnen Sortimente. Dabei sollen

- die Möglichkeit einer Entwicklung von innenstadtrelevanten Fachmarktnutzungen sowie
- wesentliche Beeinträchtigungen des innerstädtischen zentralen Versorgungsbezugs der Stadt Mühlacker - und in der Folge weiterer, außerhalb der Stadt Mühlacker gelegener zentraler Versorgungsbereiche - sowie der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Umfeld des Planvorhabens

ausgeschlossen werden. Trotzdem sollen die Festsetzungen der zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen so flexibel gestaltet sein, dass auch zukünftig - soweit verträglich - gewisse Anpassungen in der Sortimentsstruktur vorgenommen werden können und damit auf handels- und nachfrageseitige Veränderungen reagiert werden kann.

Die vorliegende Stellungnahme beinhaltet folgende Bausteine:

- Darstellung der aktuellen sortimentsweisen Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in Mühlacker sowie Gegenüberstellung von Angebot (Umsatz des Einzelhandels von Mühlacker) und Nachfrage (Kaufkraft der Einwohner von Mühlacker) auf Sortimentsebene.
- Darstellung der sortimentsweisen Ist-Verkaufsflächen der Bestandteile des Planvorhabens (ohne und mit Berücksichtigung eines Aufschlags von 10% auf die im Rahmen einer abgestimmten Erhebung festgestellten sortimentsweisen Verkaufsflächen<sup>1</sup>), der seitens der Eigentümerfamilie für die Vorhabenbestandteile beabsichtigten maximalen sortimentsweisen Verkaufsflächen, der dadurch bedingten möglichen "Erweiterung" in den einzelnen Sortimenten<sup>2</sup> sowie des darauf basierenden rechnerisch möglichen "Mehr-Umsatzes".
- Bildung der Relationen von möglicher "Erweiterungsverkaufsfläche" bzw. möglichem rechnerischen Mehr-Umsatz der Betriebe des Planvorhabens zum Bestand -

---

<sup>1</sup> Der derzeitige Bebauungsplan und insbesondere die 1993 erteilten baurechtlichen Genehmigungen enthalten keine sortimentsweisen Obergrenzen; demzufolge können in den einzelnen Sortimenten andere, auch erheblich höhere Verkaufsflächengrößen als im Rahmen der abgestimmten Erhebung festgestellt seitens des Betreibers realisiert werden. Diesem Umstand wird in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Regionalverband Nordschwarzwald Rechnung getragen, indem in jedem Sortiment ein Aufschlag von 10% auf die festgestellte Verkaufsfläche vorgenommen wird.

<sup>2</sup> Beabsichtigte perspektive Verkaufsfläche abzüglich der möglichen Verkaufsfläche auf Sortimentsebene.



Verkaufsfläche und Umsatz - in Mühlacker insgesamt bzw. bezogen auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich.

- Darlegung, welche sortimentsweisen möglichen "Erweiterungen" nicht auf wesentliche Auswirkungen schließen lassen bzw. in welchen Sortimenten dies nicht ausgeschlossen werden kann. Neben den o.g. Relationen werden auch die Dimension des jeweiligen sortimentsweisen rechnerischen Mehr-Umsatzes sowie die gesamtstädtischen sortimentsweisen Bindungsquoten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) herangezogen: Bei einem per Saldo hohen Kaufkraftabfluss kann davon ausgegangen werden, dass ein zusätzliches Angebot auch zu einer stärkeren Kaufkraftbindung (und nicht nur zu Auswirkungen gegen den Bestand) führt.
- Prüfung des Kongruenzgebotes hinsichtlich des erweiterten Vorhabens.
- Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mühlacker.
- Darlegung eines Festsetzungsvorschlags sowohl für großflächigen Einzelhandel mit dem überwiegenden Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (z.B. SB-Warenhaus) bzw. für großflächigen Einzelhandel mit baumarktspezifischem Sortiment.

## 2. EINZELHANDELSITUATION IN MÜHLACKER

Das Einzelhandelsangebot - sortimentsweise Verkaufsflächen - wurde im September 2018 flächendeckend im gesamten Stadtgebiet von Mühlacker erhoben. Die Erhebung erfolgte sortimentsstark, d.h. in einem signifikanten Maß angebotene Ergänzungs- und Randsortimente wurden einzeln erfasst (z.B. Drogeriewaren, Tiernahrung in Supermärkten und Lebensmitteldiscounter).

Der Einzelhandelsumsatz wurde auf der Grundlage vorliegender Daten zur sortiments-, betreiber- und betriebstypenbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben<sup>3</sup> sowie auf Basis eigener Erfahrungen ermittelt.

Das Nachfragepotenzial im Einzelhandel errechnet sich aus der Einwohnerzahl der Stadt Mühlacker<sup>4</sup> und der Kaufkraft je Einwohner (einem bundesdeutschen Durch-

---

<sup>3</sup> Insbesondere Institut für Handelsforschung (IfH), Köln: Betriebsvergleich des Einzelhandels sowie EHI/ [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de).

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2017.



schnittswert). Die stadtspezifische Kaufkraft wurde durch eine entsprechende Kennziffer<sup>5</sup> berücksichtigt.

## 2.1 Gesamtstädtische Einzelhandelssituation

Die Verkaufsfläche des Einzelhandels beträgt über alle Sortimente hinweg betrachtet rd. 40.550 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 166,6 Mio. € erzielt.

Sortimentsdifferenziert ist die mit Abstand größte Verkaufsfläche mit rd. 11.300 m<sup>2</sup> im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel festzustellen. Vergleichsweise große Verkaufsflächen von jeweils etwa 6.200 m<sup>2</sup> sind zudem im üblicherweise innenstadtprägenden Sortiment Bekleidung und Zubehör sowie für die baumarkt-/ gartencenter-spezifischen Sortimente zu verzeichnen.

Umsatzbezogen verzeichnet ebenfalls das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 65,5 Mio. € den höchsten Wert. Der zweitgrößte Umsatz entfällt mit rd. 21,8 Mio. € auf das Sortiment Apotheken auf Grund der deutlich überdurchschnittlichen Flächenleistung dieser Betriebe. Ein relativ hoher Umsatz ist zudem mit rd. 14,5 Mio. € für das Sortiment Bekleidung und Zubehör zu verzeichnen.

Hinsichtlich der Bindungsquoten (Umsatz-Kaufkraft-Relation) liegt der höchste Wert mit rd. 150% im Sortiment Foto/ Optik vor. Bindungsquoten von mehr als 100% und somit per Saldo einen Kaufkraftzufluss weisen zudem

- die überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogerie/ Parfümerie und Apotheken des kurzfristigen Bedarfsbereichs,
- die zentrenrelevanten Sortimente Schuhe/ Lederwaren und Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke des mittelfristigen Bedarfsbereichs sowie
- das Sortiment Sonstige des langfristigen Bedarfsbereichs auf, das sowohl zentrenrelevante Teilsortimente (z.B. Kunstgewerbe/ Bilder und Sanitärwaren) als auch nicht zentrenrelevante Sortimente (z.B. motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör) umfasst.

---

<sup>5</sup> Quelle: IFH, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018.



**Tab. 1: Einzelhandelssituation in der Stadt Mühlacker**

Sortiment	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	11.300	65,5	56,8	115%
Lebensmittelhandwerk	550	9,3	7,9	118%
Drogerie/ Parfümerie	1.625	7,8	7,5	104%
Apotheke	400	21,8	18,4	119%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	575	1,8	2,2	84%
Blumen/ Zoo	1.050	2,2	3,0	73%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>15.500</b>	<b>108,4</b>	<b>95,7</b>	<b>113%</b>
Bekleidung und Zubehör	6.225	14,5	16,2	89%
Schuhe, Lederwaren	1.575	5,1	4,1	123%
Sport/ Freizeit	1.350	3,4	3,8	90%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	575	1,3	3,8	34%
Bücher	375	1,1	2,6	43%
GPK, Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke	2.125	2,4	1,9	126%
Haus-/ Heimtextilien	575	1,0	2,2	44%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>12.825</b>	<b>28,8</b>	<b>34,7</b>	<b>83%</b>
Uhren/ Schmuck	250	1,8	2,2	85%
Foto/ Optik	800	3,6	2,4	150%
Medien	550	3,9	9,5	42%
Elektro/ Leuchten	925	2,3	5,2	43%
Teppiche, Bodenbeläge	375	0,6	1,0	61%
baumarkt-/ gartenmarktspezif.	6.175	6,7	10,9	61%
Möbel	1.825	2,1	9,9	21%
Sonstiges	1.350	8,4	6,3	133%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>12.250</b>	<b>29,4</b>	<b>47,4</b>	<b>62%</b>
<b>Summe</b>	<b>40.550</b>	<b>166,6</b>	<b>177,8</b>	<b>94%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebung September 2018; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) et al.; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2018); eigene Berechnungen

In den sonstigen Sortimenten sind hingegen per Saldo signifikante Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Diese fallen bei Bindungsquoten von bis zu etwa 60% in den Sortimenten Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente, Bücher, Medien, Elektro/ Leuchten, Teppiche/ Bodenbeläge, baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente und Möbel sehr deutlich aus.



In Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Stadt Mühlacker - Verkaufsfläche und Umsatz - differenziert nach den - teilweise zusammengefassten - Sortimenten der Sortimentsliste von Mühlacker dargestellt<sup>6</sup>:

- Sowohl verkaufsflächen- als auch umsatzbezogen weist das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren, dem auch das Lebensmittelhandwerk zugeordnet ist, den mit Abstand größten Wert auf.
- Vergleichsweise große Verkaufsflächenwerte verzeichnen zudem noch das Sortiment Bekleidung aller Art und Zubehör sowie die Gesamtheit der baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente.
- Umsatzbezogen sind vergleichsweise hohe Werte für die Sortimente Apotheken sowie Bekleidung aller Art und Zubehör festzustellen.

---

<sup>6</sup> Da für einige dieser Sortimente keine spezifischen Kaufkraftwerte vorliegen, wird auf eine Darstellung der Kaufkraft und der Bindungsquoten verzichtet.



Tab. 2: Einzelhandelsangebot in der Stadt Mühlacker - Sortimente nach Sortimentsliste

Sortiment	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren	11.850	74,8
Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel	1.625	7,8
Apotheken	400	21,8
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	575	1,8
(Schnitt-)Blumen	475	1,4
Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)	525	0,8
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>15.450</b>	<b>108,4</b>
Bekleidung aller Art und Zubehör (u.a. Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle)	6.225	14,5
Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren	1.575	5,1
Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder	1.350	3,4
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	575	1,3
Bücher	375	1,1
Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke	2.125	2,4
Haus-/ Heimtextilien, Stoffe inkl. Gardinen und Zubehör	575	1,0
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	250	1,8
Foto/ Video; Bilderrahmen	325	0,8
Optik, Akustik	475	2,8
Medien (Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Ton- und Bildträger)	550	3,9
Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen)	525	1,5
sonstiges zentrenrelevant (Briefmarken, Münzen; Kunstgewerbe/ Bilder; Sanitärwaren, Waffen, Jagdbedarf)	825	5,1
<b>zentrenrelevante Sortimente (ohne Aktionsfläche)</b>	<b>15.775</b>	<b>44,8</b>
Beleuchtungskörper/ Lampen	400	0,7
Teppiche/ Bodenbeläge	375	0,6
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	6.175	6,7
Möbel	1.825	2,09
Zooartikel (lebende Tiere und Tiermöbel)	50	0,1
sonstiges nicht zentrenrelevant (Boote und Zubehör; Büromaschinen (ohne Computer); motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör; Kinderwagen-/ Sitze)	525	3,2
<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>9.325</b>	<b>13,4</b>
<b>Summe</b>	<b>40.550</b>	<b>166,6</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebung September 2018; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) et al.; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2018); eigene Berechnungen



## 2.2 Einzelhandelssituation des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Mühlacker weist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 13.850 m<sup>2</sup> auf; der für die Fläche errechnete Umsatz beträgt rd. 58,8 Mio. €. Damit entfallen je etwas mehr als ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bzw. des gesamtstädtischen Umsatzes auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Differenziert nach Sortimenten verzeichnet das zentrenrelevante und üblicherweise innenstadtprägende Sortiment Bekleidung und Zubehör mit rd. 4.325 m<sup>2</sup> die größte Verkaufsfläche. Vergleichsweise große Verkaufsflächen weisen zudem das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 2.725 m<sup>2</sup> und das zentrenrelevante Sortiment Sport/ Freizeit mit rd. 1.100 m<sup>2</sup> auf.

Die größten Umsatzwerte entfallen mit rd. 12,8 Mio. € bzw. rd. 12,0 Mio. € auf die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel, das - bezogen auf das innerstädtische Gesamtangebot - überwiegend von Betrieben mit einer überdurchschnittlichen Flächenleistung angeboten wird, bzw. Bekleidung und Zubehör. Ein hoher Umsatz ist zudem für das Sortiment Apotheken festzustellen, bedingt durch die sehr hohe Produktivität dieser Betriebe.

Die in Tab. 3 dargestellten "unechten" Bindungsquoten errechnen sich aus der Relation der sortimentsweisen Umsätze des im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ansässigen Einzelhandels zu den sortimentsweisen gesamtstädtischen Kaufkraftwerten. Die "unechten" Bindungsquoten zeigen die rechnerische Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt für die Gesamtstadt Mühlacker und deren mittelzentralen Funktionsraum auf, wobei dem zentralen Versorgungsbereich eine derartige Funktion in den zentrenrelevanten Sortimenten, nicht jedoch in den nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zukommt.

Die höchste "unechte" Bindungsquote verzeichnet der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt bezogen auf das Sortiment Foto/ Optik mit rd. 114%. Dieser Wert von mehr als 100% bedeutet, dass rechnerisch nicht nur die Bevölkerung der Stadt Mühlacker, sondern auch Einwohner umliegender Bereich durch das entsprechende Ange-



bot versorgt werden. Weitere relativ hohe "unechte" Bindungsquoten von je etwa 75% liegen zudem in den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung und Zubehör, Sport/ Freizeit sowie Uhren/ Schmuck vor.

**Tab. 3: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Mühlacker**

Sortiment	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft (Mio. €)	"unechte" Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	2.725	12,8	56,8	23%
Lebensmittelhandwerk	150	2,2	7,9	28%
Drogerie/ Parfümerie	825	4,7	7,5	63%
Apotheke	175	9,4	18,4	51%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	300	0,9	2,2	41%
Blumen/ Zoo	600	1,2	3,0	40%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4.800</b>	<b>31,2</b>	<b>95,7</b>	<b>33%</b>
Bekleidung und Zubehör	4.325	12,0	16,2	74%
Schuhe, Lederwaren	375	1,2	4,1	29%
Sport/ Freizeit	1.100	2,8	3,8	73%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	350	0,8	3,8	21%
Bücher	325	0,9	2,6	36%
GPK, Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke	975	1,2	1,9	62%
Haus-/ Heimtextilien	50	0,0	2,2	2%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>7.475</b>	<b>18,9</b>	<b>34,7</b>	<b>55%</b>
Uhren/ Schmuck	225	1,7	2,2	78%
Foto/ Optik	550	2,7	2,4	114%
Medien	225	1,9	9,5	20%
Elektro/ Leuchten	300	0,8	5,2	16%
Teppiche, Bodenbeläge	0	0,0	1,0	0%
baumarkt-/ gartenmarktspezif.	25	0,1	10,9	0%
Möbel	0	0,0	9,9	0%
Sonstiges	275	1,6	6,3	25%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.575</b>	<b>8,7</b>	<b>47,4</b>	<b>18%</b>
<b>Summe</b>	<b>13.850</b>	<b>58,8</b>	<b>177,8</b>	<b>33%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebung September 2018; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) et al.; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2018); eigene Berechnungen



Sehr geringe unechte Bindungsquoten von etwa 35% und weniger sind in den - zumindest teilweise - zentrenrelevanten Sortimenten Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente, Bücher, Haus-/ Heimtextilien, Medien und Elektro/ Leuchten festzustellen.

In Tab. 4 ist das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt - Verkaufsfläche und Umsatz - differenziert nach den - teilweise zusammengefassten - Sortimenten der Sortimentsliste von Mühlacker dargestellt:

- Verkaufsflächenbezogen weist das Sortiment Bekleidung aller Art und Zubehör (u.a. Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle) den mit Abstand größten Wert auf, gefolgt vom Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren.
- Noch relativ große Verkaufsflächen sind weiterhin in den Sortimenten
  - Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder,
  - Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke sowie
  - Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittelzu verzeichnen,
- Der größte Umsatz wird im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren erzielt, gefolgt vom Sortiment Bekleidung aller Art und Zubehör (u.a. Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle).
- Weiterhin ist ein vergleichsweise hoher Umsatz für das Sortiment Apotheken festzustellen.



**Tab. 4: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Mühlacker  
- Sortimente nach Sortimentsliste**

Sortiment	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren	2.875	15,0
Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel	825	4,7
Apotheken	175	9,4
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	300	0,9
(Schnitt-)Blumen	225	0,6
Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)	350	0,5
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>4.775</b>	<b>31,1</b>
Bekleidung aller Art und Zubehör (u.a. Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle)	4.325	12,0
Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren	375	1,2
Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder	1.100	2,8
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	350	0,8
Bücher	325	0,9
Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke	975	1,2
Haus-/ Heimtextilien, Stoffe inkl. Gardinen und Zubehör	50	0,0
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	225	1,7
Foto/ Video; Bilderrahmen	150	0,4
Optik, Akustik	400	2,3
Medien (Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Ton- und Bildträger)	225	1,9
Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen)	300	0,8
sonstiges zentrenrelevant (Briefmarken, Münzen; Kunstgewerbe/ Bilder; Sanitätswaren, Waffen, Jagdbedarf)	275	1,6
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>9.025</b>	<b>27,6</b>
Beleuchtungskörper/ Lampen	0	0,0
Teppiche/ Bodenbeläge	0	0,0
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	25	0,1
Möbel	0	0,0
Zooartikel (lebende Tiere und Tiermöbel)	50	0,1
sonstiges nicht zentrenrelevant (Boote und Zubehör; Büromaschinen (ohne Computer); motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör; Kinderwagen-/ Sitze)	0	0,0
<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>75</b>	<b>0,1</b>
<b>Summe</b>	<b>13.850</b>	<b>58,8</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebung September 2018; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) et al.; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2018); eigene Berechnungen



### 3. DARSTELLUNG DER VORHABENBESTANDTEILE - IST-SITUATION UND BEABSICHTIGTE VERKAUFSFLÄCHEN

Die sortimentsweisen Verkaufsflächen des SB-Warenhauses sowie der weiteren Bestandteile des Planvorhabens - Getränkemarkt, Bäcker, Pflanzenmarkt - wurden im Jahr 2017 durch das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung erhoben. Die seitens der Eigentümerfamilie beabsichtigten maximalen sortimentsweisen Verkaufsflächen wurden in den Jahren 2017 und 2018 mehrfach angepasst; dargestellt wird der aktuelle Stand der Planung, der ein SB-Warenhaus einschließlich einer Pflanzenmarktfäche (vgl. Kap. 1) und einen Baumarkt umfasst (vgl. Kap. 1), ohne und mit Berücksichtigung eines Aufschlags von 10% auf die im Rahmen einer abgestimmten Erhebung festgestellten, faktischen sortimentsweisen Verkaufsflächen: Da der derzeitige Bebauungsplan und die angesprochenen erteilten baurechtlichen Genehmigungen keine sortimentsweisen Obergrenzen enthält, können seitens des Betreibers in den einzelnen Sortimenten andere Verkaufsflächengrößen als im Rahmen der abgestimmten Erhebung festgestellt realisiert werden. Diesem Aspekt wird Rechnung getragen, indem in jedem Sortiment ein Aufschlag von 10% auf die festgestellte Verkaufsfläche vorgenommen wird. In der Folge verringert sich die Differenz zwischen den seitens des Betreibers beabsichtigten maximalen sortimentsweisen Verkaufsflächen und den tatsächlich festgestellten Verkaufsflächen.

Auf Basis der durch die beabsichtigten maximalen sortimentsweisen Verkaufsflächen bedingten möglichen "Erweiterung" in den einzelnen Sortimenten wurde der rechnerische sortimentsweise mögliche "Mehr-Umsatz berechnet". Hinsichtlich der angesetzten Flächenleistungen wurde ein Worst-Case-Ansatz<sup>7</sup> verfolgt, um die überschlägig ermittelten Auswirkungen gegen den Bestand (vgl. Kap. 2) nicht tendenziell zu unterschätzen.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass auch bei - planungsrechtlich zulässiger<sup>8</sup> - Ansiedlung von mehreren Lebensmittelbetrieben im Plangebiet die zu erwartenden Umsätze im Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel und im wesentlichen Rand-/ Er-

---

<sup>7</sup> Zur Vermeidung von mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten (und damit möglichen Unterbewertungen potenzieller Auswirkungen) ist bei der Untersuchung eines Planvorhabens ein Worst-Case-Ansatz zugrunde zu legen, vgl. OVG NRW: Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan für ein Einkaufszentrum vom 7.12.00, AZ 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

<sup>8</sup> Vgl. hierzu Urteil des BVerwG 4 CN 8.18 vom 17.10.2019.



gänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie nicht höher ausfallen würden: Die für das Planvorhaben in diesen beiden Sortimenten angesetzten Produktivitäten (vgl. Tab. 7) sind so gewählt, dass bei realistischen Fallkonstellationen, z.B. bei der Konstellation großer Supermarkt und leistungsstarker Lebensmitteldiscounter, keine höheren Flächenleistungen und damit Planumsätze zu veranschlagen wären. In den sonstigen Sortimenten des Planvorhabens würde das Angebot bei anderen Fallkonstellationen deutlich geringer ausfallen, sodass auch hier keine höheren Planumsätze zu erwarten sind.

In Tab. 5 sind die im Rahmen der Erhebung erfassten Verkaufsflächen mit und ohne 10%-Aufschlag dargestellt.

**Tab. 5: Bestandsverkaufsflächen ohne und mit 10%-Aufschlag**

Sortiment	Bestand (m <sup>2</sup> )					
	ohne 10%-Aufschlag			mit 10%-Aufschlag		
	SBW	Pfl.-M.	Gesamt	SBW	Pfl.-M.	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren	3.684	0	3.684	4.052	0	4.052
Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel	519	0	519	571	0	571
Apotheken	0	0	0	0	0	0
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	63	0	63	69	0	69
(Schnitt-)Blumen	2	4	6	2	4	7
Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)	105	0	105	116	0	116
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>4.373</b>	<b>4</b>	<b>4.377</b>	<b>4.810</b>	<b>4</b>	<b>4.815</b>
Bekleidung aller Art und Zubehör	80	0	80	88	0	88
Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren	131	0	131	144	0	144
Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder	0	0	0	0	0	0
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	60	0	60	66	0	66
Bücher	60	0	60	66	0	66
GPK/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke	370	40	410	407	44	451
Haus-/ Heimtext., Stoffe inkl. Gardinen u. Zubehör	13	0	13	14	0	14
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	4	0	4	4	0	4
Foto/ Video; Bilderrahmen	2	0	2	2	0	2
Optik, Akustik	1	0	1	1	0	1
Medien	25	0	25	28	0	28
Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen)	77	0	77	85	0	85
sonstiges zentrenrelevant	0	0	0	0	0	0
Aktionsfläche	65	0	65	72	0	72
<b>zentrenrelev. Sortimente (ohne Aktionsfläche)</b>	<b>823</b>	<b>40</b>	<b>863</b>	<b>905</b>	<b>44</b>	<b>949</b>
Beleuchtungskörper/ Lampen	18	0	18	20	0	20
Teppiche/ Bodenbeläge	0	0	0	0	0	0
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	23	430	453	25	473	498
Möbel	0	0	0	0	0	0
Zooartikel (lebende Tiere und Tiermöbel)	0	0	0	0	0	0
sonstiges nicht zentrenrelevant	32	0	32	35	0	35
<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>73</b>	<b>430</b>	<b>503</b>	<b>80</b>	<b>473</b>	<b>553</b>
<b>Mall, Kassenzone</b>	<b>426</b>	<b>0</b>	<b>426</b>	<b>426</b>	<b>0</b>	<b>426</b>
<b>Summe</b>	<b>5.760</b>	<b>474</b>	<b>6.234</b>	<b>6.293</b>	<b>521</b>	<b>6.815</b>

VKF = Verkaufsfläche; SBW = SB-Warenhaus; Pfl.-M. = Pflanzenmarkt; Baum. = Baumarkt; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibw.; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: Eigene Erhebung September 2018; Fa. Schrammel; eigene Berechnungen



In Tab. 6 sind die im Rahmen der Erhebung erfassten Verkaufsflächen inklusive 10%-Aufschlag (s.o.), die seitens der Eigentümerfamilie beabsichtigten maximalen Verkaufsflächen und die sich daraus ergebenden möglichen "Erweiterungs"-Flächen für die einzelnen Vorhabenbestandteile und insgesamt dargestellt. Hierzu ist Folgendes anzumerken:

- Für die einzelnen Bestandteile des Vorhabens wird bezogen jeweils auf die Gesamtverkaufsfläche sowie der nahversorgungsrelevanten Sortimente, der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente und der nicht zentrenrelevanten Sortimente jeweils ein Flexibilisierungsansatz gewählt: Die Verkaufsflächensummen der einzelnen Sortimente übersteigen die maximale Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanter, sonstiger zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente insgesamt. Weiterhin ist die Summe der maximalen Gesamtverkaufsflächen nahversorgungsrelevanter, sonstiger zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente größer als die Gesamtverkaufsfläche. Hierdurch werden in einem gewissen Rahmen Sortimentsverschiebungen und -anpassungen ermöglicht, ohne dass eine Bebauungsplanänderung inkl. einer (neuerlichen) Vorhabenprüfung erforderlich wird.
- Beim SB-Warenhaus inklusive integriertem Pflanzenmarkt wird daher die Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt auf 5.000 m<sup>2</sup>, die der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente insgesamt auf 1.400 m<sup>2</sup> sowie die der nicht zentrenrelevanten Sortimente insgesamt auf 1.600 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 6.900 m<sup>2</sup>.
- Beim Baumarkt wird die maximale Verkaufsfläche der baumarkttypischen nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt sowie die maximale Verkaufsfläche der baumarkttypischen sonstigen zentrenrelevanten Sortimente insgesamt auf je 140 m<sup>2</sup> beschränkt. Weiterhin beträgt die maximale Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente insgesamt ebenfalls 140 m<sup>2</sup>, entsprechend 10% der beabsichtigten Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes von 1.400 m<sup>2</sup>.

Bezüglich der Differenz zwischen beabsichtigter maximaler Verkaufsfläche und Bestandsverkaufsfläche inklusive 10%-Aufschlag (s.o.) ist Folgendes festzustellen:

- Die größte mögliche "Erweiterung", d.h. Differenz zwischen maximal zulässiger Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens und Bestandsverkaufsfläche inklusive 10%-



Aufschlag, besteht im nicht zentrenrelevanten Sortiment baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente mit rd. 1.750 m<sup>2</sup> auf Grund des beabsichtigten Baumarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> sowie der beabsichtigten, deutlichen Vergrößerung des in das SB-Warenhaus integrierten Pflanzenmarktes auf 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche: Sowohl im Baumarkt als auch im in das SB-Warenhaus integrierten Pflanzenmarkt soll die Gesamtverkaufsfläche ggf. allein durch dieses Kernsortiment belegt werden können.

- In den weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten beträgt die mögliche Erweiterung bzw. Differenz je Sortiment rd. 355 bis 450 m<sup>2</sup>: Im SB-Warenhaus soll je Sortiment eine Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> ermöglicht werden, im Baumarkt - abgesehen vom baumarkt-/ gartencenterspezifischen Kernsortiment - von je 140 m<sup>2</sup> (entsprechend 10% der Gesamtverkaufsfläche) und im in das SB-Warenhaus integrierten Pflanzenmarkt im Sortiment Möbel von 60 m<sup>2</sup> (ebenfalls entsprechend 10% der Gesamtverkaufsfläche).
- Im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren beträgt die mögliche "Erweiterung" bzw. Differenz rd. 550 m<sup>2</sup>, da dem SB-Warenhaus in dessen Kernsortiment ein deutlicher Veränderungs-/ Anpassungsspielraum eingeräumt werden soll<sup>9</sup>.
- In den weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt die mögliche "Erweiterung" - abgesehen vom Sortiment Apotheken - bei annähernd 80 bis rd. 185 m<sup>2</sup>. In den Sortimenten Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel und Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör) ist dies ausschließlich bzw. überwiegend auf die Verkaufsflächenflexibilisierung des SB-Warenhauses zurückzuführen, in den Sortimenten PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften und (Schnitt-)Blumen auch auf den in dieses integrierten Pflanzenmarkt und den neu geplanten Baumarkt.
- Im nahversorgungsrelevanten Sortiment Apotheken ist zwischenzeitlich seitens des Betreibers keine Verkaufsfläche mehr vorgesehen<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Würde unterstellt werden, dass in diesem Sortiment rechtlich eine größere Verkaufsfläche zulässig wäre, wäre die Differenz geringer.

<sup>10</sup> Ursprünglich war im Sortiment Apotheken eine Verkaufsfläche innerhalb des SB-Warenhauses von bis zu 100 m<sup>2</sup> beabsichtigt, sodass im Mallbereich dieses Betriebs grundsätzlich eine Apotheke angesiedelt hätte werden können. Da jedoch im Ortskern von Enzberg eine Apotheke ansässig ist und diese vor dem Hintergrund des dort insgesamt geringen Besatzes in gewissem Maße Frequenzbringerfunktion - sowie zudem Nahversorgungsfunktion - wahrnimmt, wird von der Ansiedlung eines solchen Betriebes am Planstandort Abstand genommen.



- Hinsichtlich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist die größte mögliche "Erweiterung" bzw. Differenz mit annähernd 425 m<sup>2</sup> im Sortiment Medien (Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Ton- und Bildträger) festzustellen, wobei insbesondere Anpassungsmöglichkeiten hinsichtlich der Sortimentsstruktur für das SB-Warenhaus geschaffen werden sollen.
- Im sonstigen zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung aller Art und Zubehör (u.a. Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle) ist eine mögliche "Erweiterung" von rd. 260 m<sup>2</sup> zu verzeichnen, was allein auf entsprechende Anpassungsmöglichkeiten für das SB-Warenhaus zurückzuführen ist.
- In den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren, Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder, Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke, Bücher, Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen) liegt die mögliche "Erweiterung" bei je rd. 150 m<sup>2</sup> bis 185 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was vor allem auf entsprechende Anpassungsmöglichkeiten für das SB-Warenhaus zurückzuführen ist.
- In den restlichen sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten - mit Ausnahme des Sortiments "sonstiges zentrenrelevant" - beträgt die mögliche "Erweiterung" je annähernd 50 bis 90 m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es sich um Sortimente, die in einem SB-Warenhaus als Rand-/ Ergänzungssortiment von vergleichsweise geringer Bedeutung sind und i.d.R. keinen typischen Bestandteil eines Pflanzen- oder Baumarktes bilden.



**Tab. 6: Bestandsverkaufsflächen, beabsichtigte maximale Verkaufsflächen und mögliche "Erweiterungs"-Flächen**

Sortiment	Bestand (m <sup>2</sup> )		beabsichtigte max. VKF (m <sup>2</sup> )		fakt. mögl. "Erweiterung" (m <sup>2</sup> )		
	SBW	Pfl.-M.	Gesamt	SBW	Pfl.-M.	Baum.	Gesamt
Nahrungsmittel inkl. Reformwaren	4.052	0	4.052	4.600	0	0	4.600
Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel	571	0	571	650	0	0	650
Apotheken	0	0	0	0	0	0	0
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	69	0	69	150	50	50	250
(Schnitt-)Blumen	2	4	7	50	50	50	150
Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)	116	0	116	250	0	0	300
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>4.810</b>	<b>4</b>	<b>4.815</b>	<b>5.000</b>	<b>140<sup>1)</sup></b>	<b>140</b>	<b>5.140</b>
Bekleidung aller Art und Zubehör	88	0	88	350	0	0	350
Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren	144	0	144	325	0	0	325
Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder	0	0	0	150	0	0	150
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	66	0	66	150	0	0	150
Bücher	66	0	66	150	50	50	250
GPK/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke	407	44	451	500	50	600	600
Haus-/ Heimtextilien, Stoffe inkl. Gardinen und Zubehör	14	0	14	50	0	50	100
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	4	0	4	50	0	0	50
Foto/ Video; Bilderrahmen	2	0	2	50	0	0	50
Optik, Akustik	1	0	1	50	0	0	50
Medien	28	0	28	400	0	50	450
Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen)	85	0	85	200	0	50	250
sonstiges zentrenrelevant	0	0	0	50	0	0	50
Aktionsfläche	72	0	72	100	50	50	200
<b>zentrenrelevante Sortimente (ohne Aktionsfläche)</b>	<b>905</b>	<b>44</b>	<b>949</b>	<b>1.400</b>	<b>140<sup>1)</sup></b>	<b>140</b>	<b>1.540</b>
Beleuchtungskörper/ Lampen	20	0	20	250	0	140	390
Teppiche/ Bodenbeläge	0	0	0	250	0	140	390
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	25	473	498	0	600	1.400	2.250
Möbel	0	0	0	250	60	140	450
Zooartikel (lebende Tiere und Tiermöbel)	0	0	0	250	0	140	390
sonstiges nicht zentrenrelevant	35	0	35	250	0	140	390
<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>80</b>	<b>473</b>	<b>553</b>	<b>1.600</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>3.000</b>
<b>Mail, Kassenzone</b>	426	0	426				
<b>Gesamt</b>	<b>6.293</b>	<b>521</b>	<b>6.815</b>	<b>6.900</b>	<b>1.400</b>	<b>8.300</b>	<b>1.485</b>

VKF = Verkaufsfläche; SBW = SB-Warenhaus; Pfl.-M. = Pflanzenmarkt; Baum. = Baumarkt; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibw.; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

<sup>1)</sup> Summe baumarktübliche nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente 140 m<sup>2</sup> = 10% der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche

Quelle: Eigene Erhebung September 2018; Fa. Schrammel; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) et al.; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; IfH Köln (2018); eigene Berechnungen



In Tab. 7 sind die möglichen "Erweiterungs"-Flächen, die möglichen rechnerischen "Mehr-Umsätze" sowie die zur Berechnung dieser veranschlagten Flächenleistungen für das SB-Warenhaus, für den in dieses integrierten Pflanzenmarkt und den Baumarkt insgesamt sowie für das Gesamtvorhaben dargestellt. Die für das SB-Warenhaus angesetzten sortimentsdifferenzierten Flächenleistungen sowie die für den Pflanzen- und den Baumarkt für alle Sortimente einheitlich angesetzten Flächenleistungen sind dabei insbesondere den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 entnommen<sup>11</sup>:

- Die für das SB-Warenhaus im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel angesetzte Flächenleistung entspricht der maximalen Flächenleistung von Food-Abteilungen von SB-Warenhäusern<sup>12</sup>.
- Die für das SB-Warenhaus im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel veranschlagte Produktivität entspricht der durchschnittlichen Flächenleistung von Drogeriemärkten<sup>13</sup>.
- Die für das SB-Warenhaus in den Sortimenten PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften, Foto/ Video; Bilderrahmen, Medien (Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Ton- und Bildträger) sowie Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen) veranschlagten Produktivitäten entsprechen der minimalen Flächenleistung von Fachmärkten mit entsprechendem Kernsortiment<sup>14</sup>.
- Die für das SB-Warenhaus in den Sortimenten (Schnitt-)Blumen, sonstiges zentrenrelevant und Beleuchtungskörper/ Lampen angesetzte Flächenleistung entspricht der maximalen Flächenleistung von Non-Food-Abteilungen von SB-Warenhäusern<sup>15</sup>.
- Die in den Sortimenten Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör), Haus-/ Heimtextilien, Stoffe inkl. Gardinen und Zubehör und Zooartikel (lebende Tiere und Tier-

---

<sup>11</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München, 2017.

<sup>12</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.), a.a.O., S. 13.

<sup>13</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.), a.a.O., S. 21.

<sup>14</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.), a.a.O., S. 22.

<sup>15</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.), a.a.O., S. 13.



möbel) entsprechen der maximalen Flächenleistung eines Fachmarktes mit entsprechendem Kernsortiment<sup>16</sup>.

- Die für das SB-Warenhaus in den Sortimenten Bekleidung aller Art und Zubehör (u.a. Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle), Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren, Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder, Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente, Bücher, Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren sowie Teppiche Bodenbeläge angesetzten Flächenleistungen entsprechen der minimalen Flächenleistung von Fachmärkten mit entsprechendem Kernsortiment<sup>17</sup>.
- Die für das SB-Warenhaus im Sortiment Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke veranschlagte Produktivität entspricht der maximalen Produktivität für das entsprechende Randsortiment von Warenhäusern<sup>18</sup>.
- Die für das SB-Warenhaus im Sortiment Optik, Akustik angesetzte Flächenleistung entspricht der minimalen Flächenleistung für Optiker<sup>19</sup>.
- Die für das SB-Warenhaus im Sortiment Möbel veranschlagte Produktivität entspricht der maximalen Produktivität für Wohnkaufhäuser mit einer Verkaufsfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup><sup>20</sup>.
- Die für das SB-Warenhaus im Sortiment sonstige nicht zentrenrelevant veranschlagte Produktivität entspricht der minimalen Produktivität für Fachmärkte mit Kernsortiment Autoteile und Autozubehör<sup>21</sup>.
- Die für den in das SB-Warenhaus integrierten Pflanzenmarkt und den neu geplanten Baumarkt in allen Sortimenten einheitlich veranschlagte Flächenleistung entspricht der maximalen Flächenleistung von Baumärkten im Sortiment Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren und liegt deutlich über der maximalen

---

<sup>16</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.), a.a.O., S. 39.

<sup>17</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.), a.a.O., S. 13.

<sup>18</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.), a.a.O., S. 23.

<sup>19</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.), a.a.O., S. 19.

<sup>20</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.), a.a.O., S. 38.

<sup>21</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.), a.a.O., S. 31.



Flächenleistung von Gartencentern in ihrem Kernsortiment Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen von durchschnittlich 1.500 m<sup>2</sup><sup>22</sup>.

Bezüglich der möglichen rechnerischen "Mehr-Umsätze" ist Folgendes festzustellen:

- Der mit Abstand größte mögliche rechnerische "Mehr-Umsatz" ergibt sich im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 4,2 Mio. €.
- In den restlichen nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen die möglichen rechnerischen "Mehr-Umsätze" bei maximal 0,5 Mio. €.
- Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten verzeichnet das Sortiment Medien (Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Ton- und Bildträger) mit rd. 1,6 Mio. € den größten möglichen "Mehr-Umsatz".
- Zudem sind für die Sortimente Bekleidung aller Art und Zubehör (u.a. Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle) und Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen) noch relativ hohe mögliche rechnerische "Mehr-Umsätze" von rd. 0,8 bzw. 0,6 Mio. € festzustellen.
- Bei den restlichen sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten betragen die möglichen rechnerischen "Mehr-Umsätze" nur bis zu rd. 0,5 Mio. €.
- Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten weist das Sortiment baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente mit rd. 3,5 Mio. € den größten möglichen "Mehr-Umsatz" auf.
- Bei den restlichen nicht zentrenrelevanten Sortimenten betragen die möglichen "Mehr-Umsätze" rd. 0,7 bis 1,0 Mio. €.

---

<sup>22</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.), a.a.O., S. 33 bzw. S. 36.



Tab. 7: Mögliche "Erweiterungs"-Flächen, veranschlagte Produktivitäten und mögliche "Mehr-Umsätze"

Sortiment	fakt. mögl. "Erweiterung" (m <sup>2</sup> )		Prod. (€/ m <sup>2</sup> VKF)		fakt. mögl. "Mehr-Umsatz" (Mio. €)						
	SBW	Pfl.	Bau.	Gesamt	SBW	Pfl.	Bau.	Gesamt			
Nahrungsmittel inkl. Reformwaren	548	0	0	548	7.600	2.000	0,0	4,2	0,0	0,0	4,2
Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel	79	0	0	79	5.500	2.000	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4
Apotheken	0	0	0	0	---	---	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	81	50	50	181	3.500	2.000	0,3	0,1	0,1	0,1	0,5
(Schnitt-)Blumen	48	46	50	143	3.000	2.000	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3
Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)	134	0	50	185	1.800	2.000	0,2	0,0	0,0	0,1	0,3
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>190</b>	<b>56</b>	<b>140</b>	<b>375</b>							
Bekleidung aller Art und Zubehör	262	0	0	262	3.000	2.000	0,8	0,0	0,0	0,0	0,8
Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren	181	0	0	181	2.900	2.000	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder	150	0	0	150	2.000	2.000	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	84	0	0	84	2.500	2.000	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Bücher	84	50	50	184	3.000	2.000	0,3	0,1	0,1	0,1	0,5
GPK/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke	93	6	50	149	1.800	2.000	0,2	0,0	0,0	0,1	0,3
Haus-/ Heimtextilien, Stoffe inkl. Gardinen u. Zubeh.	36	0	50	86	1.900	2.000	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	46	0	0	46	7.000	2.000	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Foto/ Video; Bilderrahmen	48	0	0	48	4.000	2.000	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Optik, Akustik	49	0	0	49	5.500	2.000	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Medien	372	0	50	422	4.000	2.000	1,5	0,0	0,0	0,1	1,6
Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen)	115	0	50	165	4.000	2.000	0,5	0,0	0,0	0,1	0,6
sonstiges zentrenrelevant	50	0	0	50	3.000	2.000	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Aktionsfläche	28	50	50	128							
<b>zentrenrelevante Sortimente (ohne Aktionsfläche)</b>	<b>495</b>	<b>16</b>	<b>140</b>	<b>651</b>							
Beleuchtungskörper/ Lampen	230	0	140	370	3.000	2.000	0,7	0,0	0,0	0,3	1,0
Teppiche/ Bodenbeläge	250	0	140	390	2.000	2.000	0,5	0,0	0,0	0,3	0,8
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	225	127	1.400	1.752	2.000	2.000	0,4	0,3	0,3	2,8	3,5
Möbel	250	60	140	450	1.300	2.000	0,3	0,1	0,1	0,3	0,7
Zooartikel (lebende Tiere und Tiermöbel)	250	0	140	390	1.800	2.000	0,5	0,0	0,0	0,3	0,7
sonstiges nicht zentrenrelevant	215	0	140	355	2.900	2.000	0,6	0,0	0,0	0,3	0,9
<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>920</b>	<b>127</b>	<b>1.400</b>	<b>2.447</b>							
<b>Gesamt</b>	<b>7</b>	<b>79</b>	<b>1.400</b>	<b>1.485</b>							

VKF = Verkaufsfläche; SBW = SB-Warenhaus; Pfl./Bau. = Pflanzen- bzw. Baummarkt; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibw.; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: Eigene Erhebung September 2018; Fa. Schrammel; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) et al.; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; IfH Köln (2018); eigene Berechnungen



#### **4. BEWERTUNG DER MÖGLICHEN "MEHR-UMSÄTZE" VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSBESTANDES IN MÜHLACKER (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)**

Nach dem Plansatz 2.9.2.3 (Z) des Regionalplanes Nordschwarzwald dürfen die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Inhaltlich die gleiche Aussage trifft der Plansatz 3.3.7.2 (Z), Satz 1, des Landesentwicklungsplans 2002.

Zur überschlägigen Abschätzung entsprechender möglicher Auswirkungen des beabsichtigten erweiterten SB-Warenhauses inklusive integriertem Pflanzenmarkt<sup>23</sup> bzw. des Gesamtvorhabens auf den Einzelhandelsbestand in der Stadt Mühlacker werden auf Sortimentsebene die möglichen "Erweiterungs-"Verkaufsflächen und rechnerischen "Mehr-Umsätze"<sup>24</sup> in Relation zum Einzelhandelsbestand (Verkaufsfläche, Umsatz) in der Gesamtstadt Mühlacker bzw. im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gesetzt. Bei Werten von weniger als 10% ist - auch vor dem Hintergrund des hinsichtlich der für das Vorhaben angesetzten Flächenleistungen (vgl. Kap. 3) - nicht von wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand auszugehen. Bei Werten von mehr als 10% können derartige Auswirkungen bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nicht ausgeschlossen werden, wobei jedoch die absolute Höhe des rechnerischen "Mehr-Umsatzes" vor dem Hintergrund der Nachweisbarkeit von Umsatzumverteilungen<sup>25</sup> wie auch die aktuelle Bindungsquote (vgl. Kap. 2) vor dem Hintergrund einer eventuellen Kaufkraftückholung zu berücksichtigen sind.

Hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist zu berücksichtigen, dass dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Grund-/ Nahversorgung nicht die alleinige Versorgungsfunktion innerhalb der Stadt Mühlacker zukommt. Von Bedeutung sind

---

<sup>23</sup> Die gemeinsame Betrachtung des SB-Warenhauses und des Pflanzenmarktes erfolgt, da der Pflanzenmarkt in das SB-Warenhaus integriert wird.

<sup>24</sup> Hierbei werden die Erweiterungs-"Verkaufsflächen und "Mehr-Umsätze" inklusive eines Aufschlags von 10% auf die im Rahmen einer abgestimmten Erhebung festgestellten sortimentsweisen Verkaufsflächen herangezogen (vgl. Kap. 1 und Kap. 3).

<sup>25</sup> Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,1 Mio. € (gerundet, d.h. unter 0,15 Mio. €) sind nicht mehr nachweisbar (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009).



demzufolge die den gesamtstädtischen Einzelhandelbestand berücksichtigenden Relationen.

Dies gilt ebenfalls für die nicht zentrenrelevanten Sortimente, in denen der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich keine spezifische Versorgungsfunktion wahrnimmt, da derartige Sortimente an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes von Mühlacker angesiedelt werden können bzw. - vor dem Hintergrund des teilweise hohen Flächenanspruchs - angesiedelt werden sollten.

Tab. 8 zeigt, dass in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten - mit Ausnahme von Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren und Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel - bei Betrachtung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes jeweils Relationswerte von 10% und mehr zu verzeichnen sind. Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung können vor diesem Hintergrund - d.h. ohne Berücksichtigung weiterer Aspekte, s.o. - nicht ausgeschlossen werden.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in den Sortimenten PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften, (Schnitt-)Blumen und Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör) die rechnerisch möglichen Mehrumsätze mit bis zu 0,5 Mio. € sehr gering sind, sodass - vor dem Hintergrund der Nachweisbarkeitsgrenze (s.o.) und des hinsichtlich der für das Vorhaben im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes angesetzten Flächenleistungen (vgl. Kap. 3) - wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung überschlägig betrachtet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Relationswerte von deutlich weniger als 10% sind in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren sowie Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel zu verzeichnen. Auswirkungen gegen den Bestand sind demzufolge nicht zu erwarten, zumal der Einzugsbereich des Planvorhabens sich über das Stadtgebiet von Mühlacker erstrecken wird: Innerhalb einer 10-Minuten-Pkw-Fahrzeit-Distanz befinden sich die Gemeinden Kieselbronn, Ötisheim und Ölbronn-Dürrn sowie der Stadtteil Eutingen der Stadt Pforzheim.



Bezüglich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sind sowohl verkaufsflächen- als auch umsatzbezogen sowie auch bei Berücksichtigung allein des im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches bestehenden Angebotes lediglich für das Sortiment Bekleidung aller Art und Zubehör (u.a. Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle) Relationswerte von (deutlich) unter 10% zu verzeichnen. Demnach können Auswirkungen durch das Planvorhaben gegen den Bestand, bezogen auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich wesentliche städtebauliche Auswirkungen, in diesem Sortiment mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. In den restlichen sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten liegen die (Umsatz-)Relationen bei 10% und mehr, sodass wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand ohne Berücksichtigung weiterer Aspekte (s.o.) nicht ausgeschlossen werden können.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch hier, dass in den Sortimenten

- Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren,
- Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder,
- Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente,
- Bücher,
- Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke,
- Haus-/ Heimtextilien, Stoffe inkl. Gardinen und Zubehör,
- Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren,
- Foto/ Video; Bilderrahmen,
- Optik, Akustik sowie
- sonstiges zentrenrelevant (Briefmarken, Münzen; Kunstgewerbe/ Bilder; Sanitärwaren, Waffen, Jagdbedarf)

die rechnerisch möglichen Mehrumsätze mit bis zu 0,5 Mio. € des Gesamtvorhabens sehr gering sind, sodass - vor dem Hintergrund der Nachweisbarkeitsgrenze (s.o.) und des hinsichtlich der für das Vorhaben im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes angesetzten Flächenleistungen (vgl. Kap. 3) - wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich überschlägig betrachtet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich der Sortimente Medien (Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Ton- und Bildträger) sowie Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen) ist zu berücksichtigen, dass die Bestands-Bindungsquoten von Mühlacker mit jeweils nur gut 40% deutlich unter 100% liegen - d.h. per Saldo in erheblichen



Maße Kaufkraft abfließt - und das Vorhaben demzufolge zu einer Kaufkraftrückholung beitragen kann.

Zudem ist bei den Relationen der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente zu berücksichtigen, dass auf Grund der Randlage des Planstandortes und der Reichweite dieser Sortimente auch außerhalb von Mühlacker gelegene Einzelhandelsstandorte - z.B. das Oberzentrum Pforzheim - in einem gewissen, wenngleich absolut und relativ betrachtet geringen Maße von Umsatzumverteilungen betroffen sein können, wobei auch auf den o.g. Aspekt der Kaufkraftrückholung verwiesen sei.

Die Relationen der nicht zentrenrelevanten Sortimente sind allenfalls bedingt von Aussagekraft. Wesentlich sind hier vielmehr die absoluten Verkaufsflächen und Umsätze sowie die Bestandssituation. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass

- sowohl der geringfügig vergrößerte Gartenmarkt als auch der geplante Baumarkt im Vergleich zu üblicherweise realisierten Märkten dieser Betriebsformen vergleichsweise geringe Verkaufsflächen aufweisen (sodass auch keine Gefährdung der entsprechenden Versorgungsfunktion z.B. des nahegelegenen Oberzentrums Pforzheim zu erwarten ist) und
- mit Ausnahme des Sortiments Sonstige in allen zumindest teilweise nicht zentrenrelevanten Sortimenten per Saldo ein deutlicher Kaufkraftabfluss besteht und das Planvorhaben somit im gewissen Maße zu einer Kaufkraftrückholung beitragen kann.



Tab. 8: Relation Vorhaben zu Bestand

Sortiment	Relation Vorhaben zu Bestand Gesamtstadt			Relation Vorhaben zu Bestand ZVB IS		
	Verkaufsfläche		Umsatz	Verkaufsfläche		Umsatz
	SBW+Pfl.	gesamt	SBW+Pfl.	gesamt	SBW+Pfl.	gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren	5%	5%	8%	8%	19%	28%
Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel	5%	5%	7%	7%	10%	9%
Apotheken	0%	0%	0%	0%	0%	0%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	22%	31%	23%	29%	42%	43%
(Schnitt-)Blumen	20%	30%	17%	25%	67%	38%
Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)	26%	36%	39%	55%	53%	66%
Bekleidung aller Art und Zubehör	4%	4%	5%	5%	6%	7%
Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren	11%	11%	11%	11%	48%	44%
Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder	11%	11%	9%	9%	14%	11%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	14%	14%	18%	18%	25%	26%
Bücher	35%	48%	38%	48%	58%	48%
GPK/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke	5%	7%	9%	15%	10%	24%
Haus-/ Heimtextilien, Stoffe inkl. Gardinen und Zubehör	6%	15%	7%	18%	79%	355%
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	18%	18%	18%	18%	21%	19%
Foto/ Video; Bilderrahmen	15%	15%	25%	25%	34%	50%
Optik, Akustik	10%	10%	10%	10%	12%	12%
Medien	69%	79%	40%	43%	188%	86%
Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen)	22%	31%	36%	44%	57%	68%
sonstiges zentrenrelevant	6%	6%	3%	3%	19%	9%
Beleuchtungskörper/ Lampen	59%	95%	96%	135%	---	---
Teppiche/ Bodenbeläge	68%	105%	79%	117%	---	---
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	6%	30%	11%	55%	1.005%	6.425%
Möbel	17%	25%	21%	35%	---	---
Zooartikel (lebende Tiere und Tiermöbel)	556%	867%	701%	1138%	556%	701%
sonstiges nicht zentrenrelevant	42%	69%	21%	30%	---	---

SBW+Pfl. = SB-Warenhaus + Pflanzenmarkt; ZVB IS = zentraler Versorgungsbereich Innenstadt; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; --- = kein Wert, da kein Einzelhandelsangebot  
 Quelle: Eigene Erhebung September 2018; Fa. Schrammel; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) et al.; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; IfH Köln (2018); eigene Berechnungen



## 5. PRÜFUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES KONGRUENZGEBOTES

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes ist auf den Plansatz 2.9.2.2 (N) des Regionalplans Nordschwarzwald, 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."*<sup>26</sup>

Für die Beantwortung der Frage, ob der im Einzelhandelserlass genannte Grenzwert eingehalten wird oder nicht, ist allerdings zu berücksichtigen, dass Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben dem Grunde nach erst nach Eröffnung eines Planvorhabens anhand einer Kaufkraftstromuntersuchung eindeutig definiert werden können. Eine *ex-ante*-Festlegung ist damit immer Unsicherheiten unterworfen, die mit entsprechenden Modellrechnungen minimiert werden können. Darüber hinaus ist die Frage des *"betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereichs"* mit erheblichen Unsicherheiten behaftet: Dieser ist in hohem Maß von Marketingstrategien eines Betreibers abhängig. Entsprechend gehen wir davon aus, dass die Ausführungen im Einzelhandelserlass v.a. so zu verstehen sind, dass zu fragen ist, ob ein Planvorhaben existenziell auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs in einer Größenordnung von mehr als 30% angewiesen ist: Dies entspricht einer Bindungsquote des Planvorhabens in einem vorhabenrelevanten Sortiment von mehr als rd. 143%<sup>27</sup>. Der sonstige Einzelhandelsbestand ist dabei nicht von Bedeutung.

---

<sup>26</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.

<sup>27</sup> Wird die Kaufkraft (100%) auf die im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannten 70%, die aus dem Verflechtungsbereich entstammen müssen, bezogen, so ergibt sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 143%.



Für die Berechnung von Bestands- und der Planumsatz werden

- die maximal möglichen sortimentsweisen Verkaufsflächen des SB-Warenhauses und des in dieses integrierten Pflanzenmarktes zusammen sowie des Planvorhabens insgesamt und
- die für die Berechnung der möglichen "Mehr-Umsätze" für das SB-Warenhaus bzw. für den Pflanzen- und für den Baumarkt veranschlagten Flächenleistungen (vgl. Kap. 3) im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes

herangezogen.

Hinsichtlich der sortimentsweisen Kaufkraftwerte wird bei den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, die vollständig oder zumindest teilweise nahversorgungsrelevant sind, auf den Nahbereich von Mühlacker (Stadt Mühlacker sowie Gemeinden Illingen und Ötisheim) abgestellt. Bei den sonstigen Sortimenten wird auf den Mittelbereich von Mühlacker (Stadt Mühlacker, Städte Maulbronn und Knittlingen sowie Gemeinden Illingen, Ötisheim und Sternenfels) abgestellt.

Tab. 9 zeigt die Bindungsquoten des SB-Warenhauses und des in dieses integrierten Pflanzenmarktes insgesamt bzw. des gesamten Planvorhabens. Diese liegen ausnahmslos unter 143%. Die höchsten Werte sind

- in den Sortimenten Blumen/ Zoo und Teppiche/ Bodenbeläge bei Berücksichtigung des Gesamtvorhabens (rd. 36% bzw. 35%) sowie
  - in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie (rd. 34% bzw. 29%) - sowohl bei Betrachtung allein des SB-Warenhauses als auch des Gesamtvorhabens -
- zu verzeichnen.

**Weder SB-Warenhaus und integrierter Pflanzenmarkt zusammen noch das Gesamtvorhaben sind vor diesem Hintergrund existenziell auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereiches in einer Größenordnung von mehr als 30% angewiesen. Das Kongruenzgebot wird demnach sowohl durch das erweiterte SB-Warenhaus als auch durch das Planvorhaben insgesamt eingehalten.**



**Tab. 9: Prüfung des Kongruenzgebotes**

Sortiment	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )		Umsatz (Mio. €)		Kaufkraft (Mio. €)		Bindungsquote	
	SBW + Pfl.	ges.	SBW + Pfl.	ges.	NB	MB	SBW + Pfl.	ges.
Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk	4.600	4.600	32,7	32,7	96,2	139,1	34%	34%
Drogerie/ Parfümerie	650	650	3,3	3,3	11,2	16,1	29%	29%
Apotheke	0	0	0,0	0,0	27,1	39,4	0%	0%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	200	250	0,6	0,7	3,3	4,7	19%	22%
Blumen/ Zoo	600	840	1,2	1,6	4,5	6,5	25%	36%
Bekleidung und Zubehör	350	350	1,1	1,1	24,3	35,0	3%	3%
Schuhe, Lederwaren	325	325	0,9	0,9	6,2	8,9	11%	11%
Sport/ Freizeit	150	150	0,3	0,3	5,6	8,1	4%	4%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	150	150	0,4	0,4	5,7	8,2	5%	5%
Bücher	200	250	0,6	0,7	3,9	5,6	10%	12%
GPK, Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke	550	600	1,0	1,1	2,8	4,1	24%	27%
Haus-/ Heimtextilien	50	100	0,1	0,2	3,2	4,7	2%	4%
Uhren/ Schmuck	50	50	0,4	0,4	3,2	4,6	8%	8%
Foto/ Optik	100	100	0,5	0,5	3,6	5,1	9%	9%
Medien	400	450	1,6	1,7	14,2	20,4	8%	8%
Elektro/ Leuchten	450	640	1,6	1,9	7,8	11,3	14%	17%
Teppiche, Bodenbeläge	250	390	0,5	0,8	1,5	2,2	23%	35%
baumarkt-/ gartenmarktspezif.	850	2.250	1,7	4,5	16,2	23,5	7%	19%
Möbel	310	450	0,4	0,7	14,8	21,4	2%	3%
Sonstiges	300	440	0,9	1,2	9,3	13,5	6%	9%

SBW + Pfl. = SB-Warenhaus und Pflanzenmarkt; ges. = Gesamtvorhaben; NB = Nahbereich; MB = Mittelbereich; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet

Quelle: Eigene Erhebung September 2018; Fa. Schrammel; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) et al.; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2018); BBE ;eigene Berechnungen



## 6. BEWERTUNG DES VORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSKONZEPTES FÜR DIE STADT MÜHLACKER

Bezogen auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker steht die beabsichtigte Erweiterung auf Grund des nicht integrierten Planstandorts<sup>28</sup> nicht mit den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Einklang:

- Hinsichtlich des Zielkataloges ist festzustellen, dass die beabsichtigte Erweiterung insbesondere
  - weder zur Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und/ oder der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
  - noch zur Erhaltung und Stärkung der integrierten, dezentralen Nahversorgungsstruktur beiträgt<sup>29</sup>.
- Nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sollten Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment nicht angesiedelt und erweitert werden<sup>30</sup>.

Jedoch wurde bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker im Rahmen der grundsätzlichen Bewertung einiger weniger Planvorhaben darauf verwiesen, dass es sich um eine relativ und absolut betrachtet vergleichsweise geringe Erweiterung handle<sup>31</sup>, sodass gegen den Bestand oder gegen beabsichtigte bzw. planerisch wünschenswerte Entwicklungen mit hoher Wahrscheinlichkeit Auswirkungen nicht zu erwarten wären<sup>32</sup>. Das Vorhaben sollte jedoch nur dann ermöglicht werden, wenn gleichzeitig das gesamte Einzelhandelsangebot im Bereich des Planstandortes in einem Bebauungsplan mit maximalen Gesamtverkaufsflächen sowie sortimentsweisen

---

<sup>28</sup> Der Planstandort befindet sich in einem gewerblich geprägten Bereich des Stadtteils Enzberg, der sich zwischen der Bundesstraße B 10 und der Kanalstraße erstreckt. Gleichwohl die Wohnbebauung des Stadtteils Enzberg sich in geringer Entfernung, ist der Planstandort auf Grund des fehlenden unmittelbaren Bezugs zu dieser als nicht integriert einzustufen.

<sup>29</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, Juli 2015, S. 60 ff.

<sup>30</sup> Ebda, S. 83 ff.

<sup>31</sup> Da die aktuell beabsichtigte absolute Erweiterung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses inkl. dem integrierten Pflanzenmarkt mit rd. 665 m<sup>2</sup> - von rd. 6.235 m<sup>2</sup> auf 6.900 m<sup>2</sup> - einer relativen Erweiterung von etwa 10% entspricht, kann die Erweiterung nach wie vor als vergleichsweise gering bezeichnet werden.

<sup>32</sup> Vgl. - auch im Folgenden - Dr. Acocella, a.a.O., S. 95 ff.



Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt/ gesichert wird. **Da diese Voraussetzung erfüllt wird, steht das Vorhaben letztlich im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker.**

## **7. ERGEBNIS UND FESTSETZUNGSVORSCHLAG**

Die beabsichtigten Erweiterungen des SB-Warenhauses und des in diesen integrierten Pflanzenmarktes sowie die Ansiedlung eines (kleinen) Baumarktes im Stadtteil Enzberg der Stadt Mühlacker, lassen in den vorhabenrelevanten Sortimenten mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen bzw. Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung erwarten (vgl. Kap. 4). Anhaltspunkte für diese Aussagen sind

- die Bestands-Bindungsquoten vor dem Hintergrund einer möglichen Kaufkraftrückholung bei einem derzeit per Saldo deutlichen Kaufkraftabfluss (vgl. Kap. 2),
- der Höhe der möglichen Mehr-Umsätze im Hinblick auf die Nachweisbarkeitsgrenze von 150.000 € bei Umsatzumverteilungen gegen einzelne Angebotsstandorte (vgl. Kap. 3) sowie
- die Relationen von sortimentsweise möglichem "Mehr-Umsatz" zum Bestand in der Stadt Mühlacker bzw. im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Mühlacker (vgl. Kap. 4).

Demzufolge kann das Beeinträchtigungsverbot für die in Tab. 10 - inkl. Verkaufsflächen in den einzelnen Vorhabenbestandteilen - dargestellten Sortimente als erfüllt betrachtet werden.

Das Kongruenzgebot wird in allen Sortimenten des Planvorhabens - sowohl allein bezogen auf das SB-Warenhaus als auch bezogen auf das Gesamtvorhaben - eingehalten (vgl. Kap. 5).

Bezogen auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker ist festzustellen, dass bereits in diesem eine relativ und absolut betrachtet vergleichsweise geringe Erweiterung des SB-Warenhauses am Planstandort positiv beurteilt wurde, sofern - wie nun vorgesehen - gleichzeitig das gesamte Einzelhandelsangebot im Bereich des



Planstandortes in einem Bebauungsplan mit maximalen Gesamtverkaufsflächen sowie sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt/ gesichert wird.

**Tab. 10: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens mit eingehaltenem Beeinträchtigungsverbot**

Sortiment	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )		
	SB-Warenhaus	Pflanzenmarkt	Baumarkt
Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren	4.600	0	0
Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel	650	0	0
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	150	50	50
(Schnitt-)Blumen	50	50	50
Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)	250	0	50
Bekleidung aller Art und Zubehör (u.a. Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle)	350	0	0
Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren	325	0	0
Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder	150	0	0
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	150	0	0
Bücher	150	50	50
Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenkartikel; Haushaltswaren/ Bestecke	500	50	50
Haus-/ Heimtextilien, Stoffe inkl. Gardinen und Zubehör	50	0	50
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	50	0	0
Foto/ Video; Bilderrahmen	50	0	0
Optik, Akustik	50	0	0
Medien (Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Ton- und Bildträger)	400	0	50
Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen)	200	0	50
sonstiges zentrenrelevant (Briefmarken, Münzen; Kunstgewerbe/ Bilder; Sanitätswaren, Waffen, Jagdbedarf)	50	0	0
Beleuchtungskörper/ Lampen	250	0	140
Teppiche/ Bodenbeläge	250	0	140
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	250	600	1.400
Möbel	250	60	140
Zooartikel (lebende Tiere und Tiermöbel)	250	0	140
sonstiges nicht zentrenrelevant (Boote und Zubehör; Büromaschinen (ohne Computer); motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör; Kinderwagen-/ Sitze)	250	0	140

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: Fa. Schrammel, eigene Berechnungen



Nachstehend wird ein Festsetzungsvorschlag für das Vorhaben - aufgeteilt auf zwei Sondergebiete - dargestellt:

- Im Plangebiet SO 1 ist großflächiger Einzelhandel mit dem überwiegenden Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel zulässig und somit auch das bestehende SB-Warenhaus in seiner neuen Gestalt inklusive dem integrierten Pflanzenmarkt. Festgesetzt werden (u.a.)
  - die Gesamtverkaufsfläche,
  - die Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Summe und je Sortiment (inkl. Flexibilisierungsansatz),
  - die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente in der Summe und je Sortiment (inkl. Flexibilisierungsansatz) sowie
  - die Verkaufsfläche der nicht zentrenrelevanten Sortimente in der Summe und je Sortiment (inkl. Flexibilisierungsansatz).
- Im Plangebiet SO 2 ist großflächiger Einzelhandel mit baumarktspezifischem Sortiment und somit auch der geplante Baumarkt zulässig. Festgesetzt werden (u.a.)
  - die Gesamtverkaufsfläche,
  - die Verkaufsfläche der nahversorgungs- und der sonstigen zentrenrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente, soweit in Baumärkten übliches Randsortiment, je Sortiment (inkl. Flexibilisierungsansatz).



## I.

Das Plangebiet wird seiner Zweckbestimmung und der Art der Nutzung nach als "Sonstiges Sondergebiet, Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe" i. S. d. § 11 Abse. 2 Satz 2 und 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

1. In dem Plangebietsteil "Sondergebiet SO 1" ist dabei großflächiger Einzelhandel mit dem überwiegenden Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel - nachstehend "zulässiger Einzelhandel" - zugelassen.

Weiter zugelassen sind dabei Einzelhandelsverkaufsflächen von etwaigen Konzessionären des zulässigen Einzelhandels in Form von unselbständigen Verkaufsstätten insbesondere auch als "Shop in Shop"-Nutzungen.

Auch zugelassen sind die dem zulässigen Einzelhandel zuzurechnenden Nebenangebote in Form insbesondere auch von Dienstleistungs-, Handwerks-, handwerksähnlichen und Gastronomiebetrieben. Hinsichtlich der Nebenangebote sind danach insbesondere auch zulässig Bankfiliale, Postfiliale, Toto-Lotto-Aannahmestelle, Schuhmacher-, Metzger-, Bäckerei-, Friseur- und Kosmetikbetriebe, Gaststätten und Imbissstände.

Zugelassen sind schließlich die dem zulässigen Einzelhandel, seinen Konzessionären und sonstigen Nebenangeboten zugeordneten Nebenflächen, die nicht als Verkaufsfläche dienen bzw. zu behandeln sind, in Form etwa auch von Sozialräumen, Büro- und Verwaltungsflächen, Flächen für Lager, Technik, Warenandienung, Warenumschat, Warenvorbereitung.

- 1.2 Für das "Sondergebiet SO 1" bzw. für das in diesem Plangebietsteil befindliche Grundstück werden folgende Mindestverkaufs- sowie Höchstverkaufsflächen festgesetzt:

- 1.2.1 Mit dem in Ziffer 1. bezeichneten überwiegenden Sortiment muss mindestens mehr als 50 Prozent der jeweiligen Verkaufsfläche des zulässigen Einzelhandels belegt werden.

- 1.2.2 Die Verkaufsflächen des in dem "Sondergebiet SO 1" zulässigen Einzelhandels wird dabei im Hinblick auf die höchstzulässige Verkaufsflächengröße wie folgt beschränkt:

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.900 m<sup>2</sup>. Im Rahmen dieser Gesamtverkaufsfläche sind entsprechend der Sortimentsliste Mühlacker, die diesem Bebauungsplan in Anlage beigefügt ist, zulässig:

- 1.2.2.1 Eine Verkaufsfläche von maximal 5.000 m<sup>2</sup> entfallend auf nahversorgungsrelevante Sortimente nach Maßgabe der Sortimentsliste Mühlacker, davon in dieser Sortimentsgruppe wiederum entfallend auf:



Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Reformwaren	max. 4.600 m <sup>2</sup>
Drogerie/ Parfümerie inkl. Wasch- und Putzmittel	max. 650 m <sup>2</sup>
Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften	max. 200 m <sup>2</sup>
(Schnitt-)Blumen	max. 100 m <sup>2</sup>
Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör	max. 250 m <sup>2</sup>

1.2.2.2 Eine Verkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup> entfallend auf zentrenrelevante Sortimente ohne Aktionsfläche nach Maßgabe der Sortimentsliste Mühlacker, davon in dieser Sortimentsgruppe wiederum entfallend auf:

Bekleidung aller Art	max. 350 m <sup>2</sup>
Schuhe und Zubehör, Leder- und Kürschnerwaren	max. 325 m <sup>2</sup>
Sportartikel inkl. Sportgeräte; Campingartikel; Fahrräder und Zubehör	max. 150 m <sup>2</sup>
Spielwaren/ Bastelartikel/ Musikalien	max. 150 m <sup>2</sup>
Bücher	max. 200 m <sup>2</sup>
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel, Haushaltswaren/ Bestecke	max. 550 m <sup>2</sup>
Haus-/ Heimtextilien, Stoffe inkl. Gardinen und Zubehör	max. 50 m <sup>2</sup>
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	max. 50 m <sup>2</sup>
Foto/ Video, Bilderrahmen	max. 50 m <sup>2</sup>
Optik und Akustik	max. 50 m <sup>2</sup>
Medien (Computer, Kommunikationselektronik, Tonträger, Unterhaltungselektronik und Zubehör)	max. 400 m <sup>2</sup>
Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen)	max. 200 m <sup>2</sup>
Sonstiges zentrenrelevantes Sortiment (Briefmarken, Münzen; Kunstgewerbe/ Bilder; Sanitätswaren, Waffen, Jagdbedarf)	max. 50 m <sup>2</sup>
Aktionsfläche	max. 150 m <sup>2</sup>



1.2.2.3 Eine Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> entfallend auf nicht zentrenrelevante Sortimente nach Maßgabe der Sortimentsliste Mühlacker, davon in dieser Sortimentsgruppe wiederum entfallend auf:

Beleuchtungskörper/ Lampen	max. 250 m <sup>2</sup>
Teppiche/ Bodenbeläge	max. 250 m <sup>2</sup>
Gartencenterspezifische Sortimente (Erde, Torf, Gartenhäuser, -geräte, Holz, Pflanzen- und -gefäße, Zäune)	max. 600 m <sup>2</sup>
Möbel	max. 300 m <sup>2</sup>
Zooartikel - lebende Tiere und Tier-möbel	max. 250 m <sup>2</sup>
Sonstiges nicht zentrenrelevantes Sortiment (Boote und Zubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Kinderwagen,-sitze)	max. 250 m <sup>2</sup>

1.2.3 Die als Verkaufsflächen zu beurteilenden Flächen von Eingangszone, Kassenzonen, Mall, die sich nicht in den Bereichen der spezifischen Verkaufsflächen für die vorstehend bezeichneten Sortimentsgruppen bzw. deren jeweilige Sortimente befinden, werden auf die höchstzulässigen Verkaufsflächen der Sortimentsgruppen unter vorstehend Ziffer 1.2.2.1, 1.2.2.2 und 1.2.2.3 angerechnet. Die Anrechnung erfolgt entsprechend den Verkaufsflächen, die auf die in Ziffer 1.2.2.1 bis 1.2.2.3 bezeichneten Flächen jeweils entfallen.

1.3 In dem Plangebietsteil "Sondergebiet SO 1" sind ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die dem/ den jeweils zulässigen Einzelhandelsbetrieb(en) zugeordnet und diesen/ diesem gegenüber jeweils in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind bzw. bleiben.

2. In dem Plangebietsteil "Sondergebiet SO 2" ist dabei großflächiger Einzelhandel mit baumarktspezifischem Sortiment zugelassen.

Für das "Sondergebiet SO 2" bzw. für das in diesem Plangebietsteil befindliche Grundstück werden folgende Verkaufsflächenbegrenzungen festgesetzt:

2.1. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup>.

2.2 Im Rahmen dieser Gesamtverkaufsfläche ist ein für Baumärkte übliches Randsortiment von maximal 10 % dieser Verkaufsfläche, mithin max. 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zulässig. Davon sind zulässig Sortimente nach Maßgabe der Sortimentsliste Mühlacker entfallend auf:

Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften	max. 50 m <sup>2</sup>
--	------------------------



(Schnitt-)Blumen	max. 50 m <sup>2</sup>
Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör	max. 50 m <sup>2</sup>
Bücher	max. 50 m <sup>2</sup>
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel, Haushaltswaren/ Bestecke	max. 50 m <sup>2</sup>
Medien (Computer, Kommunikationselektronik, Tonträger, Unterhaltungselektronik und Zubehör)	max. 50 m <sup>2</sup>
Elektroklein- und -großgeräte (inkl. Nähmaschinen)	max. 50 m <sup>2</sup>
Beleuchtungskörper/ Lampen	max. 140 m <sup>2</sup>
Teppiche/ Bodenbeläge	max. 140 m <sup>2</sup>
Gartencenterspezifische Sortimente (Erde, Torf, Gartenhäuser, -geräte, Holz, Pflanzen- und -gefäße, Zäune)	max. 140 m <sup>2</sup>
Möbel (inkl. Büromöbel), Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen	max. 140 m <sup>2</sup>
Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel	max. 140 m <sup>2</sup>
Sonstiges nicht zentrenrelevantes Sortiment (Boote und Zubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Kinderwagen,- sitze)	max. 140 m <sup>2</sup>
Aktionsfläche	max. 50 m <sup>2</sup>



# Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker

Bericht



**Bearbeiter:**

Dr. rer. pol. Donato Acocella

Dipl. Ing. Rasmus Bürger

Dipl. Geogr. Peter Helbig

**Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, 02.07.2015**

# INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUFGABENSTELLUNG UND GUTACHTENAUFBAU</b>	<b>1</b>
1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG .....	1
1.2 AUFBAU DES GUTACHTENS .....	2
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>5</b>
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG .....	5
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung .....	6
2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung .....	9
2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTS ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSTRUMENT .....	10
2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzepts .....	11
2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich.....	11
2.2.1.2 Sortimentsliste .....	12
2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene.....	13
2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren.....	17
<b>3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE</b>	<b>20</b>
3.1 METHODISCHES VORGEHEN - EINZELHANDELSERHEBUNG .....	20
3.2 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSSITUATION .....	21
3.2.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebots - Betriebszahl, Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Bindungsquote .....	21
3.2.2 Vergleich des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots 2013 und 2005.....	24
3.2.3 Fazit	29
<b>4. ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT UND DER ZENTRALEN BEREICHE DÜRRMENZ UND ENZBERG</b>	<b>30</b>
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME.....	30
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT .....	32
4.2.1 Abgrenzungsvarianten des zentralen Versorgungsbereichs Mühlacker .....	32
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt .....	37
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	40
4.3 ZENTRALE BEREICHE IN MÜHLACKER .....	45
4.3.1 Zentraler Bereich Dürrmenz .....	45
4.3.2 Zentraler Bereich Enzberg.....	47
<b>5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR</b>	<b>49</b>
5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS .....	49
5.1.1 Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen.....	49
5.1.2 Verkaufsflächen und Angebotsstruktur bedeutsamer Einzelhandelsstandorte nach Bedarfsbereichen .....	52
5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTS HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION.....	54
5.3 FAZIT .....	57



<b>6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG</b>	<b>59</b>
6.1 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION DER STADT MÜHLACKER .....	60
6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELSZENTRALITÄT DES ZENTRALEN VERSORGENGSBEREICHS INNENSTADT .....	60
6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGENGSBEREICHS INNENSTADT .....	61
6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGENGSBEREICHS INNENSTADT .....	61
6.5 VERKÜRZUNG DER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE") .....	62
6.6 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER INTEGRIERTEN, DEZENTRALEN NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR .....	62
6.7 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT .....	63
6.8 SCHAFFUNG EINER ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN .....	64
6.9 SICHERUNG VON GEWERBEGBEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE .....	64
<b>7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS</b>	<b>65</b>
7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung .....	65
7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel .....	66
7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial.....	67
7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite.....	68
7.1.5 Prognose: Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial in Mühlacker.....	69
7.1.6 Differenzierung des Verkaufsflächenpotenzials nach Zentrenrelevanz .....	71
<b>8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG</b>	<b>75</b>
8.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE.....	76
8.1.1 Kriterien.....	76
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Mühlacker .....	77
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste .....	80
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG.....	81
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel .....	83
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	86
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND MAßNAHMENVORSCHLÄGE.....	87
8.3.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen .....	87
8.3.2 Räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen für die zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg .....	90
8.3.3 Maßnahmvorschläge zur Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Bereichen .....	91
8.3.4 Maßnahmvorschläge zur Nahversorgung .....	91
8.3.5 Grundsätzliche Bewertung aktueller Planvorhaben .....	95
8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG .....	99
8.4.1 Festlegen einer Sortimentsliste .....	99
8.4.2 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel.....	100



8.4.3 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen .....	102
<b>GLOSSAR</b>	<b>104</b>
<b>ANHANG</b>	<b>108</b>



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Mühlacker.....	23
Tab. 2:	Vergleich des Einzelhandelsangebots in der Stadt Mühlacker 2013 mit 2005 und 1993 (HGZ) .....	25
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt .....	38
Tab. 4:	Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	67
Tab. 5:	Vorschlag für eine "Sortimentsliste Mühlacker".....	81
Tab. 6:	Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung .....	82
Tab. 7:	Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente: Je 50 qm Verkaufsfläche rechnerische versorgte Einwohner (gerundete Werte)....	84
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in Mühlacker: Anzahl und Verkaufsfläche.	108
Tab. A - 2:	Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen .....	108
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Verkaufsfläche und Umsatz des zentralen Versorgungsbereichs, Kaufkraft in Mühlacker sowie unechte Bindungsquote.....	109
Tab. A - 4:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten in Mühlacker 2020 und 2025 in Mio. €.....	110
Tab. A - 5:	Entwicklungsspielraum nach Sortimenten in Mühlacker bis zum Jahr 2025 bei Entwicklungsprognose .....	111
Tab. A - 6:	Entwicklungsspielraum nach Sortimenten in Mühlacker bis zum Jahr 2025 bei Wettbewerbsprognose .....	112



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

<b>Abb. 1:</b>	<b>Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker .....</b>	<b>22</b>
<b>Abb. 2:</b>	<b>Vergleich der Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005.....</b>	<b>26</b>
<b>Abb. 3:</b>	<b>Vergleich der sortimentsweisen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005 .....</b>	<b>28</b>
<b>Abb. 4:</b>	<b>Vergleich der sortimentsweisen Bindungsquoten der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005 .....</b>	<b>28</b>
<b>Abb. 5:</b>	<b>"Unechte Bindungsquoten" des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt .....</b>	<b>39</b>
<b>Abb. 6:</b>	<b>Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standort(typlen .....</b>	<b>50</b>
<b>Abb. 7:</b>	<b>Einzelhandelsstruktur nach Bedarfsbereichen und Standorttypen .....</b>	<b>51</b>
<b>Abb. 8:</b>	<b>Einwohnerentwicklung in Mühlacker 1990 bis 2012 (tatsächliche Entwicklung) und Prognosewerte 2020 und 2025 .....</b>	<b>66</b>
<b>Abb. 9:</b>	<b>Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 (in qm).....</b>	<b>70</b>
<b>Abb. 10:</b>	<b>Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (in qm) .....</b>	<b>72</b>
<b>Abb. 11:</b>	<b>Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (in qm).....</b>	<b>73</b>
<b>Abb. 12:</b>	<b>Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten (in qm).....</b>	<b>74</b>
<b>Abb. 13:</b>	<b>Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen .....</b>	<b>77</b>
<b>Abb. 14:</b>	<b>Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen .....</b>	<b>79</b>



## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Erich-Fuchslocher-Platz .....	40
Foto 2:	Nahversorgungsangebot.....	40
Foto 3:	Bahnhofstraße: sanierte Fassade .....	41
Foto 4:	Fußgängerzone: Gestaltung .....	41
Foto 5:	Kelterplatz: Brunnen .....	42
Foto 6:	Konrad-Adenauer-Platz: Brunnen .....	42
Foto 7:	Erich-Fuchslocher-Platz: Gastronomie .....	42
Foto 8:	Am Katz buckel: Gestaltung.....	42
Foto 9:	Bahnhofstraße: Leerstand .....	43
Foto 10:	Bahnhofstraße: Wohnnutzung .....	43
Foto 11:	Goethestraße: Schmale Gehwege zur Bahnhofstraße .....	44
Foto 12:	Goethestraße: Fußwegeverbindung kaum erkennbar .....	44
Foto 13:	Gestaltungsmängel in Poststraße .....	44
Foto 14:	Mühlehof.....	44
Foto 15:	Bischof-Wurm-Platz .....	46
Foto 16:	Wiernsheimer Str. ....	46
Foto 17:	Rathausplatz: Brunnen.....	48
Foto 18:	Rathausplatz: Gastronomie.....	48

## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich der Innenstadt von Mühlacker .....	33
Karte 2:	Abgrenzungsvarianten zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	34
Karte 3:	Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	35
Karte 4:	Abgrenzung zentraler Bereich Dürrmenz.....	46
Karte 5:	Abgrenzung zentraler Bereich Stadtteilzentrum Enzberg .....	47
Karte 6:	Bedeutende Einzelhandelsstandorte in der Stadt Mühlacker .....	53
Karte 7:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe in Mühlacker.....	56
Karte 8:	Perspektivische Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt .....	89
Karte 9:	Aktuelle räumliche Nahversorgungssituation im Bereich der Kernstadt .	96
Karte 10:	Räumliche Nahversorgungssituation im Bereich der Kernstadt bei Realisierung der Planvorhaben (ohne Auswirkungen gegen den Bestand) ....	97



# 1. AUFGABENSTELLUNG UND GUTACHTENAUFBAU

## 1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das Büro Dr. Acocella erarbeitete in den Jahren 2005/ 2006 für die Stadt Mühlacker ein Einzelhandelsgutachten<sup>1</sup>, das Vorschläge für einen Zielkatalog und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zum Erreichen der städtebaulichen Ziele enthielt.

Vor dem Hintergrund

- der seit der Erhebung im August 2005 eingetretenen Veränderungen im Einzelhandel der Stadt Mühlacker,
- mehrerer aktueller Einzelhandelsvorhaben und
- zwischenzeitlicher bau- und planungsrechtlicher Änderungen sowie höchstrichterlicher und obergerichtlicher Rechtsprechung, z.B. zu zentralen Versorgungsbereichen

war die hiermit vorliegende Fortschreibung dieses Gutachtens erforderlich, das als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker dienen soll. Dabei wurden vor allem die folgenden Aspekte untersucht:

- Wie stellt sich die aktuelle Versorgungssituation in den einzelnen Sortimenten dar und wie hat sich diese gegenüber der Situation im Jahr 2005 verändert?
- Inwieweit wird der Einzelhandel der zentralörtlichen Funktion der Stadt derzeit gerecht?
- Wie verteilt sich der Einzelhandel in der Stadt Mühlacker auf die unterschiedlichen Standorte bzw. Standorttypen und wie hat sich diese Verteilung gegenüber 2005 verändert?
- Wie haben sich die städtebaulich-funktionalen Stärken und Schwächen der Innenstadt und der sonstigen zentralen Bereiche gegenüber 2005 verändert?
- Können die Abgrenzungen der Innenstadt und der sonstigen zentralen Bereiche auf Basis der Situation im Jahr 2005 beibehalten werden oder sind diese anzupassen?
- Welcher quantitative Entwicklungsbedarf ist bis zum Jahr 2025 zu erwarten? Wie teilen sich die Ansiedlungspotenziale auf die nahversorgungsrelevanten Sorti-

---

<sup>1</sup> Büro Dr. Acocella: Fachbeitrag Einzelhandel für den Flächennutzungsplan der Stadt Mühlacker, März 2006.



mente, die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente und die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf?

- Ist vor dem Hintergrund der festgestellten Veränderungen eine Neueinstufung von Sortimenten nach ihrer Zentrenrelevanz ("Sortimentsliste Mühlacker") erforderlich?
- Können die 2006 vorgeschlagenen Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung beibehalten werden oder sind diese anzupassen?
- Wie sind die Revitalisierung des Mühlehofs, die Ansiedlung von Lebensmittel- und auch sonstigem Einzelhandel in der Goethestraße Nord, die Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten des in der Vetterstraße ansässigen Discounters sowie des im Kreuzungsbereich Lienzinger Straße/ Vetterstraße gelegenen Supermarkts und die Erweiterungsabsichten des im Stadtteil Enzberg liegenden Einkaufszentrums zu bewerten?

## **1.2 AUFBAU DES GUTACHTENS**

Zu Beginn des Gutachtens werden in Kap. 2.1 - auch zum Verständnis der Konfliktsituationen zwischen Einzelhandel und Kommunen - allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung erörtert und nach ihren Folgewirkungen für die Stadtentwicklung näher beleuchtet, um anschließend in Kap. 2.2 die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten darzustellen.

Grundlage für ein Einzelhandelskonzept ist die Auseinandersetzung mit der Ist-Situation (vgl. Kap. 3.2, Kap. 4 und Kap. 5):

- Wieweit wird der Einzelhandel in Mühlacker seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht (vgl. Kap. 3.2)?
- Welchen Beitrag leisten die Innenstadt, die sonstigen zentralen Bereiche und sonstige bedeutenden Einzelhandelsstandorte hierzu (vgl. Kap. 4 und Kap. 5.1.2)?
- Wie sieht die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in Mühlacker aus (vgl. Kap. 5)?



Die Ist-Analyse umfasst

- die Darstellung und Bewertung der Ergebnisse der Einzelhandelserhebung (vgl. Kap. 3),
- die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg (vgl. Kap. 8.3.1 und Kap. 4.3),
- die städtebaulich-funktionale Stärken- und Schwächenanalyse für den Versorgungsbereich Innenstadt und für die zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg (vgl. Kap. 4.2.3 und Kap. 4.3) sowie
- die räumliche Einzelhandelsstruktur nach Standort(typen) (vgl. Kap. 5).

Aufbauend auf den städtebaulichen Zielen (vgl. Kap. 6) wird vor dem Hintergrund der Ist-Situation (vgl. insbesondere Kap. 3 und Kap. 5) abgeleitet, in welchen Sortimenten und in welcher Dimension ein quantitativer Verkaufsflächenentwicklungsspielraum besteht und wo dieser grundsätzlich realisiert werden soll (vgl. Kap. 7). Abschließend wird ein Konzept zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels in Mühlacker dargelegt (vgl. Kap. 8). Darin wird auch aufgezeigt, welche räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehen (vgl. Kap. 8.3.1). Weiterhin werden die in Kap. 1.1 angesprochenen Planvorhaben einer Bewertung unterzogen (vgl. Kap. 8.3.5).

Ein wesentlicher Bestandteil des konzeptionellen Teils ist die Sortimentsliste ("Liste Mühlacker", vgl. Kap. 8.1), die nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese wurde u.a. vor dem Hintergrund der örtlichen Situation abgeleitet; die reine Übernahme von Sortimentslisten - wie z.B. im Regionalplan Nordschwarzwald enthalten<sup>2</sup> - reicht nicht aus. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen arbeitet<sup>3</sup>.

Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandorts hängt allerdings nicht allein von einem solchen Rahmen ab, der durch ein Einzelhandelskonzept geschaffen würde, sondern auch von städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen (Stadt und insbesondere

---

<sup>2</sup> Vgl. Regionalverband Nordschwarzwald: 1. Änderung des Regionalplans 2015, Kapitel 2.9 - Einzelhandelsgroßprojekte, Pforzheim, August 2010, S.11

<sup>3</sup> Acocella, D.: Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund, 2004.



Immobilieeigentümer) und vom Handeln weiterer Akteure - insbesondere der Einzelhändler, aber auch der Gastronomen und Dienstleister (vgl. Kap. 8.3.2).

In Anbetracht der Erkenntnis, dass ein den formalen Ansprüchen genügendes Einzelhandelskonzept u.U. keine Aussicht auf eine zielkonforme Umsetzung hat, wurde der Untersuchungsansatz im hier vorliegenden Gutachten so gewählt, dass mit den Ergebnissen alle relevanten Akteure angesprochen und eingebunden werden können. **Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist es jedoch, die städtebaulichen Begründungen für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.**

Investoren - Einzelhändler, Immobilieeigentümer, Projektentwickler etc. - müssen bereit sein unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.



## 2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet. Diese Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf Mühlacker bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, z.B. die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich richtigen Standorten stattfindet.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die im Anschluss daran erörtert werden.

### 2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln<sup>4</sup>. Mittelzentren wie Mühlacker *sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können*<sup>5</sup>.

Neben der eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels, d.h. der Versorgung der Bevölkerung, erzeugt dieser an integrierten Standorten städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Der Einzelhandel hat daher eine "stadtbildende Funktion": Städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzel-

---

<sup>4</sup> Nach den Grundsätzen der Landesplanung Baden-Württemberg, die bei raumbedeutsamen Planungen in der planerischen Abwägung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind, ist *"eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben."* Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 1.2 (Grundsatz).

<sup>5</sup> Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.10 (Ziel).



handel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels, und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte, wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Auf Grund der teilweisen Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungs politik der Baugenehmigungsbehörden - kam es vielerorts zu einer (Teil-)Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte gerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen in den Außen- bzw. gewerblich geprägten Bereichen der Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die stadtbildprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern -, bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

### **2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung**

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter (handelsendogene Faktoren) als auch durch die Nachfrager bzw. Konsumenten (handelsexogene Faktoren) bestimmt. Bei der Betrachtung der Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handelsexogenen Faktoren ist jedoch festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.

#### **Handelsendogene Faktoren**

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne Kostenstrukturen zu optimieren, ist in hohem Maße mit einem Anstieg der durchschnittlichen Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme kleiner(er) inhabergeführter Fachgeschäfte verbunden. Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neueren Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener städtischer Strukturen angesiedelt wird und somit



zur Auflösung der vorhandenen städtischen Funktionen und der Nutzungsvielfalt beiträgt. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhandenkommen kann.

- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt(e) - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu geänderten Standortanforderungen hinsichtlich Verkehrsanbindung, Grundstücks-/ Mietpreis etc. Die Funktionsmischung großer Einzelhandelsstandorte an der Peripherie trägt zu ihrer Standortattraktivität und zu einer erhöhten Konkurrenzsituation mit den Innenstädten und größeren Stadtteilzentren bei, wodurch für diese Entwicklungshemmnisse entstehen (können).
- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, sodass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte und sonstigen Zentren.
- **Neue Betriebsformen:** Neue, meist groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory Outlet Center (FOC) und Urban Entertainment Center (UEC) stellen auf Grund ihrer auf innerstädtische Leitsortimente ausgerichteten Angebotsstruktur eine weitere Konkurrenz für höherstufige Zentren dar. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der jeweils erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.

Weiterhin steigt der Umsatzanteil des Online-Handels insbesondere in einigen zentrenrelevanten/ -prägenden Sortimenten (z.B. Bücher, Medien) kontinuierlich an, während der klassische Versandhandel stetig an Bedeutung verliert. Insgesamt belief sich der einzelhandelsrelevante Umsatz von E-Commerce und Versandhandel im Jahr 2013 auf rd. 48,3 Mrd. €<sup>6</sup>. Dies entspricht einem Anteil am Gesamteinzelhandel von rd. 11,2%; im Jahr 2012 lag dieser Anteilswert noch bei rd. 9,4% und im Jahr 2010 bei rd. 7,5%. Differenziert betrachtet entfielen 2013 rd. 39,1 Mrd. €

---

<sup>6</sup> Quelle. <http://www.bevh.org/markt-statistik/zahlen-fakten/>.



(rd. 81%) auf den Online-Handel und rd. 9,2 Mrd. € (rd. 19%) auf den klassischen Bestell-Versandhandel. Sortimentsbereichsbezogen entfiel im Jahr 2013 der größte einzelhandelsrelevante Umsatz von Online-Handel und Versandhandel insgesamt mit rd. 11,6 Mrd. € auf Bekleidung, wobei der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 7% zunahm. Auf den Rängen zwei und drei folgten Bücher mit rd. 5,3 Mrd. € und Unterhaltungselektronik/ Elektronikartikel mit rd. 4,0 Mrd. €. Zukünftig ist eine nach Sortimenten/ Sortimentsbereichen unterschiedliche Entwicklung zu erwarten, wobei voraussichtlich deutlich steigende Umsatzanteile - zumindest relativ betrachtet - in innenstadtprägenden Sortimenten (s.o.), in nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Drogerieartikel/ Kosmetik, Medikamente und Lebensmittel/ Delikatessen/ Wein) sowie auch in überwiegend nicht innenstadt-/ zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel und Dekoration sowie DIY (Heimwerkerbedarf) zu verzeichnen sein werden.

### **Handelsexogene Faktoren**

- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Energie- und Mobilitätskosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Zudem findet zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf) statt. Dies stellt für Innenstädte und höherstufige Zentren, die sich meist durch eine hohe Multifunktionalität auszeichnen, eine Chance dar. Gleichzeitig wird hiermit die hohe Bedeutung einer Aufrechterhaltung dieser Funktionsmischung unterstrichen.
- **Mobilität:** Hohe Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung auch zur Grundversorgung häufig nicht wohnungs-/ wohnortnahe Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte an zentralen Standorten bis hin zum Wegfall der Nahversorgung im eigentlichen Sinne.
- **Konsumgewohnheiten:** Die Veränderung der Konsumgewohnheiten führt in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung der verschiedenen Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Dagegen werden höherstufige Zentren, vor allem Innenstädte, häufig gezielt für den Einkauf spezieller



Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts der deutlich steigenden Mobilitätskosten und des demographischen Wandels (s.u.) langfristig anhalten wird, darf bezweifelt werden.

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen und die Anzahl der Single-Haushalte kontinuierlich zunehmen, während die durchschnittliche Haushaltsgröße rückläufig ist. Diese Entwicklungen haben für den Einzelhandel und speziell für die Zentren große Bedeutung, z.B. hinsichtlich der Erreichbarkeit von Grund-/ Nahversorgungseinrichtungen oder auch das Angebot an gesundheitserhaltenden/ -fördernden Artikeln.

### 2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität zentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von **Investitionen** der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten und sonstigen Zentren.
- Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in nahezu allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die **Integration** der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und sonstigen Zentren. Die Multifunktionalität der Innenstädte und sonstigen höherstufigen Zentren sowie die kleinteiligen Strukturen in den zentralen Lagen insgesamt drohen abhanden zu kommen.
- Die **wohnungsnahe Grundversorgung** ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und auch andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten zurück. Die durch den Konzentrationsprozess ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat letztlich größere Einzugsbereiche zur Folge. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnet-



zes häufig nicht mehr gewährleistet. Diese Entwicklung verläuft dabei entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist letztlich vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

- Die **städtische Verkehrssituation** gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die Größe des Einzugsgebiets suburbaner Einzelhandelsstandorte führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.
- Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen **Umweltbelastungen**.

Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den in den Zentren ansässigen Einzelhandel häufiger. Erforderlich sind daher insbesondere in höherstufigen Zentren eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen zentralen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. auszubauen.

## **2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTS ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL**

Das vorliegende Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker dient in erster Linie dazu, die Stadt Mühlacker in die Lage zu versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu betreiben.

Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist<sup>7</sup>. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregulierte Marktgeschehen verursacht - wie in Kapitel 2.1 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht

---

<sup>7</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.



korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden<sup>8</sup>. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbilds der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern<sup>9</sup>.

### 2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzepts

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzepts betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

#### 2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist die Abgrenzung sogenannter zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Stadt oder Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist (ggf. sind es auch mehrere zentrale Versorgungsbereiche), kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich erreichbar ist. Und nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) in dieser Angelegenheit, sind zentrale Versorgungsbereiche *räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Ver-*

---

<sup>8</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.

<sup>9</sup> Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGH: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



*sorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt*<sup>10</sup>. Für den Einsatz eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss<sup>11</sup>. In einem weiteren Urteil ergänzte das Bundesverwaltungsgericht, dass *auch solchen Einkaufsbereichen eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zukommen kann, die ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen*<sup>12</sup>. Damit wurde klargestellt, dass auch Stadt- und Ortsteilzentren die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen (können). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang jedoch - bezogen auf Mühlacker hinsichtlich der Ortszentren von Dürrmenz und Enzberg, vgl. Kap. 4.3.1 und Kap. 4.3.2 - ein Urteil des VGH Baden-Württemberg aus dem Jahre 2011, wonach ein zentraler Versorgungsbereich *"einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht hat und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt"*<sup>13</sup>.

Mit der EAGBau 2004 und der Baurechtsnovelle 2007 wurden die Begriffe und Bestimmungen zum zentralen Versorgungsbereich konkretisiert. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

#### **2.2.1.2 Sortimentsliste**

Da nicht jeder Einzelhandel in einem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbe-

---

<sup>10</sup> BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

<sup>11</sup> "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).

<sup>12</sup> BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 1/08.

<sup>13</sup> VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.06.2011, Az. 3 S 682/09.



gebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet zu schaffen.

Entsprechend ist für die Stadt Mühlacker abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (beispielsweise aus dem Regionalplan Nordschwarzwald oder dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist<sup>14</sup>. *„Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden (...)“*<sup>15</sup> Als Grundlage ist dafür die Einzelhandelsstruktur zu analysieren.

### 2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplans (FNP)** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen<sup>16</sup>, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind. Bei der Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im FNP ist zu beachten, dass diese sich nur an dem Maßstab des FNP orientieren kann, also den planungsrechtlich erforderlichen Konkretisierungsgrad bzgl. der Parzellenschärfe nur bedingt erfüllen kann<sup>17</sup>. Zu Bedenken ist zudem, dass eine eintretende Veränderung der Abgrenzung oder des Status eines (zentralen) Versorgungsbereichs u.U. auch gleichzeitig eine FNP-Anpassung nach sich ziehen kann.

Mit einer Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs im FNP kann ggf. schon eine planerische Absicht kommuniziert werden, die es ermöglicht, dass diese Bereiche auch bei Wirkungsprüfungen von B-Plänen bzw. von Vorhaben zu beachten sind.

---

<sup>14</sup> Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

<sup>15</sup> Vgl. Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

<sup>16</sup> Vgl. Baugesetzbuch (BauGB 2013), § 5 Abs. 2 Satz 1.

<sup>17</sup> BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



Für die Flächen der Gebietskategorien Wohnbauflächen (W) und gewerbliche Bauflächen (G) sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines Sondergebiets (SO) bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens, entfalten. Eine grundsätzliche, räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugebieten** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen<sup>18</sup>. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 Absätze 1, 2 und 3 BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in einer Stadt/ Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben "*nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt*" sowie ob "*die Erschließung gesichert ist*" und bezieht bei der Be-

---

<sup>18</sup> Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



urteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Es werden hierdurch planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 3 BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"* gerichtet sein<sup>19</sup>.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines

---

<sup>19</sup> Vgl. Söfker, W.: Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin 2007



konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig<sup>20</sup>. Eine Stadt kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab<sup>21</sup> die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt und der sonstigen Zentren und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten<sup>22</sup> entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind<sup>23</sup>. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelskonzentrationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten nach § 6 BauNVO können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt"*<sup>24</sup>.

---

<sup>20</sup> Kopf, H.: Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin, 2002.

<sup>21</sup> BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

<sup>22</sup> Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

<sup>23</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 284.

<sup>24</sup> BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.



*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können"*<sup>25</sup>.

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden<sup>26</sup>; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich<sup>27</sup>. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>28</sup> oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe<sup>29</sup>.

## **2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren**

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird<sup>30</sup>.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zen-

---

<sup>25</sup> BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>26</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31/98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 Rn 6.

<sup>27</sup> Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

<sup>28</sup> Vgl. z.B. Müller, M. Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123. An diesem planungsrechtlichen Begründungserfordernis hat sich seither nichts geändert.

<sup>29</sup> Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

<sup>30</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



traler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt oder eines Stadtteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept für die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über den/die zentralen Versorgungsbereich(e) und seine/ ihre Schutzbedürftigkeit enthalten<sup>31</sup>.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzepts bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der städtebaulichen Zielsetzung zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten Planvorhabens, erfolgen<sup>32</sup>.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung<sup>33</sup>, die mit diesem Konzept gegeben sein dürfte, durch die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

---

<sup>31</sup> Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.

<sup>32</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

<sup>33</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



Maßgeblich für eine Erstbewertung eines Planvorhabens sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortiments.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Konzept die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die die Gegebenheiten in Mühlacker und die stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt berücksichtigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Konzept es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Konzept auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Mühlacker im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, so dass damit möglichen Planungen außerhalb von Mühlacker, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Mühlacker selbst an ihr eigenes Einzelhandelskonzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.



### 3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

#### 3.1 METHODISCHES VORGEHEN - EINZELHANDELSERHEBUNG

Für das vorliegende Gutachten wurde das **Einzelhandelsangebot** im gesamten Stadtgebiet der Stadt Mühlacker auf der Basis einer Begehung im November 2013 von wissenschaftlichen Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erfasst. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S., sondern auch Apotheken, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) und zudem Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führten<sup>34</sup>. Die Erhebung wurde flächendeckend im gesamten Stadtgebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde hierfür begangen bzw. durchfahren<sup>35</sup>.

Die Erhebung der **Verkaufsflächen** in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren). Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestands möglich.

Der **Einzelhandelsumsatz** wurde auf der Grundlage vorliegender Daten zur sortiments-, betreiber- und betriebstypenbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie auf Basis der Erfahrungen des Gutachterbüros Dr. Acocella ermittelt<sup>36</sup>.

---

<sup>34</sup> Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

<sup>35</sup> Obwohl die Erhebung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte, ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe dabei nicht aufgefunden werden konnten. Allerdings kann es sich bei diesen allenfalls um kleinere Betriebe handeln, so dass das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.

<sup>36</sup> Insbesondere Institut für Handelsforschung (IfH), Köln: Betriebsvergleich des Einzelhandels 2012 und frühere Jahrgänge; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) (EHI Retail Institute, Köln) sowie EHI: Handel aktuell 2009/ 2010 und frühere Jahrgänge.



Das in der Stadt Mühlacker bestehende **Nachfragepotenzial** im Einzelhandel errechnet sich aus der Einwohnerzahl der Stadt Mühlacker<sup>37</sup> und der Kaufkraft je Einwohner, einem bundesdeutschen Durchschnittswert. Die stadtspezifische Kaufkraft wird durch die entsprechende Kennziffer<sup>38</sup> berücksichtigt.

Die Relation des erzielten Umsatzes zur in der Stadt Mühlacker verfügbaren Kaufkraft ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch als "Zentralitäten" bezeichnet): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet, dass per Saldo (Zuflüsse, vermindert durch die Abflüsse aus Mühlacker) Kaufkraft nach Mühlacker zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus der Stadt Mühlacker abfließt.

## 3.2 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION

### 3.2.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebots - Betriebszahl, Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Bindungsquote

Bei der Erhebung des Einzelhandels wurden im Stadtgebiet von Mühlacker insgesamt 156 Betriebe - inklusive Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops - erfasst. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 44.650 qm erzielten diese einen Umsatz von rd. 159,4 Mio. €.

Annähernd 60% der in Mühlacker angesiedelten Betriebe besitzen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm. Großflächig, d.h. eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm aufweisend, sind demgegenüber rd. 8% der Betriebe. Auf diese Betriebe entfallen rd. 52% der in Mühlacker vorhandenen Verkaufsfläche, während die Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 qm einen Anteilswert von rd. 10% erreichen.

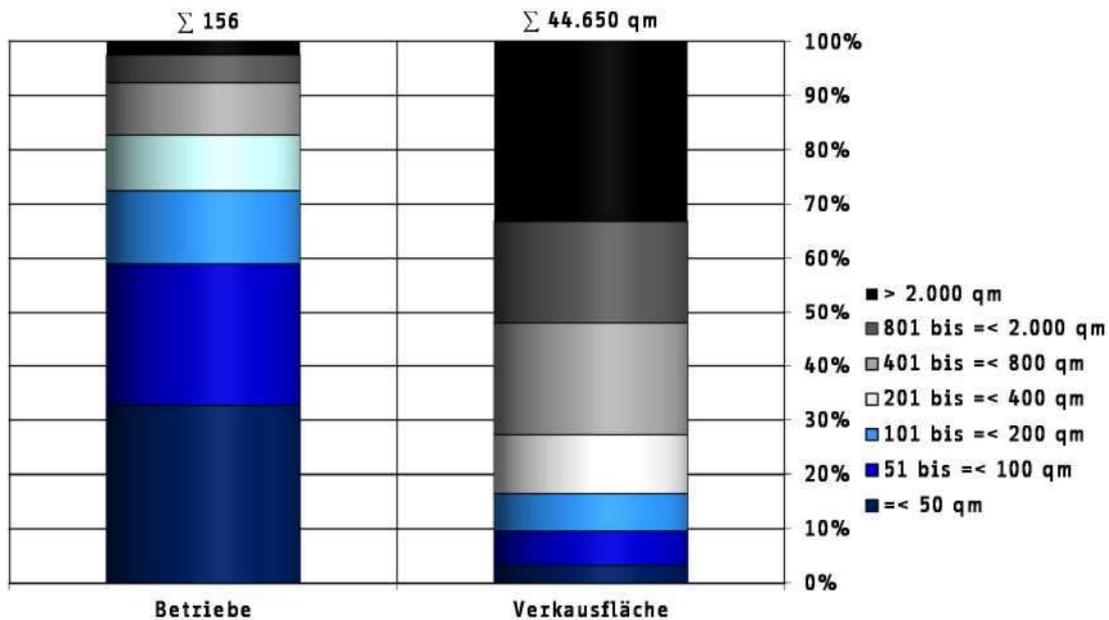
---

<sup>37</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

<sup>38</sup> Quelle: IFH, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013.



Abb. 1: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen

In Tab. 1 sind die Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftzahlen und Bindungsquoten differenziert nach Sortimenten dargestellt. Darin zeigt sich, dass die Verkaufsflächen annähernd gleichmäßig auf den kurz-, den mittel- und den langfristigen Bedarfsbereich verteilt sind. Sortimentsbezogen entfällt rd. ein Viertel der Verkaufsfläche auf das für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Weitere höhere Verkaufsflächenanteile sind im Sortiment Bekleidung und Zubehör, das eine innerstädtische Leitfunktion wahrnimmt, und im Bereich der baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimente zu verzeichnen.

Auf Grund der insgesamt überdurchschnittlichen Flächenleistung, die von der Mehrheit der Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel erzielt wird, ist für dieses auch der mit Abstand höchste Umsatz festzustellen. Bezogen auf den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich dominiert - analog zu den Verkaufsflächenanteilen - das Sortiment Bekleidung und Zubehör. Zudem ist für das Sortiment Apotheken auf Grund der sehr hohen Produktivität dieser Betriebe ein hoher Umsatzanteil zu konstatieren.



**Tab. 1: Einzelhandelsangebot in der Stadt Mühlacker**

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	11.225	60,3	49,9	121%
Lebensmittelhandwerk	350	7,4	7,6	98%
Drogerie/ Parfümerie	1.500	7,5	6,8	110%
Apotheke	475	16,5	13,1	126%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	700	2,2	2,4	94%
Blumen/ Zoo	1.550	3,4	2,8	122%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>15.775</b>	<b>97,3</b>	<b>82,4</b>	<b>118%</b>
Bekleidung und Zubehör	7.700	18,1	14,5	125%
Schuhe, Lederwaren	1.925	5,1	3,7	138%
Sport/ Freizeit	1.500	3,7	2,7	136%
Spielwaren	575	1,6	3,1	50%
Bücher	350	1,2	2,8	43%
GPK/ Geschenke, Hausrat	2.475	2,3	1,8	130%
Haus-/ Heimtextilien	700	1,0	2,0	50%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>15.225</b>	<b>33,0</b>	<b>30,6</b>	<b>108%</b>
Uhren/ Schmuck	300	2,2	1,8	125%
Foto/ Optik	800	3,4	2,5	135%
Medien	400	2,1	9,4	22%
Elektro/ Leuchten	1.125	2,7	4,1	65%
Teppiche, Bodenbeläge	350	0,5	1,0	52%
baumarkt-/ gartencenterspezif.	5.900	6,6	10,2	65%
Möbel, Antiquitäten	3.300	4,0	8,3	48%
Sonstiges	1.475	7,8	6,5	118%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>13.675</b>	<b>29,1</b>	<b>43,7</b>	<b>67%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>44.675</b>	<b>159,4</b>	<b>156,8</b>	<b>102%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente teilweise zusammengefasst

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2012); Statistisches Landesamt Baden Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Gesamtbindungsquote von Mühlacker beträgt im Jahr 2013 rd. 102% (vgl. wiederum Tab. 1), somit liegt per Saldo über alle Sortimente hinweg betrachtet eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung von Mühlacker vor. Sortimentsdifferenziert sind jedoch deutliche Unterschiede auszumachen:



- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, in denen jede Stadt bzw. Gemeinde ihre eigene Bevölkerung selbst versorgen können sollte, sind mehrheitlich per Saldo - teilweise deutliche - Kaufkraftzuflüsse zu konstatieren. In den Sortimenten Lebensmittelhandwerk und Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf; Zeitungen/ Zeitschriften liegt jeweils eine annähernde rechnerische Vollversorgung vor.
- Im mittel- und im langfristigen Bedarfsbereich sind in einigen Sortimenten - Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren, Sport/ Freizeit, Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenkartikel, Hausrat, Uhren/ Schmuck und Foto/ Optik - hohe Bindungsquoten von 125% und mehr und damit per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Mühlacker nimmt in diesen Sortimenten gemäß seiner zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion auch für sein Umland wahr. Demgegenüber fließt in zahlreichen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs per Saldo ein großer Teil der Kaufkraft nach außerhalb der Stadt Mühlacker ab. Dabei handelt es sich um Sortimente,
  - bei denen ein erheblicher Teil des Umsatzes durch den Versandhandel erzielt wird (Bücher und Spielwaren),
  - die üblicherweise in größerem Umfang von Elektrofachmärkten angeboten werden (Medien und Elektro/ Leuchten),
  - die dem Einrichtungsbedarf zuzuordnen sind (Haus- und Heimtextilien, Teppiche, Bodenbeläge und Möbel, Antiquitäten),
  - die vor allem in Baumärkten und Gartencentern vorgehalten werden (baumarkt- und gartencenterspezifische Sortimente).

Dabei handelt es sich gerade bei den beiden letztgenannten Bereichen um Sortimente, die verkaufsflächenbezogen überwiegend in großen Betrieben mit hohem Flächenbedarf angeboten werden.

### **3.2.2 Vergleich des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots 2013 und 2005**

In diesem Kapitel wird das Einzelhandelsangebot in der Stadt Mühlacker im Jahr 2013 mit dem des Jahres 2005 verglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei den nachfolgenden Abbildungen und textlichen Beschreibungen für das Jahr 2013 das Lebensmittelhandwerk, Apotheken, und Tankstellenshops nicht enthalten sind, da diese bei der Einzelhändlerbefragung im Jahr 2005 nicht erhoben wurden.



Beim Vergleich der Bestandssituation aus dem Jahr 2013 zur Händlerbefragung aus dem Jahr 2005 und zur letzten bundeseinheitlich durchgeführten Handels- und Gaststättenzählung (HGZ)<sup>39</sup> aus dem Jahr 1993 zeigt sich Folgendes (vgl. Tab. 2):

- Die Zahl der Betriebe hat sich im Zeitraum von 2005 bis 2013 deutlich verringert. Demgegenüber ist die Verkaufsfläche signifikant angestiegen. Dies bestätigt den bundesweiten, fortwährenden Trend eines Anstiegs der durchschnittlichen Verkaufsfläche je Betrieb bei einem gleichzeitigen Rückgang der Betriebszahl.
- Der Umsatz hat sich - entgegen dem bundesweiten Trend - in diesem Zeitraum im Vergleich zur Verkaufsfläche überproportional entwickelt, was u.a. auf die Schließung von zwei kleineren Drogeriemärkten mit einer vergleichsweise geringen Produktivität zurückzuführen ist.
- Gegenüber 1993 ist die Betriebszahl bis 2013 hingegen in geringem Umfang angestiegen. Die Verkaufsfläche und der (nominale) Umsatz haben sich in diesen zwanzig Jahren erheblich erhöht, wobei sich die Flächenleistung - entsprechend dem o.g. bundesdeutschen Trend - deutlich verringert hat.

**Tab. 2: Vergleich des Einzelhandelsangebots in der Stadt Mühlacker 2013 mit 2005 und 1993 (HGZ)**

	2013	2005	HGZ 1993	Änderung zu 2005	Änderung zu 1993 (HGZ)
Betriebe	124	144	118	-14%	+5%
Verkaufsfläche (qm) <sup>1)</sup>	43.575	38.625	27.300	+13%	+60%
Umsatz (Mio. €)	134,5	114,7	94,8	+17%	+42%

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Händlerbefragung August 2005; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden Württemberg; eigene Berechnungen

Der Vergleich der Betriebsgrößenklassen in den Jahren 2013 und 2005 zeigt<sup>40</sup>, dass der Anteil von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von weniger als 100 qm um rd. 8% gesunken ist, absolut betrachtet sind im Jahr 2013 21 Betriebe dieser Größenklasse weniger zu verzeichnen. Demgegenüber stieg der Anteil der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 700 bis 2.000 qm um rd. 5% an; hier hat sich die Anzahl der Betriebe von sieben im Jahr 2005 auf 13 im Jahr 2013 annähernd ver-

<sup>39</sup> Bei der Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) aus dem Jahr 1993 sind das Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops nicht mit enthalten, Apotheken wurden zur Vergleichbarkeit herausgerechnet.

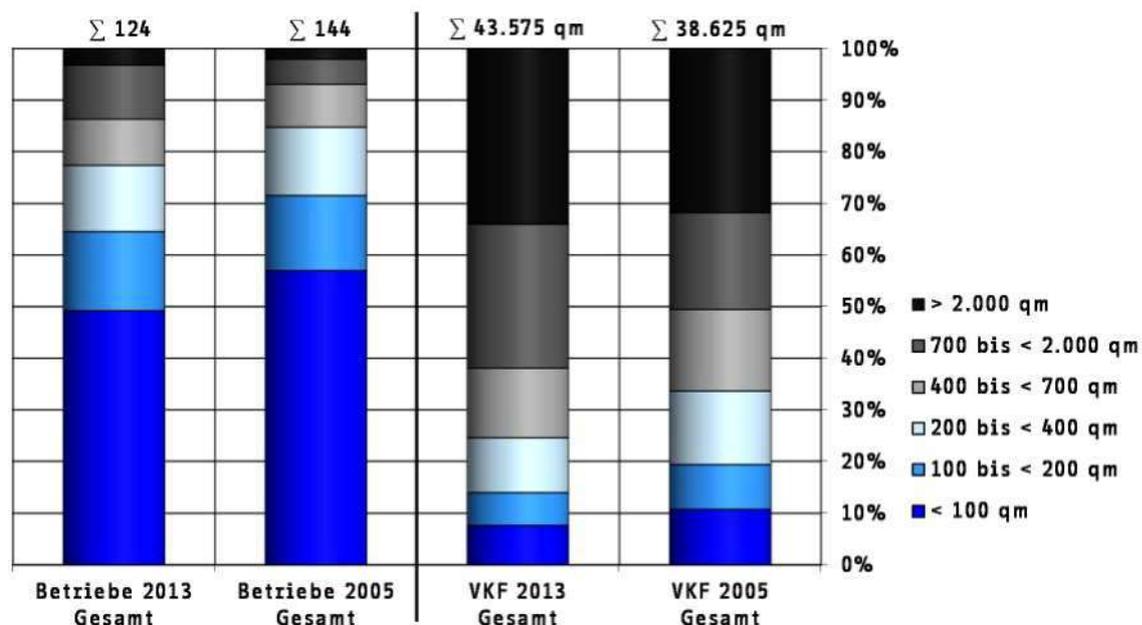
<sup>40</sup> Dabei werden die im Jahr 2013 festgestellten Betriebe im Gegensatz zur Darstellung der Betriebsgrößenklassen für das Jahr 2013 in Kap. 3.2.1 den Größenklassen des Jahres 2005 zugeordnet.



doppelt. Dementsprechend hat sich der Verkaufsflächenanteil dieser Größenklasse um rd. 9% erhöht.

Die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb stieg von rd. 270 qm im Jahr 2005 auf rd. 350 qm im Jahr 2013 an. Diese Werte spiegeln den oben erwähnten bundesweiten Trend zunehmender durchschnittlicher Betriebsflächen in der Stadt Mühlacker deutlich wider. Zudem zeigt die Negativentwicklung der kleinen Einzelhandelsgeschäfte in Mühlacker, entsprechend derjenigen im gesamten Bundesgebiet, dass diese den (Flächen-)Anforderungen in einigen Branchen - auch auf Grund eines erhöhten Filialisierungsgrads, z.B. in den Bereichen Bekleidung und Schuhe - häufig nicht mehr genügen und somit in geringerem Maße nachgefragt werden.

Abb. 2: Vergleich der Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013 und eigene Händlerbefragung August 2005; eigene Berechnungen

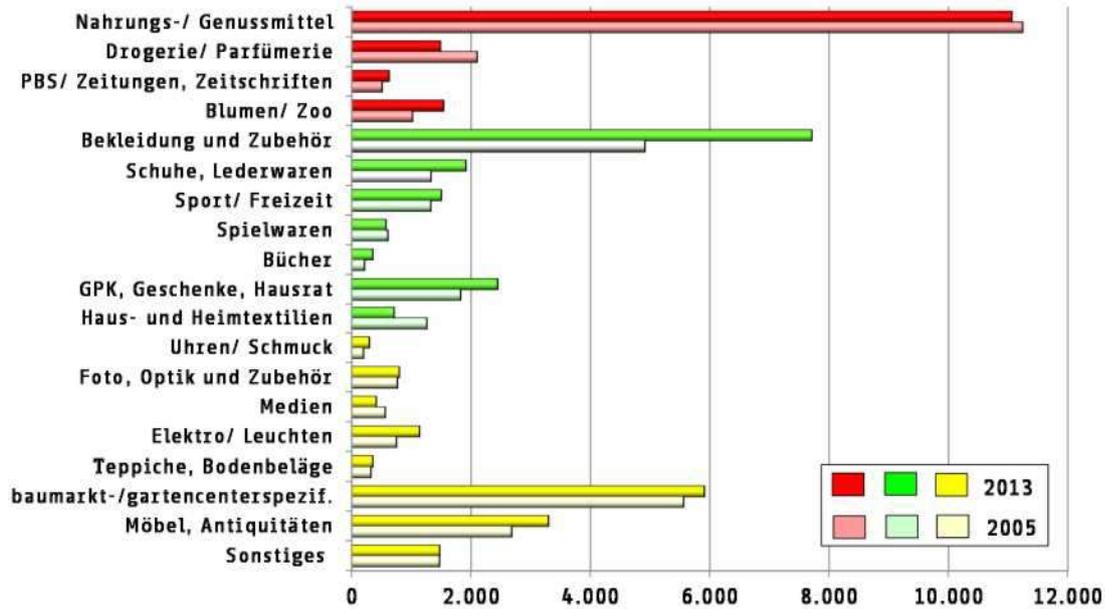
Wie bereits erwähnt wurde, stieg die Verkaufsfläche in Mühlacker im Zeitraum 2005 bis 2013 um annähernd 5.000 qm bzw. um rd. 13% an (vgl. Tab. 2, S. 25). Die Gesamtbindungsquote erhöhte sich im gleichen Zeitraum um rd. neun Prozentpunkte von rd. 90% auf rd. 99%. Beim Vergleich der sortimentsweisen Verkaufsflächen (vgl. Abb. 3) und der sortimentsweisen Bindungsquoten (vgl. Abb. 4) der Jahre 2013 und 2005 sind folgende Veränderungen festzustellen:



- Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie sind ein deutlicher Rückgang der Verkaufsfläche und der Bindungsquote zu verzeichnen. Dies ist im Wesentlichen auf die Schließung von zwei Drogeriemärkten der Fa. Schlecker zurückzuführen.
- In den Sortimenten Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf; Zeitungen/ Zeitschriften, Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren, Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenkartikel, Hausrat, Uhren/ Schmuck sowie Elektro/ Leuchten sind jeweils deutliche Zuwächse - zumindest relative - bei der Verkaufsfläche und bei den Bindungsquoten zu konstatieren. Diese sind zurückzuführen auf sortimentsstrukturelle Veränderungen insbesondere in der Innenstadt gelegener Betriebe sowie - vor allem in den Sortimenten Bekleidung und Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenkartikel, Hausrat und Uhren/ Schmuck - auf zwischenzeitliche Neueröffnungen von in der Innenstadt angesiedelten Geschäften.
- Im Sortiment Blumen/ Zoo nahmen die Verkaufsfläche und die Bindungsquote auf Grund der erheblich größeren Verkaufsfläche eines innerstädtischen Zoofachmarkts und der zwischenzeitlichen Neuansiedlung eines kleinen Gartenmarkts mit entsprechendem Angebot am nicht integrierten Standort Enzberg/ Kanalstraße deutlich zu.
- Im Sortiment Sport/ Freizeit ging die Verkaufsfläche geringfügig zurück; die Bindungsquote sank auf Grund der Schließung eines vergleichsweise leistungsfähigen innerstädtischen Spielwarengeschäfts deutlich.
- Im Sortiment Haus-/ Heimtextilien nahmen Verkaufsfläche und Bindungsquote in erheblichem Umfang ab, bedingt durch sortimentsstrukturelle Veränderungen eines großen in der Innenstadt gelegenen Betriebs. Zudem sind auf Grund von Veränderungen in den Zusammensetzungen der Kaufkraftsortimente Matratzen 2013 dem Sortiment Möbel, Antiquitäten zugeordnet; hierauf sind auch die höheren Verkaufsflächen und Bindungsquoten in diesem Sortiment zurückzuführen.
- Im Sortiment Foto/ Optik sank die Verkaufsfläche (in vergleichsweise geringem Umfang) und die Bindungsquote auf Grund der zwischenzeitlichen Schließung von zwei kleinen in der Innenstadt ansässigen Betrieben.

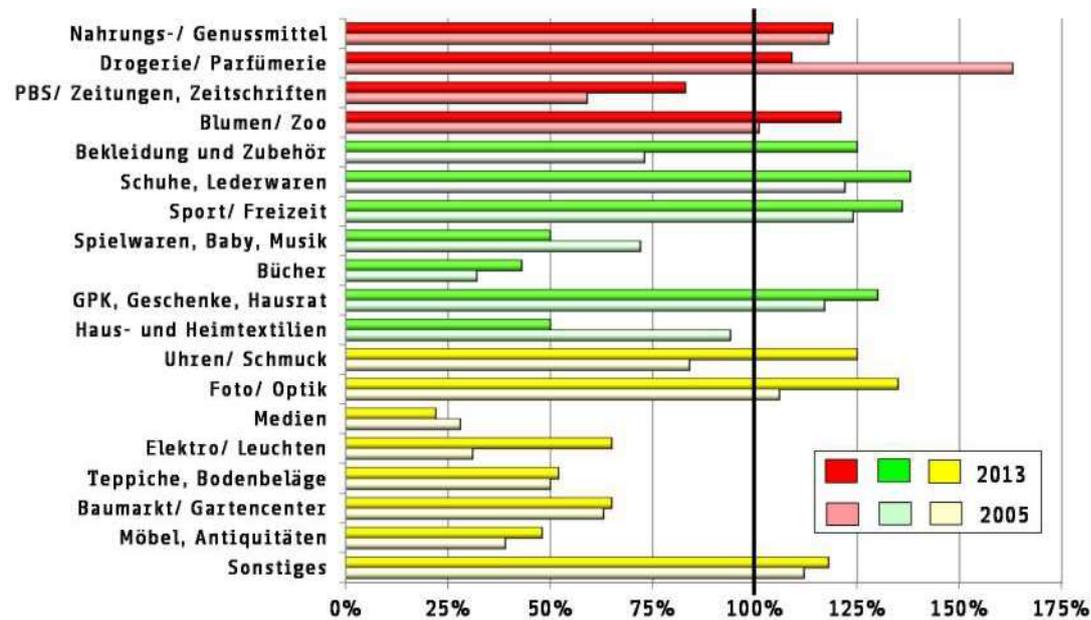


Abb. 3: Vergleich der sortimentsweisen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013 und eigene Händlerbefragung August 2005; eigene Berechnungen

Abb. 4: Vergleich der sortimentsweisen Bindungsquoten der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013 und eigene Händlerbefragung August 2005; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2012); Statistisches Landesamt Baden Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



### 3.2.3 Fazit

In der Stadt Mühlacker ist in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs per Saldo zumindest eine annähernde rechnerische Vollversorgung der eigenen Bevölkerung, z.T. deutliche Kaufkraftzuflüsse, zu verzeichnen und somit eine quantitativ betrachtet gute Versorgungssituation festzustellen. Im mittel- und im langfristigen Bedarfsbereich liegen insbesondere in zahlreichen zentrenrelevanten Sortimenten per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse vor. In mehreren Sortimenten sind jedoch deutliche Kaufkraftabflüsse zu konstatieren, sodass auch unter Berücksichtigung der Angebots - und Wettbewerbssituation im Umfeld des Mittelzentrums Mühlacker eine grundsätzlich quantitative Verbesserung der Versorgungssituation möglich erscheint. Dies ist jedoch im Rahmen der Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7) näher zu prüfen.

Gegenüber dem Jahr 2005 hat sich die quantitative Versorgungssituation, dargestellt durch Verkaufsflächen und Bindungsquoten, in vielen Sortimenten verbessert, wobei dies vor allem auf Veränderungen in der Innenstadt zurückzuführen ist. Deutliche Bindungsquotenrückgänge, bedingt im Wesentlichen durch die Schließung einiger weniger Betriebe bzw. durch Sortimentsumstrukturierungen eines großen innerstädtischen Betriebs, sind hingegen nur in einzelnen Sortimenten zu verzeichnen. Insgesamt betrachtet hat sich die quantitative Versorgungssituation im Zeitraum 2005 bis 2013 - vor allem auf Grund von Entwicklungen im Innenstadtbereich - in deutlichem Umfang verbessert.



#### 4. ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT UND DER ZENTRALEN BEREICHE DÜRRMENZ UND ENZBERG

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker dar<sup>41</sup>. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG<sup>42</sup>.

Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

##### 4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit mittlerweile über 40.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Orts-/ Stadtteilzentrums genannt werden. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. ein funktionsfähiges Stadtteilzentrum.

Eine attraktive Innenstadt bzw. ein attraktives Stadtteilzentrum wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechts zusammenhängen. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zent-

---

<sup>41</sup> Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

<sup>42</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



raler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG<sup>43</sup> (vgl. Kap. 2.2.1).

### **Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung aufweisen muss, sodass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebiets als zentraler Versorgungsbereich neben der **Wohnfunktion** das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen, wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie, auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),

---

<sup>43</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.



- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen nach Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

Zentraler Versorgungsbereich im Sinne der o.g. Kriterien ist die Innenstadt von Mühlacker. Die städtebaulich-funktionale Situation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** im Rahmen einer Fotodokumentation veranschaulicht (vgl. Kap. 4.2.3).

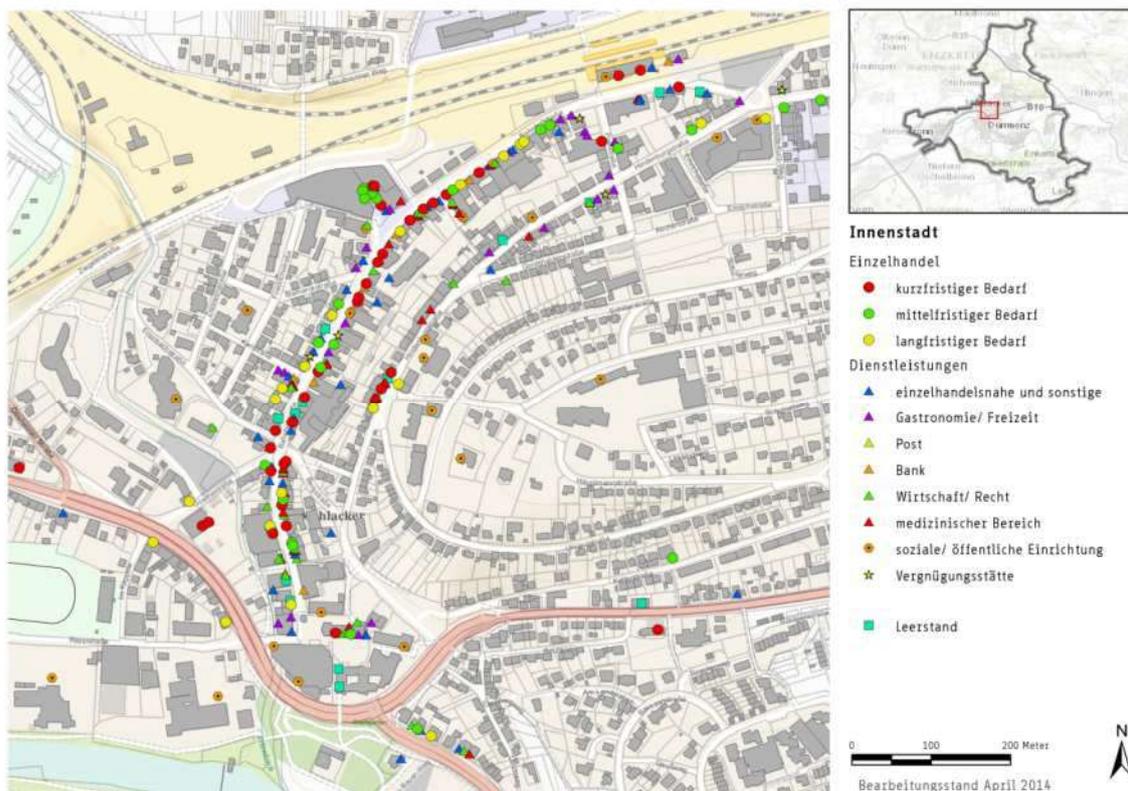
## **4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT**

### **4.2.1 Abgrenzungsvarianten des zentralen Versorgungsbereichs Mühlacker**

Im Folgenden wird als ein wesentliches Kriterium zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt die räumliche Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt und in deren unmittelbarem Umfeld dargestellt (vgl. Karte 1).

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Bahnhofstraße im Bereich zwischen Bahnhof und Kelterplatz. Die Dichte ist insbesondere zwischen dem Kreuzungsbereich Goethestraße/ Bahnhofstraße und Erich-Fuchslocher-Platz sehr hoch. Südlich des Kreuzungsbereichs Goethestraße/ Bahnhofstraße, insbesondere im Bereich des Kelterplatzes, ist eine etwas geringere Bestandsdichte zu verzeichnen. Nördlich des Erich-Fuchslocher-Platz sind - bis zum Bahnhof - nur auf der östlichen Seite der Bahnhofstraße Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Für den gesamten o.g. Bereich ist anzumerken, dass der Besatz immer wieder durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen ist.

Karte 1: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich der Innenstadt von Mühlacker



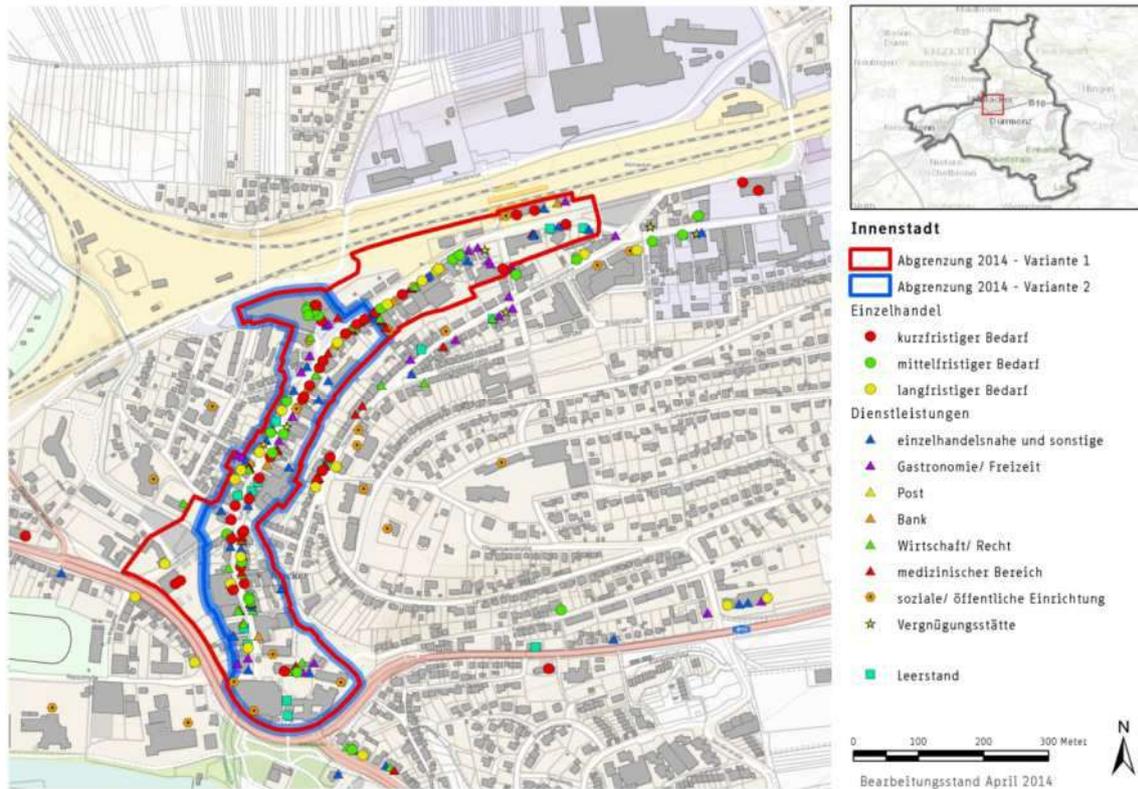
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Auf Grund der räumlichen Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots ergeben sich zwei hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung deutlich variierende Möglichkeiten zur Abgrenzung (vgl. Karte 2):

- Variante 1 erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße vom Kelterplatz bis zum Bahnhof und umfasst zudem den Bereich nördlich und südlich der Goethestraße zwischen Bahnhofstraße und Pforzheimer Straße. Es handelt sich um eine große Abgrenzung, die den gesamten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Bereich der Innenstadt von Mühlacker einbindet und zudem die westliche Seite der Bahnhofstraße zwischen Erich-Fuchslocher-Platz und Bahnhof, die keine Bebauung aufweist, umfasst.
- Variante 2 umgrenzt den Kelterplatz sowie nördlich anschließend die Bahnhofstraße bis zum Erich-Fuchslocher-Platz und somit einen deutlich kleineren Bereich. Diese Abgrenzung orientiert sich an der Besatzdichte und an städtebaulichen Kriterien (vgl. Kap. 4.2.3).



Karte 2: Abgrenzungsvarianten zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



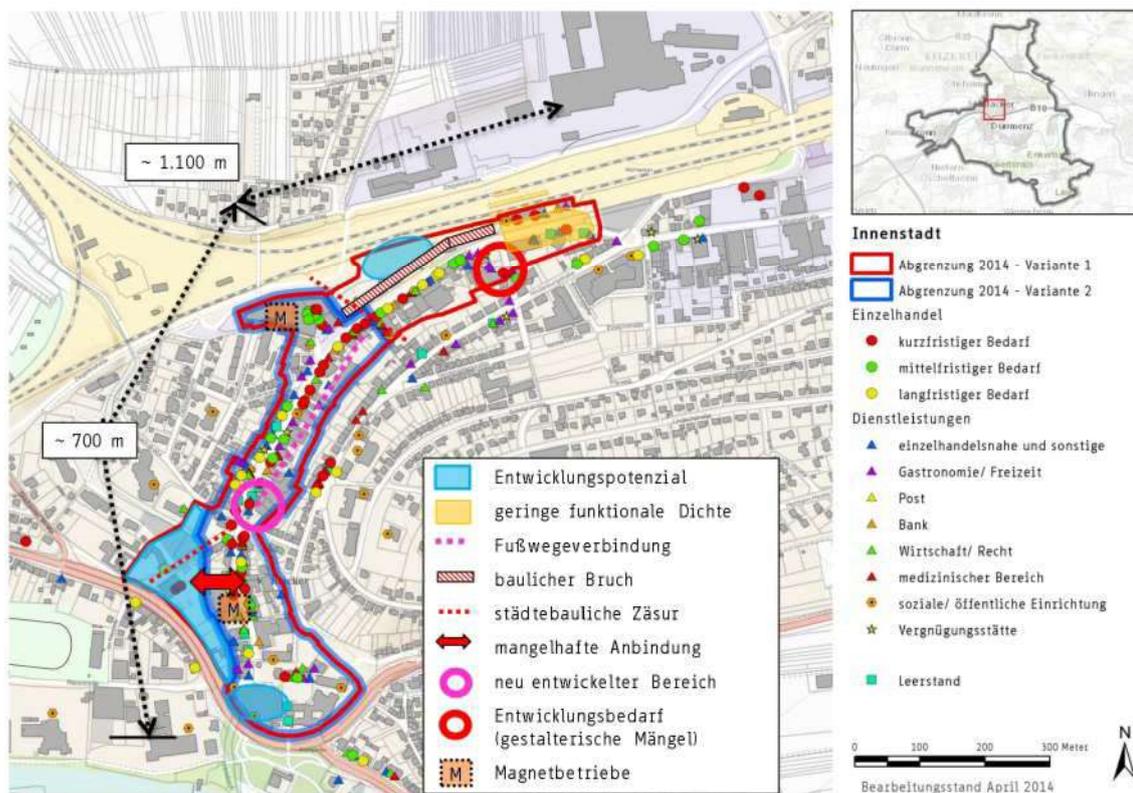
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

In Karte 3 sind beide Abgrenzungsvarianten mit zusätzlichen städtebaulichen und funktionalen Inhalten dargestellt:

- Variante 1 bietet gegenüber Variante 2 den Vorteil, dass der Bahnhof mit eingebunden und somit seine Anbindung an die restliche Innenstadt betont wird. Darüber hinaus sind mit den Bereichen nordwestlich der Bahnhofstraße zwischen Erich-Fuchslocher-Platz und Bahnhof sowie nördlich und südlich der Goethestraße Flächen für zusätzliches Entwicklungspotenzial mit eingeschlossen.
- Demgegenüber steht die extreme lineare Ausdehnung über eine kritische Länge von rd. 1.100 Metern entlang der Bahnhofstraße. Dichte und kompakte Strukturen, sowie der Erhalt bzw. die Schaffung kurzer Wege werden dadurch erschwert. Darüber hinaus ist die Eingangssituation im Bereich des Bahnhofs nicht als solche erkennbar. Zum einen beeinträchtigen gestalterische Mängel im Bereich Bahnhofstraße/ Poststraße das Stadtbild. Zum anderen entsteht im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße durch den einseitigen funktionalen Besatz bzw. durch die Wohn-

nutzung zwischen Bahnhof und Erich-Fuchslocher-Platz ein baulicher Bruch, der die Wahrnehmbarkeit als Geschäftsstraße einschränkt.

Karte 3: Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

- Variante 2 zeichnet sich durch ihre wesentlich kompaktere Struktur aus. Über die gesamte Länge besteht durchgängiger funktionaler Besatz und ein deutlicher städtebaulicher Zusammenhang ist erkennbar. Mit dem Erich-Fuchslocher-Platz ist die Eingangssituation des Haupteinkaufsbereichs deutlich lesbar. Die attraktive Gestaltung, die moderne Bebauung und die ansässigen Magnetbetriebe heben den Zentrencharakter hervor.
- Durch die räumliche Ausdehnung zwischen Erich-Fuchslocher-Platz im Norden und Kelterplatz im Süden wird ein Schwerpunkt auf den südlichen Bereich der Innenstadt gelegt. Hier ist die funktionale Dichte deutlich höher und die Passantenfrequenz ist gleichmäßiger als im Bereich nördlich des Erich-Fuchslocher-Platzes.



Die gestalteten Platzbereiche und die Fußgängerzone bieten zu dem eine höhere Aufenthaltsqualität.

- Mit den Magnetbetrieben am Erich-Fuchslocher-Platz und dem Kaufhaus in der Fußgängerzone befinden sich wichtige Anziehungspunkte an nahezu gegenüberliegenden Standorten innerhalb der Abgrenzung. Dadurch kann auch der dazwischen liegende Bereich gestärkt werden. Die lineare Ausdehnung zwischen Erich-Fuchslocher-Platz und Kelterplatz beträgt immerhin rd. 700 Meter. Dennoch steigern die vergleichsweise kürzeren Wege die Entwicklungschancen im südlichen Teilbereich. Mit dem Mühlehof als Potenzialfläche kann hier ein weiterer Angebotschwerpunkt geschaffen werden, der perspektivisch auch zur Belebung der Platzbereiche Konrad-Adenauer-Platz und Kelterplatz und damit zur Stabilisierung der sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im südlichen Bereich der Bahnhofstraße und an den beiden o.g. Plätzen beitragen kann.
- Die als Entwicklungspotenzial dargestellten Flächen im Bereich der Goethestraße sind - trotz bestehender Fußwegeverbindungen - durch eine deutliche städtebauliche Zäsur von der Bahnhofstraße getrennt und daher nicht Bestandteil der Abgrenzungsvariante 2.

Im Vergleich der beiden Varianten zeigt sich, dass Variante 1 insbesondere im Hinblick auf räumliche Entwicklungsmöglichkeiten Vorteile bietet. Auf Grund der linearen Ausdehnung von rd. 1.100 Metern ist die Abgrenzung jedoch zu weit gefasst. Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen als wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und die Entwicklung lebendiger Räume kann damit nicht erreicht werden.

Variante 2 zielt dagegen auf eine kompakte Struktur des zentralen Versorgungsbereichs und bietet die Chance zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Einzelhandels- und Funktionsvielfalt. Durch die Beschränkung auf das Areal am Mühlehof als einzige wesentliche Potenzialfläche, sind räumliche Entwicklungsmöglichkeiten in dieser Variante jedoch sehr begrenzt.

Letztlich sind in einer dritten Variante die Vorteile der beiden beschriebenen Varianten zu vereinen. Ein entsprechender gutachterlicher Vorschlag zur perspektivischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet sich in Kap. 8.3.1.



#### **4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt - d.h. innerhalb des Bereichs der beiden Abgrenzungsvarianten 1 und 2 - befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 46 der insgesamt 156 Einzelhandelsbetriebe (rd. 29% der in Muhlacker insgesamt angesiedelten Betriebe)<sup>44</sup>. Diese vereinten eine Verkaufsfläche von rd. 14.450 qm auf sich (rd. 32% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Jeder zweite Betrieb weist eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf, während elf Betriebe eine Verkaufsfläche von 400 qm und mehr verzeichnen. Wichtige Magnetbetriebe sind insbesondere das im südlichen Teil der Bahnhofstraße angesiedelte Warenhaus inklusive dem großflächigen Sportfachgeschäft sowie der große Supermarkt am Erich-Fuchslocher-Platz, an dem sich zudem (u.a.) noch ein Drogeriemarkt, ein Haushaltswarenfachmarkt und einige größere Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt Bekleidung befinden. Der im zentralen Versorgungsbereich erzielte Umsatz beträgt rd. 54,7 Mio. € und somit rd. 34% des gesamtstädtischen Umsatzes.

In Tab. 3 ist das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt - soweit aus Datenschutzgründen möglich - nach Sortimenten differenziert dargestellt. Verkaufsflächenbezogen dominieren Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere das auch allgemein innenstadtprägende Sortiment Bekleidung und Zubehör. Der höchste Umsatz wird hingegen im kurzfristigen Bedarfsbereich erzielt, bedingt durch die weit überdurchschnittlich hohen Produktivitäten insbesondere in den Bereichen Lebensmittelhandwerk und Apotheke.

---

<sup>44</sup> Die in diesem Kapitel enthaltenen Betriebszahlen, Verkaufsflächen und Umsätze umfassen die innerhalb der perspektivischen Abgrenzung angesiedelten Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap. 8.3.1).



Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genuss; Lebensmittelhandwerk	2.875	16,1
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	875	10,6
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	325	1,0
Blumen/ Zoo	300	0,7
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4.375</b>	<b>28,4</b>
Bekleidung und Zubehör	5.050	12,6
Schuhe, Lederwaren	475	1,2
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	1.850	5,1
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus- und Heimtextilien	1.350	1,5
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>8.725</b>	<b>20,3</b>
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	575	2,8
Medien; Elektro/ Leuchten	500	1,6
sonst. langfristiger Bedarf	275	1,5
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.350</b>	<b>6,0</b>
<b>Summe</b>	<b>14.450</b>	<b>54,7</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
aus Datenschutzgründen wurden Sortimente teilweise zusammengefasst

Verkaufsflächen auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2012); eigene Berechnungen

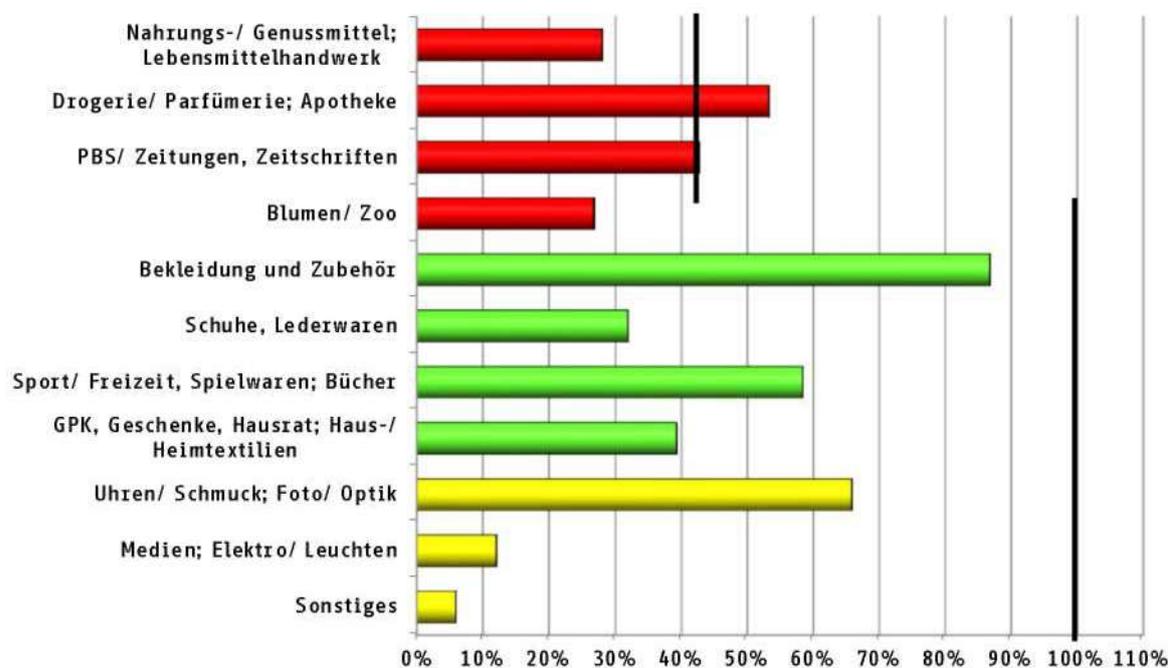
### "Unechte Bindungsquote"

In Kap. 3.2.1 wurde festgestellt, dass die Stadt Mühlacker mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 102% über alle Sortimente hinweg betrachtet in etwa eine rechnerische Vollversorgung aufweist. Die Beurteilung der gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten". Die unechte Bindungsquote errechnet sich, indem der im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erzielte Umsatz in Relation zur Kaufkraft der gesamten Stadt Mühlacker gesetzt wird. Insgesamt erreicht der Einzelhandel des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt eine unechte Bindungsquote von rd. 35%.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rote Balken in Abb. 5) sind die "unechten Bindungsquoten" nur bedingt aussagekräftig: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt zu, da die Sorti-

mente des kurzfristigen Bedarfsbereichs wohnungsnah angeboten werden sollten. Dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt kommt somit - gemeinsam mit weiteren integrierten Standorten - Grund-/ Nahversorgungsfunktion für die Kernstadt zu, in der gut 40% der Einwohner der Gesamtstadt wohnen. Eine unechte Bindungsquote von rd. 40% entspricht somit in etwa einer rechnerischen Vollversorgung der Kernstadtbevölkerung. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie; Apotheke liegt die unechte Bindungsquote signifikant über diesem Wert, in den weiteren Sortimenten teilweise deutlich darunter.

Abb. 5: "Unechte Bindungsquoten" des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente teilweise zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2012); Statistisches Landesamt Baden Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Bedeutsam für die Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind dagegen die (üblicherweise zentrenrelevanten) Sortimente des **mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs**. Vergleichsweise hohe Werte sind in den Sortimenten Bekleidung und Zubehör, Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher und Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik auszumachen, während insbesondere im Bereich Medien; Elektro/ Leuchten nur ein sehr geringer Wert zu verzeichnen ist. Der zentrale Versor-



gungsbereich übernimmt somit nur teilweise eine signifikante gesamtstädtische bzw. über das Stadtgebiet hinausreichende Versorgungsfunktion.

#### 4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Im Folgenden werden die Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der angrenzenden Bereiche unter funktionalen und insbesondere unter städtebaulichen Gesichtspunkten dargestellt.

Charakteristisch für den Bereich der Innenstadt von Mühlacker ist ihre lineare Ausdehnung von über einem Kilometer entlang der Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und Kelterplatz.

##### Stärken

- Die Innenstadt von Mühlacker zeichnet sich durch einen vielfältigen Einzelhandelsbesatz mit Angeboten in allen Bedarfsbereichen aus. Die Einzelhandelsstruktur ist geprägt durch eine Struktur mit kleinen und großen Betrieben und einem vielfältigen Branchenmix mit einem hohen Anteil von Leitbranchen.
- Wichtige Magnetbetriebe sind ein großer Supermarkt und ein Drogeriemarkt am Erich-Fuchslocher-Platz sowie ein Warenhaus im südlichen Bereich der Bahnhofstraße.
- Der große Supermarkt am Erich-Fuchslocher-Platz sowie ein Bio-Supermarkt an der Goethestraße übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Bereich der Innenstadt. Das Lebensmittelangebot wird ergänzt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und einen Wochenmarkt auf dem Kelterplatz.

Foto 1: Erich-Fuchslocher-Platz



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Foto 2: Nahversorgungsangebot



Quelle: eigenes Foto, März 2014

- Der attraktive Funktionsmix wird ergänzt durch wichtige Dienstleistungsbetriebe (Geldinstitute, Anwaltskanzleien, medizinische und sonstige Dienstleistungen).
- Der Bereich der Innenstadt von Muhlacker ist durch mehrgeschossige Gebäude in überwiegend nachkriegszeitlicher Bauweise sowie teilweise historischen Gebäudebestand geprägt. Einige moderne Bauten und neu gestaltete Fassaden fügen sich positiv in das Stadtbild ein.
- Der Straßenraum ist durchgängig gestaltet (Begrünung durch Bäume, Kunstobjekte). Der südliche Bereich der Bahnhofstraße zwischen Goethestraße und Kelterplatz ist als Fußgängerzone ausgebaut, der nördliche Bereich lediglich verkehrsberuhigt.

**Foto 3: Bahnhofstraße: sanierte Fassade**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

**Foto 4: Fußgängerzone: Gestaltung**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

- Der Kelterplatz bildet den südlichen Eingangsbereich in die Innenstadt. Prägend sind zum einen der moderne Rathausbau und zum anderen die historischen Gebäude, in denen sich u.a. das Heimatmuseum und die Stadtbibliothek befinden. Die Gestaltung durch Brunnen und Kunstobjekte, sowie die Nutzung durch Außengastronomie unterstreichen seine städtebauliche und funktionale Bedeutung.
- Der Konrad-Adenauer-Platz schließt unmittelbar an den Kelterplatz an und wird durch den überwiegend leerstehenden Gebäudekomplex Mühlehof geprägt. Der Platz weist durch einen Brunnen und die Begrünung mit Bäumen eine attraktive Gestaltung auf.
- Im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße zwischen Goethestraße und Bahnhof stellt der Erich-Fuchslocher-Platz mit einer attraktiven Gestaltung (Brunnen, Bepflanzung) und wichtigen Magnetbetrieben und Außengastronomie einen wichtigen Anlaufpunkt und Aufenthaltsbereich dar.



**Foto 5: Kelterplatz: Brunnen**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

**Foto 6: Konrad-Adenauer-Platz: Brunnen**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

- Im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße auf Höhe der Karlstraße befindet sich der neue Platzbereich Am Katzbucket mit Seniorenwohnen, einer Tiefgarage und Sitzgelegenheiten. Mit seiner attraktiven Gestaltung und einer zur Bahnhofstraße parallel verlaufenden Fußwegeanbindung nach Norden, erhält der Platz eine wichtige Funktion in der ansonsten linearen Struktur der Innenstadt. Es fehlen allerdings publikumswirksame Nutzungen.
- Durch die Gestaltung und insbesondere die Platzbereiche und die Fußgängerzone ergibt sich in der Innenstadt von Mühlacker eine gute Aufenthaltsqualität. Durch das hohe Verkehrsaufkommen im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße ist die Aufenthaltsqualität hier eingeschränkt.

**Foto 7: Erich-Fuchslocher-Platz: Gastronomie**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

**Foto 8: Am Katzbucket: Gestaltung**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

## Schwächen

- Die lineare Ausdehnung über eine Länge von mehr als 1.000 Metern schränkt die Wahrnehmung der gesamten Innenstadt als Zentrum erheblich ein.
- Der Nutzungsbesatz in der Bahnhofstraße ist stellenweise durch Leerstände und Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen.
- Fehlende publikumswirksame Angebote am Kelterplatz und Konrad-Adenauer-Platz - mit Ausnahme von gastronomischen Einrichtungen - führen insbesondere auf beiden Plätzen zu einer relativ geringen Passantenfrequenz.
- Im Bereich nördlich des Erich-Fuchslocher-Platzes ist der Nutzungsbesatz an der Bahnhofstraße nur einseitig.

**Foto 9: Bahnhofstraße: Leerstand**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

**Foto 10: Bahnhofstraße: Wohnnutzung**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

- Der Bereich an der Goethestraße, westlich der Bahnhofstraße mit einem Bio-Supermarkt ist funktional unzureichend an den Bereich der Bahnhofstraße angebunden und ohne erkennbaren städtebaulichen Zusammenhang zu dieser. Die Fußweegeanbindung entlang der Goethestraße an die Bahnhofstraße ist nur über schmale Gehwege gegeben. Des Weiteren besteht ein Fußweg südlich der Goethestraße, der in den südlichen Bereich des Parkplatzes am Bio-Supermarkt mündet. Aufgrund fehlender Gestaltung und Blickbeziehungen ist dieser Weg kaum als Verbindung erkennbar.
- Gastronomische Angebote sind überwiegend durch Imbissgastronomie gekennzeichnet, attraktive Außengastronomie ist im Bereich der Bahnhofstraße kaum vorhanden.



**Foto 11: Goethestraße: Schmale Gehwege zur Bahnhofstraße**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

**Foto 12: Goethestraße: Fußwegeverbindung kaum erkennbar**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

- Die verschiedenen Platzbereiche bieten zwar eine gute Aufenthaltsqualität, auf Grund der Nutzungsstrukturen (Rathaus, Verwaltungsgebäude, Mühlehof) wirken vor allem der Kelterplatz und der Konrad-Adenauer-Platz unbelebt.
- Die Eingangssituation im Bereich des Bahnhofs (Bahnhofstraße/ Poststraße) weist erhebliche Gestaltungsmängel auf. Von einigen Ausnahmen abgesehen fehlt es in der Bahnhofstraße an besonderen städtebaulichen und architektonischen Akzenten. Fassaden und Gebäude sind in verschiedenen Bereichen der Bahnhofstraße ungestaltet und erneuerungsbedürftig.
- Trotz der überwiegend attraktiven Gestaltung des Straßenraums, wirken die Flächen vor Geschäften und Dienstleistungsbetrieben teilweise ungepflegt.
- Im öffentlichen Raum ist nur eine begrenzte Zahl an Sitzgelegenheiten zu verzeichnen, die zudem teilweise erneuerungsbedürftig sind.

**Foto 13: Gestaltungsmängel in Poststraße**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

**Foto 14: Mühlehof**



Quelle: eigenes Foto, März 2014



### **4.3 ZENTRALE BEREICHE IN MÜHLACKER**

Neben dem in Kap. 4.2 beschriebenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gibt es in Mühlacker die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg. Diese haben insbesondere für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Auf Grund des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebots und der städtebaulichen (Platz-)Gestaltung kommt ihnen zudem eine Kommunikationsfunktion zu. Für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich weisen beide Zentren ein hinsichtlich Gesamtgröße und Vielfalt zu geringes Einzelhandelsangebot auf.

#### **4.3.1 Zentraler Bereich Dürrmenz**

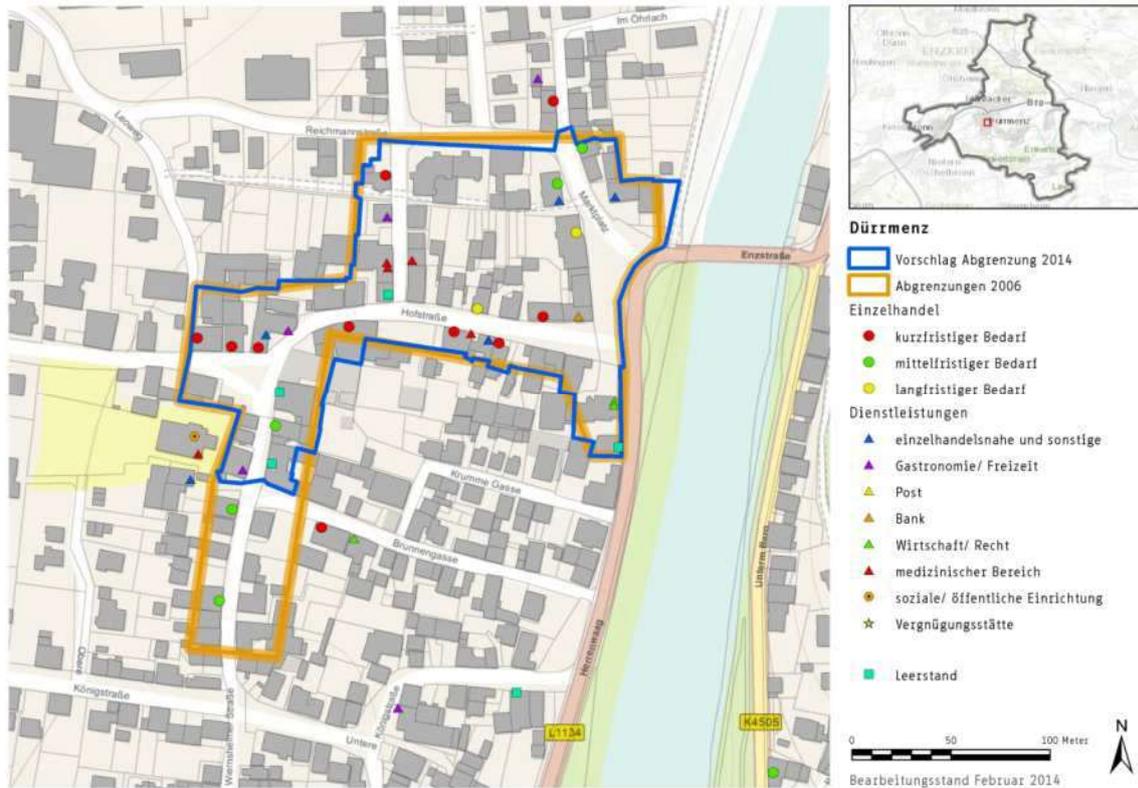
Der zentrale Bereich erstreckt sich zwischen Marktplatz und Bischof-Wurm-Platz entlang der Hofstraße sowie über den südlichen Teil der Schulstraße und den nördlichen Teil der Wiernsheimer Straße (vgl. Karte 4). Die Abgrenzung entspricht dabei im Wesentlichen der Abgrenzung aus dem Einzelhandelsgutachten von 2006, lediglich im Bereich der Wiernsheimer Straße wurde sie auf Grund der geringen Besatzdichte verkleinert. Weiterhin wurde die Abgrenzung parzellenscharf vorgenommen.

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs Dürrmenz umfasst insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 qm und ist durch mehrere Fachgeschäfte geprägt. Ein rudimentäres Lebensmittelangebot ist durch ein Obst- und Gemüsegeschäft, ein Naturkostgeschäft, einen Getränkeabholmarkt sowie durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks gegeben. Zur Nahversorgung tragen weiterhin eine Apotheke sowie ein Geschäft mit kioskähnlichem Sortiment, darunter u.a. Zeitungen, Zeitschriften und Schreibwaren, bei. Einige Dienstleistungsbetriebe, u.a. Banken, Ärzte und Gastronomiebetriebe, ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Die funktionale Dichte im Zentrum ist relativ gering, das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist immer wieder durch Wohnnutzungen und einige Leerstände unterbrochen.



#### Karte 4: Abgrenzung zentraler Bereich Dürrmenz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Der Straßenraum im Zentrum ist überwiegend neu und attraktiv gestaltet (Pflasterung). Die Baustruktur ist durch historische Gebäude und ansprechend modernisierte Fassaden geprägt. Insbesondere im Bereich des Bischof-Wurm-Platzes ist die Aufenthaltsqualität auf Grund der Gestaltung als hoch zu bezeichnen.

Foto 15: Bischof-Wurm-Platz



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Foto 16: Wiernsheimer Str.

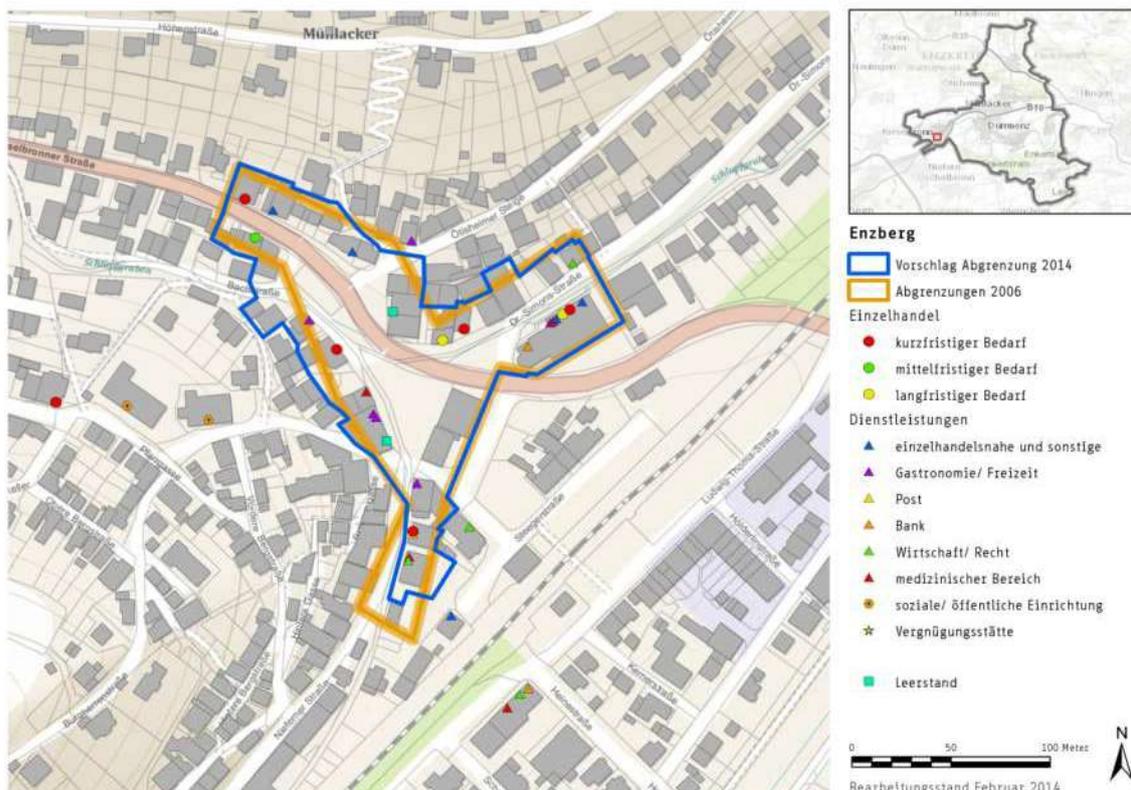


Quelle: eigenes Foto, März 2014

### 4.3.2 Zentraler Bereich Enzberg

Der zentrale Bereich Enzberg erstreckt sich im Kreuzungsbereich der Dr.-Simons-Straße mit der Kieselbronner Straße sowie einem Teil der Niefener Straße. Die Abgrenzung entspricht derjenigen des Einzelhandelsgutachtens von 2006 und wurde lediglich parzellenscharf angepasst.

Karte 5: Abgrenzung zentraler Bereich Stadtteilzentrum Enzberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteilzentrum Enzberg umfasst insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 500 qm und ist durch Fachgeschäfte geprägt. Ein rudimentäres Lebensmittelangebot ist durch einen Bäcker gegeben. Das Nahversorgungsangebot wird durch eine Apotheke und einen Schreibwarenladen ergänzt. Zudem besteht ein Dienstleistungsangebot mit Banken, Ärzten, Gastronomiebetrieben und sonstigen Dienstleistungen.



Die funktionale Dichte im zentralen Versorgungsbereich ist relativ gering, der Besatz ist durch Wohnnutzungen und Leerstände unterbrochen.

Der als Fußgängerbereich ausgewiesene Rathausplatz bietet auf Grund seiner Gestaltung mit einem Brunnen, Spielgeräten und Begrünung durch Bäume, sowie des gastronomischen Angebots mit Außengastronomie eine gute Aufenthaltsqualität. Die Gestaltung des Straßenraums erscheint jedoch erneuerungsbedürftig. Das hohe Verkehrsaufkommen an der Kieselbronner Straße beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität.

**Foto 17: Rathausplatz: Brunnen**



Quelle: eigenes Foto, März 2014

**Foto 18: Rathausplatz: Gastronomie**



Quelle: eigenes Foto, März 2014



## 5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR

### 5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelsituation differenziert nach Standort(typ)en - zentraler Versorgungsbereich Innenstadt<sup>45</sup>, zentrale Bereiche Dürrmenz und Enzberg, sonstige integrierte Standorte und nicht integrierte Standorte - aufgezeigt<sup>46</sup>.

#### 5.1.1 Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen

Aus der nachfolgenden Abb. 6 lassen sich folgende Aussagen zur Einzelhandelsstruktur in Mühlacker ableiten:

- Rd. 84% der Einzelhandelsbetriebe sind an integrierten Standorten lokalisiert. Die größten Anteile entfallen auf die Gesamtheit der sonstigen integrierten Standorte und auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg verzeichnen demgegenüber geringe Anteilswerte.
- Verkaufsflächenbezogen entfällt nur etwas mehr als die Hälfte auf die an integrierten Standorte gelegenen Betriebe. Bedingt durch die überdurchschnittliche Verkaufsfläche mehrerer Betriebe ist für die Gesamtheit der nicht integrierten Standorte ein Anteil von rd. 44% festzustellen. An zweiter Stelle folgt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, an dem sich rd. ein Drittel der Verkaufsfläche befindet.
- Je gut ein Drittel des Einzelhandelsumsatzes entfällt auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und auf die nicht integrierten Standorte insgesamt. Letztere weisen auf Grund von Betrieben mit unterdurchschnittlicher Produktivität, beispielsweise einem großflächigem Baumarkt, einen unter dem entsprechenden Verkaufsflächenanteil liegenden Wert auf.

---

<sup>45</sup> Die in diesem Kapitel enthaltenen Betriebszahlen, Verkaufsflächen und Umsätze umfassen die innerhalb der perspektivischen Abgrenzung angesiedelten Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap. 8.3.1).

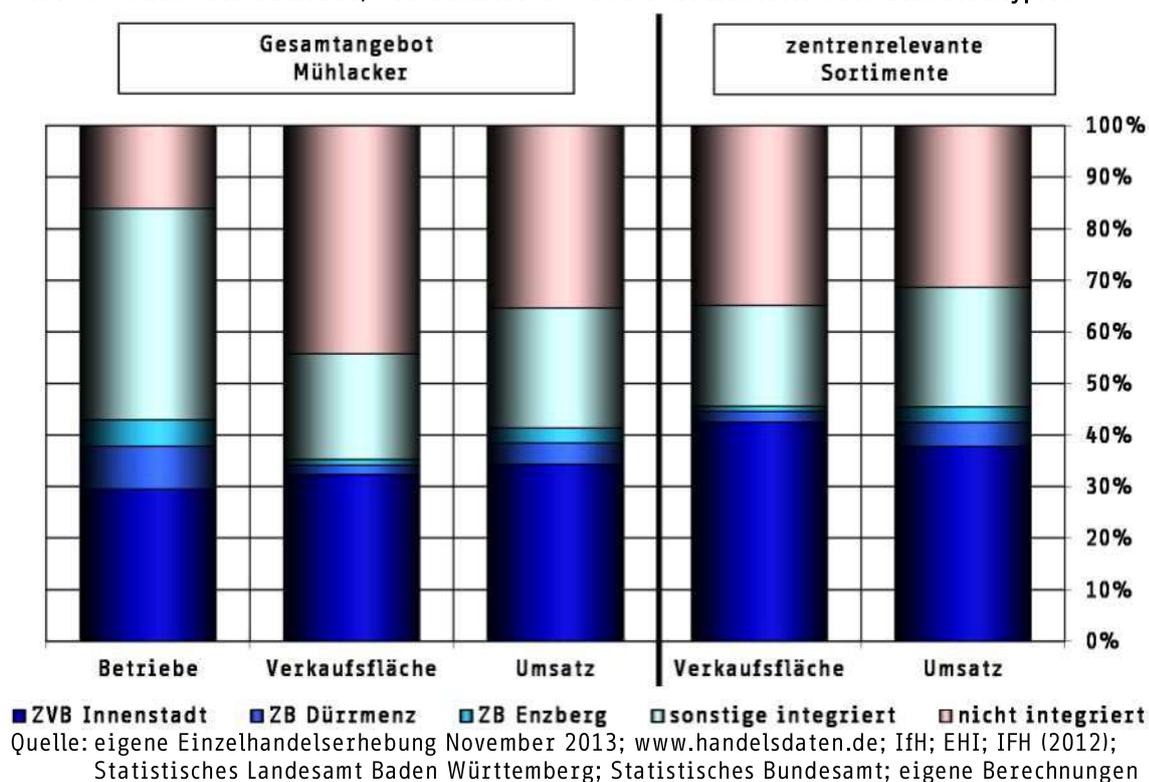
<sup>46</sup> Bei sonstigen integrierten Standorten handelt es sich um funktional und städtebaulich integrierte Betriebe im Zusammenhang mit Wohnbebauung, bei denen die Bestandsdichte für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht ausreicht. Bei nicht integrierten Standorten fehlt ein städtebaulich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung. Beispiele hierfür sind die beiden in Kap. 5.1.2 dargestellten sonstigen bedeutsamen Einzelhandelskonzentrationen Vetterstraße und Enzberg/ Kanalstraße.



Die Ausführungen zum Angebot nach Standorttyp sind nicht unbedingt ein Hinweis auf eine (nicht) funktionsadäquate Verteilung. Entsprechend wurde eine differenzierte Auswertung der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente<sup>47</sup> vorgenommen (vgl. Abb. 6, rechte Säulen).

- Gut ein Drittel der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente sind - entgegen der landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze - an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Ihr Anteil am gesamtstädtischen Umsatz üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente beträgt annähernd ein Drittel.
- Den jeweils größten Anteil weist mit rd. 43% (Verkaufsflächenanteil) und mit rd. 38% (Umsatzanteil) der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt auf.

Abb. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standort(typ)en



Die nach Standorttypen und Bedarfsbereichen differenzierte Verteilung der Einzelhandelsverkaufsflächen (vgl. Abb. 7) zeigt, dass etwas mehr als die Hälfte des Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist und somit allenfalls in geringem Umfang zur Nahversorgung im eigentli-

<sup>47</sup> Dies sind neben den Sortimenten des kurz- und des mittelfristigen Bedarfsbereichs die Sortimente Uhren/Schmuck, Foto/ Optik und Medien des langfristigen Bedarfsbereichs.

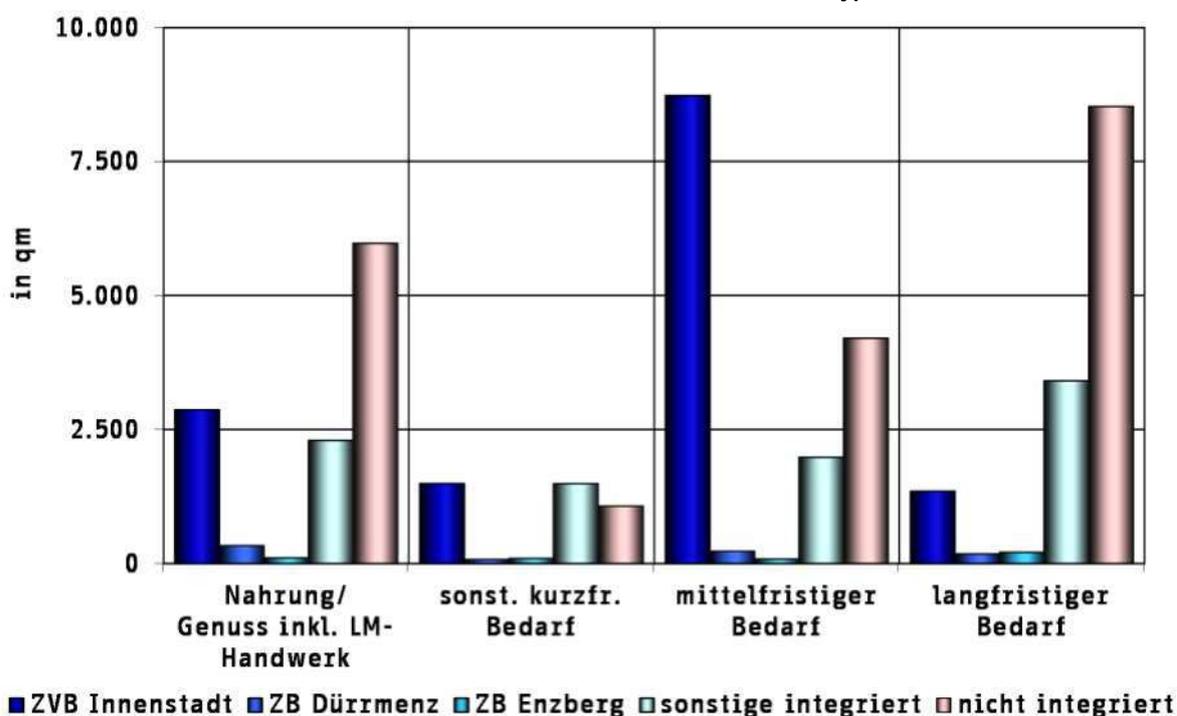


chen Sinne, d.h. zur fußläufigen Nahversorgung, beiträgt. Einen vergleichsweise hohen Anteil von rd. 25% verzeichnet der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt.

Bezogen auf die sonstigen Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs entfällt je gut ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und auf die Gesamtheit der sonstigen integrierten Standorte.

Bei den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs, zu dem (u.a.) die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Sport/ Freizeit gehören, ist mehr als die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt. Gut ein Viertel dieser i.d.R. zentrenrelevanten Sortimente befindet sich jedoch nicht funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten.

Abb. 7: Einzelhandelsstruktur nach Bedarfsbereichen und Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen

Demgegenüber verzeichnen die nicht integrierten Standorte bei den langfristigen Sortimenten, zu denen u.a. die nicht zentrenrelevanten Sortimente Möbel und bau- markt-/ gartencenterspezifische Sortimente zählen, annähernd zwei Drittel der in



Mühlacker befindlichen Verkaufsfläche. Ein weiteres Viertel befindet sich an sonstigen integrierten Standorten.

Die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg verzeichnen in allen o.g. Bereichen jeweils geringe Anteilswerte von bis zu 3%.

### **5.1.2 Verkaufsflächen und Angebotsstruktur bedeutsamer Einzelhandelsstandorte nach Bedarfsbereichen**

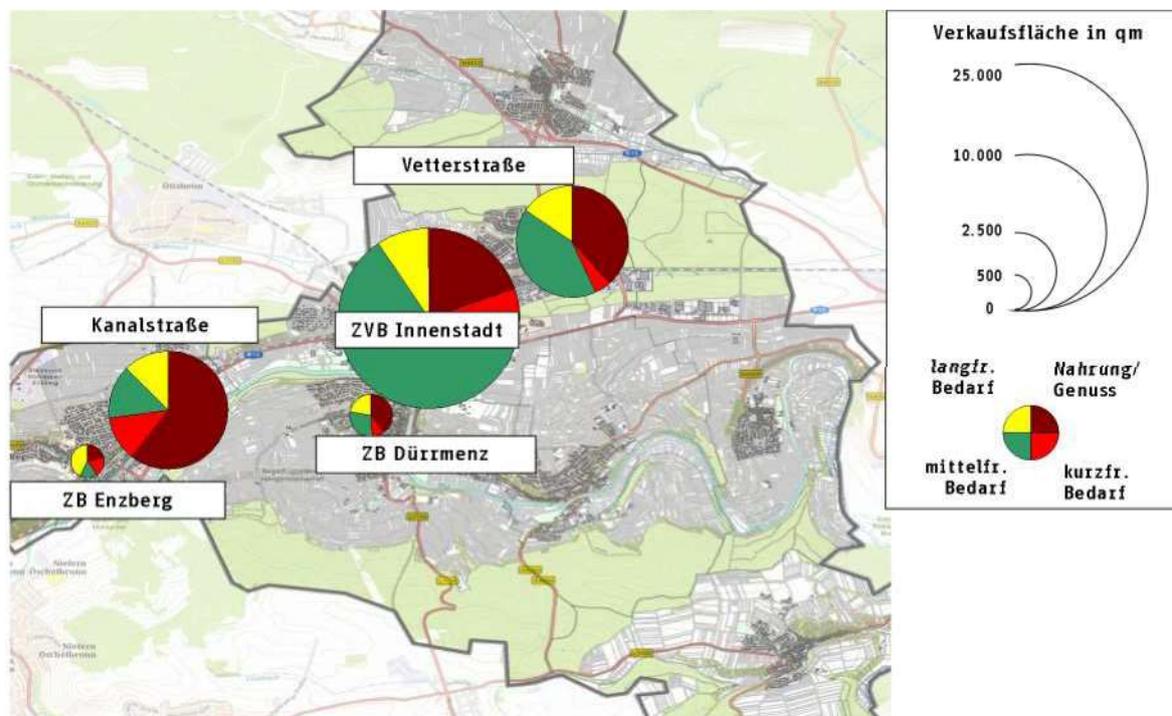
Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzbergen, die in Kap. 4 dargestellt sind, befinden sich zwei weitere größere Einzelhandelsstandorte in Mühlacker:

- Am nicht integrierten Standort **Vetterstraße**, der sich im Bereich der Kernstadt ca. 400 Meter nordöstlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet, sind insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.500 qm angesiedelt. Das Angebot wird in hohem Maße durch zwei Lebensmittelbetriebe, einem Supermarkt und einem Discounter, geprägt. Weiterhin sind zwei Bekleidungsfachmärkte und ein Schuhfachmarkt, d.h. Betriebe mit innenstadtrelevantem Kernsortiment, sowie ein Möbel- und Matratzenfachmarkt zu verzeichnen.
- Der ebenfalls nicht integrierte Standort **Kanalstraße** liegt im Stadtteil Enzberg rd. 500 Meter nordöstlich des zentralen Bereichs Enzberg. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt insgesamt rd. 6.000 qm, worauf der überwiegende Anteil auf ein SB-Warenhaus mit einem großen Nahrungs-/ Genussmittelanangebot und umfangreichen nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten entfällt. Weiterhin sind noch ein relativ kleines Gartencenter sowie ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks und ein Schuh- und Schlüsseldienst, der auch Schilder prägt und verkauft, zu verzeichnen.

Den größten Einzelhandelsstandort innerhalb von Mühlacker bildet der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, auf den mit rd. 14.400 qm den annähernd ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche entfällt. Einen besonders hohen Anteilswert weist dieser Bereich mit rd. 57% im mittelfristigen Bedarfsbereich auf. Der nicht integrierte Standort Vetterstraße, auf den rd. 12% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfallen, ist vor allem durch Angebote im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nah-

rungs-/ Genussmittel sowie in den beiden innenstadtrelevanten Sortimenten Bekleidung und Zubehör sowie Schuhe, Lederwaren geprägt. Auf Grund dieser Sortimentsstruktur steht der Standort in hohem Wettbewerb mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Einen Anteil von rd. 14% an der Gesamtverkaufsfläche von Mühlacker verzeichnet der nicht integrierte Standort Kanalstraße; an diesem befindet sich ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Damit steht dieser Standort sowohl in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, in dem u.a. ein großer Supermarkt und ein Biomarkt ansässig sind, als auch zu weiteren integrierten und nicht integrierten Standorten von Lebensmittelbetrieben wie z.B. dem o.g. Standort Vetterstraße.

**Karte 6: Bedeutende Einzelhandelsstandorte in der Stadt Mühlacker**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors



## 5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTS HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

In Kap. 3.2.1 wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bei einer Bindungsquote von rd. 121% per Saldo ein deutlicher Kaufkraftzufluss besteht. Neben der quantitativen Versorgungssituation, wie er in den gesamtstädtischen Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebots jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung.

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebots jedoch, insbesondere bei dem für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung. Wesentliche Relevanz kommt hierbei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichend vielfältigen Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zu. Allgemein wird bei Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 qm - Lebensmittel-SB-Märkte, Supermärkte/ Vollsortimenter, Discounter, SB-Warenhäuser, Biomärkte - von einem für die Grundversorgung hinreichenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ausgegangen. Zudem führen derartige Betriebe i.d.R. nahversorgungsrelevante Rand- und Ergänzungssortimente, insbesondere Drogerie-/ Parfümeriewaren sowie auch Papier- und Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften und Tiernahrung. Jedoch können auch kleinere Lebensmittelbetriebe wie Lebensmittel-SB-Geschäfte oder Bio-/ Reformhäuser, insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen einen wichtigen Beitrag zur Grund-/ Nahversorgung leisten. Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Mühlacker in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 7 die in Mühlacker ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Insgesamt sind in Mühlacker acht Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 qm ansässig. Zudem existiert ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 qm und einem relativ vielfältigem Nahrungs-/ Genussmittelangebot.



Von den insgesamt neun Lebensmittelgeschäften befinden sich sechs Betriebe an integrierten Standorten und tragen somit in hohem Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne, d.h. zur fußläufigen Nahversorgung, bei:

- Zwei dieser Betriebe, ein großer Supermarkt und ein Biomarkt, befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.
- Ein weiterer Supermarkt und ein Discounter befinden sich in relativ geringer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an sonstigen integrierten Standorten.
- Des Weiteren befinden sich in der Kernstadt sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als auch an sonstigen integrierten Standorten zahlreiche Lebensmittel(fach)geschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks, die zur Grund-/ Nahversorgung insbesondere der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete beitragen. Zudem findet jeden Samstagvormittag ein Wochenmarkt auf dem Kelterplatz statt, der das Angebot im Lebensmittelbereich abrundet.
- Ein Lebensmittel-SB-Geschäft bzw. ein Lebensmittel-SB-Markt sind im Stadtteil Lienzingen bzw. im Stadtteil Lomersheim - jeweils an einem sonstigen integrierten Standort - angesiedelt und tragen zur Nahversorgung bei. Im Stadtteil Lienzingen ergänzt zudem ein Getränkemarkt das Nahversorgungsangebot.

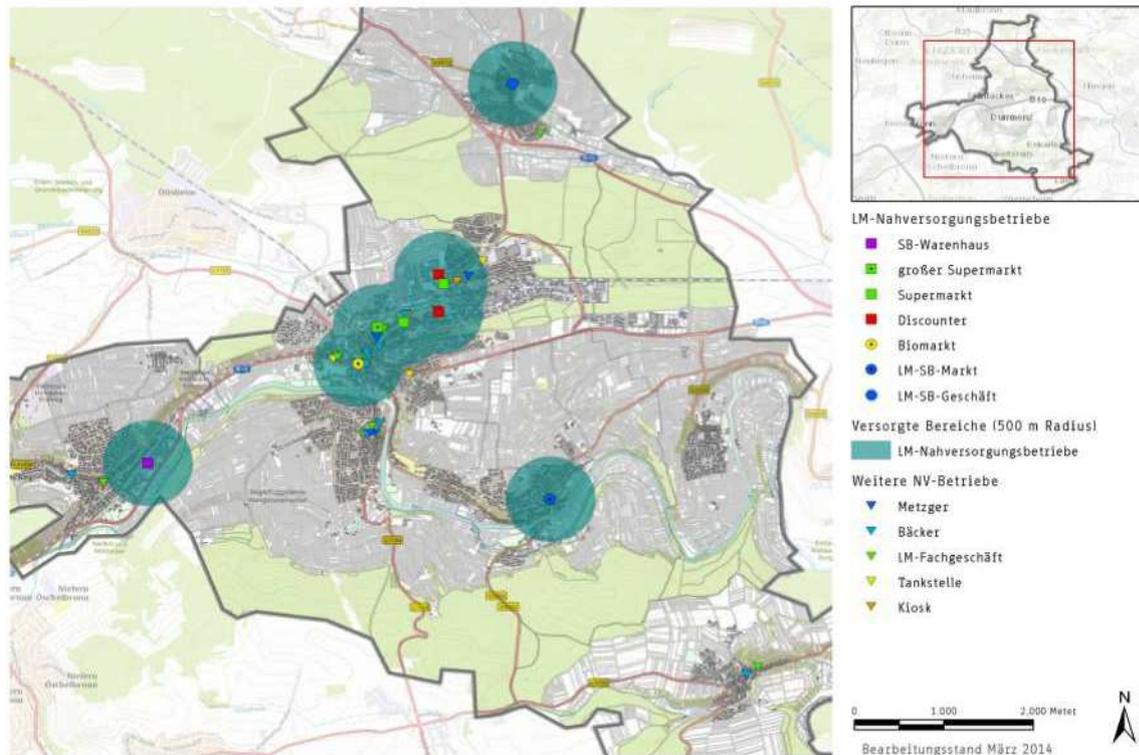
Drei Lebensmittelbetriebe befinden sich demgegenüber an nicht integrierten Standorten, wo sie allenfalls in geringem Maße Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne wahrnehmen. Dabei handelt es sich um den Supermarkt und den Discounter, die in der Kernstadt am Standort Vetterstraße ansässig sind, sowie um das im Stadtteil Enzberg am Standort Kanalstraße befindliche SB-Warenhaus (vgl. Kap. 5.1.2). In integrierter Lage befindet sich im Stadtteil Enzberg lediglich ein Bäcker; dieser ist innerhalb des zentralen Bereichs ansässig.

In den Stadtteilen Mühlhausen und Großglattbach, die jeweils eine geringe Einwohnerzahl von rd. 1.000 bzw. 1.250 Einwohnern aufweisen, existiert kein Lebensmittelbetrieb. Dies gilt auch für den südlich der Kernstadt liegenden Stadtteil Dürrmenz, der eine relativ hohe Einwohnerzahl von rd. 3.500 Einwohnern verzeichnet. Im Stadtteil Dürrmenz besteht ein rudimentäres Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, u.a. ein Obst- und Gemüsegeschäft, ein Naturkostgeschäft, ein Getränkeabholmarkt sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks, das in-



nerhalb des zentralen Bereichs angesiedelt ist und zur Nahversorgung beiträgt. Im Stadtteil Großglattbach befinden sich an sonstigen integrierten Standorten ein Bäcker sowie ein kleines Lebensmittelgeschäft. Im Stadtteil Mühlhausen ist hingegen kein Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zu verzeichnen.

**Karte 7: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe in Mühlacker**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Zur Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation wurde in Karte 7 um die o.g. neun Lebensmittelbetriebe jeweils ein Kreis mit 500 Meter-Radius<sup>48</sup> gezogen: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Meter Luftlinie zu mindestens einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit nahversorgen kann. Im konkreten Fall können jedoch topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Barrieren die Erreichbarkeit beeinflussen.

<sup>48</sup> Eine Luftlinien-Entfernung von bis zu 500 Metern entspricht i.d.R. einer Fußwegedistanz von bis zu rd. 700 Metern bzw. einer zeitlichen Distanz von bis zu rd. zehn Gehminuten.



In Mühlacker besteht eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit in weiten Teilen der Kernstadt sowie in den Stadtteilen Lienzingen und Lomersheim. Nicht nahversorgt sind im Wesentlichen

- in der Kernstadt der nordöstliche Siedlungsbereich sowie der Siedlungsbereich westlich der Ötisheimer Straße und nördlich der Bahnlinie,
- im Stadtteil Lomersheim der westliche Siedlungsbereich,
- der mittlere und westliche Siedlungsbereich des Stadtteils Enzberg,
- der Stadtteil Dürrmenz und
- der Stadtteil Großglattbach.

Demgegenüber sind im Bereich der Kernstadt auf Grund der räumlichen Nähe der Lebensmittelbetriebe zueinander deutliche Überlappungsbereiche der 500 Meter-Nahversorgungsradien festzustellen. Zudem liegt am Einzelhandelsstandort Vetterstraße ein Doppelstandort mit dem dort befindlichen Supermarkt bzw. Discounter vor.

### **5.3 FAZIT**

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Mühlacker nimmt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowohl insgesamt betrachtet als auch hinsichtlich des Angebots im mittelfristigen Bedarfsbereich eine prägende Rolle ein. Jedoch nehmen

- insbesondere der nicht integrierte Einzelhandelsstandort Vetterstraße, der ein vergleichsweise großes innenstadtrelevantes Angebot aufweist,
- sowie auch der ebenfalls nicht integrierte Standort Kanalstraße, dessen SB-Warenhaus neben einem sehr großen Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ein umfangreiches Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten offeriert,

eine deutliche Wettbewerbsposition zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein.

Die räumliche Nahversorgungssituation in Mühlacker wird durch eine Konzentration von Lebensmittelbetrieben in der Kernstadt entlang der Bahnhofstraße und der Vetterstraße geprägt. Demgegenüber sind weite Siedlungsbereiche der Kernstadt sowie der Stadtteile Enzberg und Lomersheim bedingt durch die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe, aber auch durch die Siedlungsstrukturen, nicht nah-



versorgt. Keine Nahversorgung durch einen Lebensmittelbetrieb (Lebensmittel-SB-Geschäft/ -Markt, Supermarkt, Discounter etc.) besteht zudem in den beiden einwohnerarmen Stadtteilen Mühlhausen und Großglattbach sowie im südlich der Kernstadt befindlichen Stadtteil Lomersheim.



## 6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mühlacker auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Mühlacker insgesamt und der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für unterschiedliche Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Im Folgenden wird der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mühlacker zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept. Der Vergleich mit dem Zielkatalog des Einzelhandelsgutachtens von 2006 zeigt dabei, dass die Oberziele weiterhin gültig sind und nur einer inhaltlichen Anpassung oder Ergänzung bedürfen.

Als vorrangige Ziele werden aus gutachterlicher Sicht

- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und
- die Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")  
gesehen.



## **6.1 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION DER STADT MÜHLACKER**

Ein bedeutendes Ziel stellt die Erhaltung und Stärkung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Gesamtstadt dar. Die Stadt Mühlacker besitzt auf Grund ihrer Lage zwischen den zwei Ballungsräumen Karlsruhe und Stuttgart und der Nähe zum Oberzentrum Pforzheim einen räumlich relativ begrenzten Einzugsbereich. Dennoch ist es in den letzten Jahren beispielsweise im Sortiment Bekleidung und Zubehör gelungen, verstärkt Kaufkraft zu binden (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 3.2.2). Wenngleich dies auch in einigen wenigen Sortimenten, z.B. Medien und Elektro/ Leuchten, auf Grund der geringen aktuellen Bindungsquoten möglich erscheint, ist der Schwerpunkt insgesamt bei der Erhaltung der Versorgungsfunktion zu sehen.

## **6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELSZENTRALITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT**

Die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Mühlacker wird derzeit bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente insgesamt zu einem relativ hohen Anteil vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt übernommen (vgl. Kap. 5.1.1). Allerdings besteht mit dem Einzelhandelsstandort Vetterstraße ein signifikanter, nicht integrierter Wettbewerbsstandort mit vergleichsweise großem Angebot in den innenstadtrelevanten bzw. -prägenden Sortimenten Bekleidung und Zubehör und Schuhe, Lederwaren.

Um die insgesamt betrachtete positive funktionale Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt weiterzuführen und diesen damit nachhaltig zu stärken sollten Neuansiedlungen und signifikante Erweiterungen zentrenrelevanter Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs in diesem erfolgen. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf die Innenstadt zeigt nach wie vor den Stellenwert, den die Stadt Mühlacker dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt in der Vergangenheit zugemessen hat. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Reaktivierung des Einzelhandelsstandorts Mühlehof, wobei ein Neubau die Chance von zeitgemäß zugeschnittenen und zugänglichen Ladengeschäften bieten würde bzw. sollte.



### **6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT**

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, d.h. eine Mischung von Einzelhandel, öffentlichen und privaten publikumswirksamen Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden.

Der Einzelhandel soll dabei von verschiedenen Betriebstypen und Branchen geprägt sein, welche die eigene Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt formen. In diesem Zusammenhang ist auch auf eine ausgewogene Mischung und eine räumliche Verteilung von Betriebsgrößen zu achten.

Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfordert in hohem Maße ein konzeptionelles, transparentes und stringentes Vorgehen seitens Verwaltung und Politik bei Ansiedlungsentscheidungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

### **6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT**

Die unverwechselbare Identität einer Innenstadt bzw. eines zentralen Versorgungsbereichs wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erhalten und zu stärken gilt. V.a. im Hinblick auf den hohen interkommunalen Wettbewerb, in dem sich der Einzelhandel des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet, ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild - Städtebau und Architektur - von zentralen Versorgungsbereichen gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht. Daher sind die städtebaulich-funktionalen Entwicklungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. Vor dem Hintergrund der hohen Gestaltungsintensität des öffentlichen Raums dieses Bereichs bedeutet dies eine Fortführung der bisherigen "Gestaltungspolitik", wobei die Möblierung des öffentlichen Raums im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt teilweise einer Erneuerung bedarf (vgl. Kap. 4.2.3).



## **6.5 VERKÜRZUNG DER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")**

Ein kompakter innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Mühlacker ist es daher von wesentlicher Bedeutung, die Ausdehnung für den Besucher/ Kunden unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen auf ein fußläufig noch verträgliches Maß zu reduzieren. Zudem ist die Linearität des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Bahnhofstraße aufzubrechen; eine Möglichkeit hierfür besteht - auch auf Grund der bestehenden und potenziellen funktionalen Situation - im Bereich der Goethestraße zwischen Bahnhofstraße und Pforzheimer Straße. Unter diesen Voraussetzungen kann gewährleistet werden, dass der gesamte zentrale Versorgungsbereich zumindest mittelfristig für den Einzelhandel "beispielbar" bleibt und es nicht zu Verdrängungen bzw. Verlagerungen innerhalb dieses Bereichs kommt bzw. bestehende räumlich-funktionale Defizite, insbesondere der Mühlehof, langfristig manifestiert werden.

Kurze Wege in der Stadt Mühlacker sind weiterhin auch für die weniger mobilen Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung. Eine "Stadt der kurzen Weg" erfordert einerseits einen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, der mit verschiedenen Verkehrsmitteln - MIV und ÖPNV - erreichbar/ anfahrbar und von einem Anfahrpunkt aus fußläufig vollständig wahrnehmbar ist und zudem ein vielfältiges Angebot sowohl im Einzelhandel als auch bezogen auf öffentliche wie private Dienstleistungen vorhält. Andererseits ist darunter auch eine möglichst wohnungsnah Grund-/ Nahversorgung zu verstehen (vgl. folgendes Kap. 6.6).

Schließlich dient eine "Stadt der kurzen Wege" auch umwelt- und verkehrspolitischen Belangen.

## **6.6 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER INTEGRIERTEN, DEZENTRALEN NAHVORSOR- GUNGSSTRUKTUR**

Der Verkürzung der Wege dient auch eine möglichst flächendeckende und wohnungsnah Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) - insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel.



In Mühlacker ist in großen Teilen des besiedelten Stadtgebiets keine hinreichende Nahversorgung vorhanden. Zurückzuführen ist dies auf die geringe Einwohnerzahl der Stadtteile Mühlhausen und Großglattbach, auf das große Lebensmittelangebot des nicht integrierten SB-Warenhauses im Stadtteil Enzberg, auf das große Lebensmittelangebot in der dem Stadtteil Dürrmenz nahegelegenen Kernstadt sowie auf die teilweise weitläufigen Siedlungsstrukturen der Kernstadt und des Stadtteil Lomersheim. Vor diesem Hintergrund sollte die Nahversorgung in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt erhalten und gestärkt werden, wobei auf eine maßstabsgerechte Dimensionierung, d.h. auf die Relation von Einwohnerzahl zur Verkaufsfläche, zu achten ist<sup>49</sup>. Bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist festzustellen, dass Lebensmittelbetriebe bei entsprechender städtebaulicher Einbindung zur Frequenzsteigerung und somit zur funktionalen Stärkung beitragen.

## **6.7 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die zumindest teilweise von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden, z.B. kostengünstige Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in großen und architektonisch einfachen Gebäuden sowie mit ausgedehnten Stellplatzflächen an peripheren Standorten. Jedoch kann (und soll) keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz zentraler Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

---

<sup>49</sup> In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm rein rechnerisch etwa 2.500 Einwohner mit Nahrungs-/ Genussmitteln versorgt.



## **6.8 SCHAFFUNG EINER ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN**

Eng mit dem voranstehenden Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen seitens der Gebäude-/ Ladeneigentümer (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

## **6.9 SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE**

Ein weiteres Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten. Die Standortentscheidungen bestehender Betriebe hinsichtlich einer Erweiterung oder sonstiger Investition hängt in hohem Maße von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen von produzierendem Gewerbe und Handwerk ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten.

Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass am Markt befindliche Gewerbeflächen für potenzielle Nutzer des produzierendes Gewerbes und des Handwerks faktisch nicht zur Verfügung stehen: Diese können i.d.R. nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grundstücke konkurrieren. Dies bedeutet auch, dass einmal mit Einzelhandel belegte Gewerbeflächen auf Grund der dann seitens der Eigentümer bestehenden Miet- bzw. Bodenpreisvorstellungen nur schwer für produzierendes Gewerbe und Handwerk zur Verfügung gestellt werden (können).



## **7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS**

Das vorliegende Gutachten bildet die Basis für die mittel- bis langfristige Einzelhandelsentwicklung in Mühlacker. Die zukünftige Funktionsfähigkeit insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, hängt dabei in hohem Maße davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Deshalb ist es notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Berechnungsbasis bei der nachfolgenden nachfrageseitig basierten Verkaufsflächenprognose bis zum Jahr 2025 stellen die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung dar. Zur Verdeutlichung der mit den entsprechenden Prognosen verbundenen Unsicherheiten wird eine obere und eine untere Variante berechnet. Weiterhin werden zur Darstellung der Handlungsabhängigkeit des quantitativen Potenzials unterschiedliche Prognoseszenarien berechnet.

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S., d.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft und Schmierstoffe sowie Apotheken.

### **7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung**

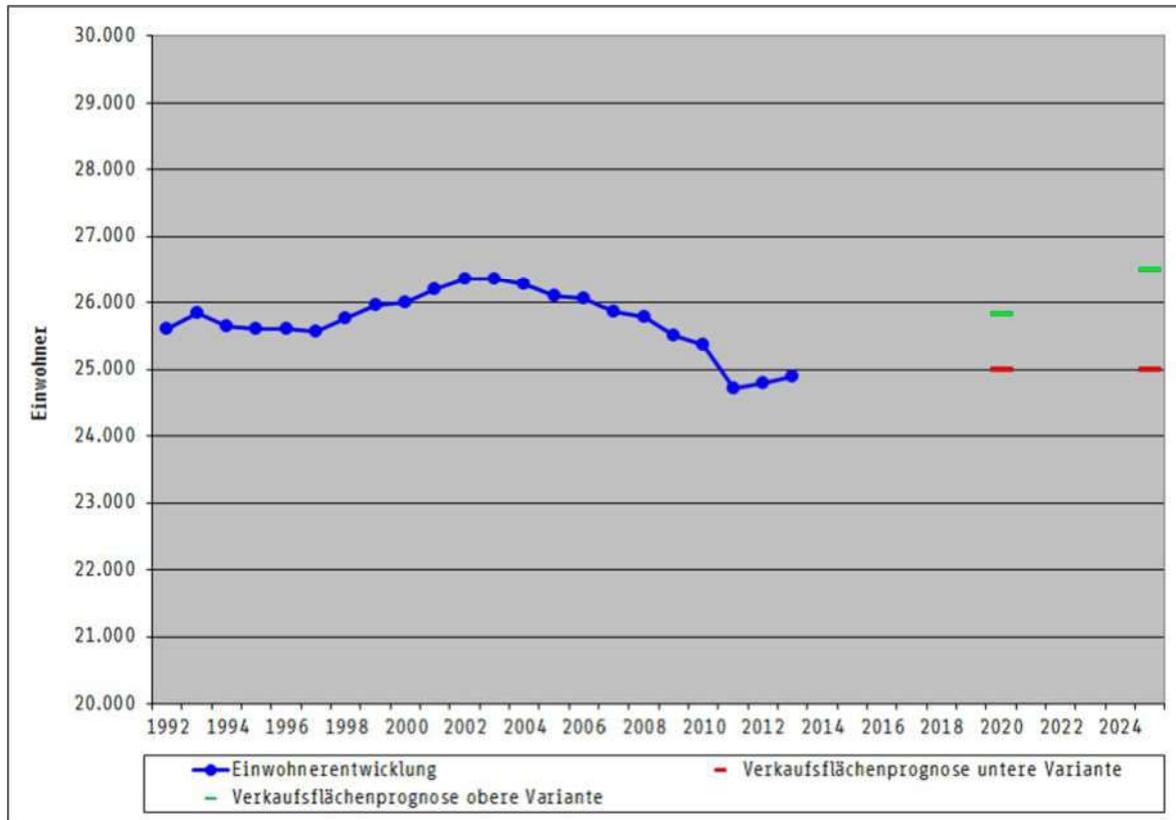
Die Einwohnerentwicklung von Mühlacker seit 1992 war in den neunziger Jahren weitgehend durch eine per Saldo in etwa stagnierende Bevölkerungszahl gekennzeichnet; im Zeitraum von 1997 bis 2003 stieg die Einwohnerzahl stetig an. In den Folgejahren, bis zum Jahr 2010, war - auch bedingt durch eine geringe Wohnbautätigkeit in Folge fehlender Flächen - eine andauernde negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, wobei letztlich der Ausgangswert aus dem Jahr 1992 unterschritten wurde. Der sehr deutliche Rückgang im Jahr 2011 ist auf den Zensus 2011 zurückzuführen, in den beiden Folgejahren stieg die Einwohnerzahl wieder leicht an.

Bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird in Abstimmung mit der Stadt Mühlacker in der unteren Variante bis zum Jahr 2025 eine konstante Einwohnerzahl von rd. 25.000 Einwohnern veranschlagt. Für die obere Variante wird hingegen ein



linearer Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2025 auf rd. 26.500 Einwohnern angenommen

**Abb. 8: Einwohnerentwicklung in Mühlacker 1990 bis 2012 (tatsächliche Entwicklung) und Prognosewerte 2020 und 2025**



Quelle: Stadt Mühlacker; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

### 7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel

Auch im Hinblick auf die Finanz- und Wirtschaftskrise und deren potenzielle Auswirkungen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig sollte jedoch berücksichtigt werden, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel vom damaligen Aufschwung nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichen Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben insgesamt dem Einzelhandel nur unterdurchschnittliche Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben auf Grund steigender Ausgaben in anderen Bereichen - z.B. Wohn-, Energie- und Mobilitätskosten - weiter zurückgehen.



Trotz dieser insgesamt wenig positiven Vorzeichen muss berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung sehr unterschiedlich betroffen sind: So waren in der Vergangenheit zum Teil auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen; Beispiele hierfür sind die Bereiche Unterhaltungselektronik/ Telekommunikation und Apotheke. Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden daher vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt.

### 7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial

Für die Kaufkraftentwicklung wird bis 2015 eine Stagnation (untere Variante) bzw. ein jährlicher Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% (obere Variante) und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2025 ein Zuwachs um 0,5% bzw. 1,0% (untere bzw. obere Variante) angesetzt. In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel seit 1993 ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung dafür anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus der o.g. Entwicklung gelingen kann.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Mühlacker sind in Tab. 4 als Übersicht dargestellt.

Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	25.000	25.825
Einwohner 2025	<b>25.000</b>	<b>26.500</b>
Kaufkraftzuwachs 2013 - 2015 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2015 - 2025 (p.a.)	0,5%	1,0%
<b>Kaufkraftzuwachs 2013 - 2025 insgesamt</b>	<b>5,1%</b>	<b>11,6%</b>
Kaufkraft/ Einw. (Mühlacker) 2013 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)	5.341 €	
Kaufkraft / Einw. (Mühlacker) 2020	5.476 €	5.670 €
<b>Kaufkraft / Einw. (Mühlacker) 2025</b>	<b>5.614 €</b>	<b>5.595 €</b>
Kaufkraftpotenzial Mühlacker 2013 in Mio. €	132,9	
Kaufkraftpotenzial Mühlacker 2020 in Mio. €	136,9	146,4
Änderung gegenüber 2013	3,0%	10,2%
Kaufkraftpotenzial Mühlacker 2025 in Mio. €	140	158
<b>Änderung gegenüber 2013</b>	<b>6%</b>	<b>19%</b>

Quelle: Stadt Mühlacker; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH (2013); eigene Berechnungen



Im Ergebnis liegt das Kaufkraftpotenzial in Mühlacker im Jahr 2020 ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken bei rd. 136,9 Mio. € bis 146,4 Mio. € und damit rd. 3,0% bis 10,2% über dem Wert von 2013. Für das Jahr 2025 wird das Kaufkraftpotenzial - wiederum ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken - mit rd. 140 Mio. € bis 158 Mio. € und damit rd. 6% bis 19% über dem Wert von 2013 veranschlagt.

#### **7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite**

Für die Ermittlung des Verkaufsflächenspielraums wurden zwei Prognosevarianten angestellt, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in der Stadt Mühlacker und in deren Umfeld aufzeigen sollen (Entwicklungs- bzw. Wettbewerbsprognose).

##### **Entwicklungsprognose**

Bei der Entwicklungsprognose wird - vor dem Hintergrund der demographischen und wirtschaftlichen Annahmen - eine Steigerung der Bindungsquote in den Sortimenten veranschlagt, wo sie derzeit unter einem bestimmten "Orientierungs-Zielwert" liegt.

- Dabei wird - analog zur Prognose des Gutachtens aus dem Jahr 2006 und vor dem Hintergrund der regionalen Angebotsstrukturen - in allen Sortimenten mit Ausnahme von Spielwaren und Büchern sowohl in der unteren als auch in der oberen Variante eine Ziel-Bindungsquote von jeweils 100% angesetzt. Dies entspricht einer rechnerischen Vollversorgung der Bevölkerung von Mühlacker durch den in Mühlacker ansässigen Einzelhandel. In denjenigen Sortimenten, in denen die Bindungsquote aktuell bereits mehr als 100% beträgt, wird diese fortgeschrieben.
- In den Sortimenten Spielwaren und Bücher wird auf Grund der geringen derzeitigen Bindungsquoten und der vergleichsweise hohen Umsatzanteile des Internethandels sowohl in der unteren Variante als auch in der oberen Variante eine Ziel-Bindungsquote von 80% veranschlagt.

##### **Wettbewerbsprognose**

In der **Wettbewerbsprognose** werden zusätzlich ungünstige, aber nicht vorhersehbare Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische/ wirtschaftliche Ereignisse, Änderungen in Nachbarstädten, steigender Anteil des Internethandels



o.ä.) angenommen. Dabei wird gegenüber der Entwicklungsprognose eine um 10% geringere Kaufkraftbindung angesetzt.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. bestimmte Bindungsquoten zu erreichen. Vielmehr wird die Leitfrage nach Ermittlung des Flächenspielraums lauten, wo - vor dem Hintergrund der Erhaltung bzw. der langfristigen Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet - insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft sinnvoll angesiedelt werden soll.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass die derzeitigen Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn

- die Identifikation der Bevölkerung von Mühlacker wie auch ihres Umlands mit der Gesamtstadt bzw. dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich und
- ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie ein insgesamt guter Funktionsmix (bezogen insbesondere auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) gehalten bzw. ausgebaut werden (können).

#### **7.1.5 Prognose: Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial in Mühlacker**

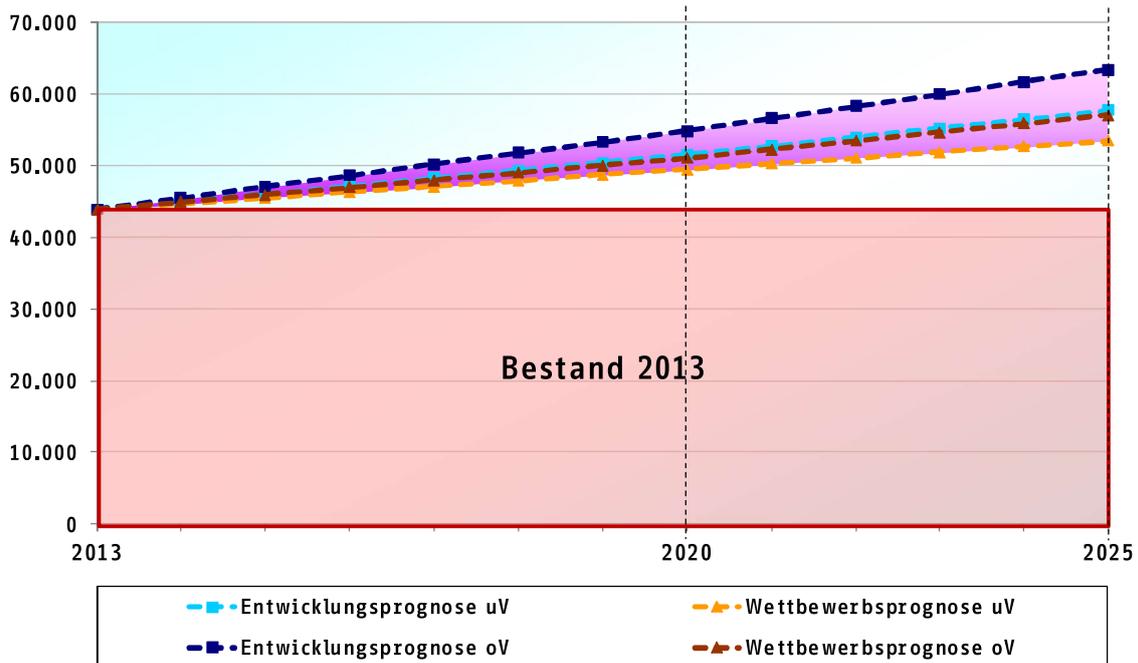
Der nachfolgend dargestellte Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Der Spielraum ist auf **nachfrageseitige** Änderungen - Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung - zurückzuführen.

Hinsichtlich der Berechnungen zum Verkaufsflächenspielraum ist festzustellen, dass infolge des angenommenen Rückgangs der Bindungsquoten in einigen Sortimenten sich in der Wettbewerbsprognose rechnerisch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.



Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Verkaufsflächenspielraum von insgesamt rd. 9.600 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 19.500 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose). Im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche von etwa 43.900 qm (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) entspräche dies einer Steigerung um rd. 22% bis 45% bis zum Jahr 2025.

Abb. 9: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Die erhebliche Spannweite der Ergebnisse zeigt, welche Bedeutung die weitgehend außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Mühlacker liegenden Entwicklungen haben: Bei verstärktem Wettbewerb mit dem Umfeld und/ oder dem Interneteinzelhandel reduziert sich der Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 um rd. 30% (Vergleich Entwicklungs- und Wettbewerbsprognose, jeweils untere bzw. obere Variante).

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich als **Orientierungswert** zu verstehen: Die ermittelten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die unterstellte Erhöhung der Bindungsquoten bei der Entwicklungsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen und erfolgt in einem längerfristigen Prozess. Dies bedeutet, dass eine kurzfristige Rea-



lisierung des gesamten Entwicklungsspielraums bis zum Jahr 2025 zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen würde.

Eine gegenüber dem Prognoseergebnis größere Ausweitung der Flächen ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität der Stadt Mühlacker derart erhöhen würde, dass über die hier angenommene künftige Bindungsquote hinaus weitere Kaufkraft in Mühlacker gebunden werden kann. So bedeutet die Realisierung eines konkreten Projekts ab einer bestimmten Größe auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Mühlacker steigen. Die durch ein Planvorhaben zusätzliche geschaffene Verkaufsfläche kann daher nicht in jedem Fall in vollem Umfang vom ermittelten Entwicklungsspielraum subtrahiert werden. Allerdings sind mit jedem Projekt immer auch Veränderungen der Kaufkraftflüsse innerhalb von Mühlacker verbunden, die sich gegen den in Mühlacker ansässigen Bestand auswirken. Auswirkungen in hohem Maße gegen den Bestand innerhalb der Stadt Mühlacker sind insbesondere für Planvorhaben mit

- kurzfristigem Angebotsschwerpunkt (sofern nicht in unmittelbarer Nähe zu Wohnbereichen benachbarter Kommunen gelegen) sowie
- mittel- oder langfristigem Angebotsschwerpunkt und geringer Ausstrahlung über die Stadt Mühlacker hinaus auf Grund vergleichsweise geringer Verkaufsfläche anzusetzen. Diese Aspekte sind auch bei den in Kap. 8.3.5 dargestellten Planvorhaben mit zu berücksichtigen.

#### **7.1.6 Differenzierung des Verkaufsflächenpotenzials nach Zentrenrelevanz**

Hinsichtlich der zuvor dargestellten Gesamt-Prognosewerte ist die Frage bedeutsam, wo die Umsetzung dieses potenziellen Flächenzuwachses im Hinblick auf die Ziele (vgl. Kap. 6) und Grundsätze (zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Mühlacker vgl. Kap. 8.2) geschehen sollte. Bei der räumlichen Verteilung des insgesamt ermittelten Verkaufsflächenspielraumes ist die Zielsetzung einer Funktionsstärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Zum Erhalt bzw. zur Stärkung bestehender bzw. planerisch gewollter Versorgungsstrukturen ist die "richtige" Standortwahl entscheidend. Entsprechend dieser Zielsetzung sollte an nicht integrierten Standorten künftig kein zusätzlicher Einzelhandel mit zentrenrelevanten

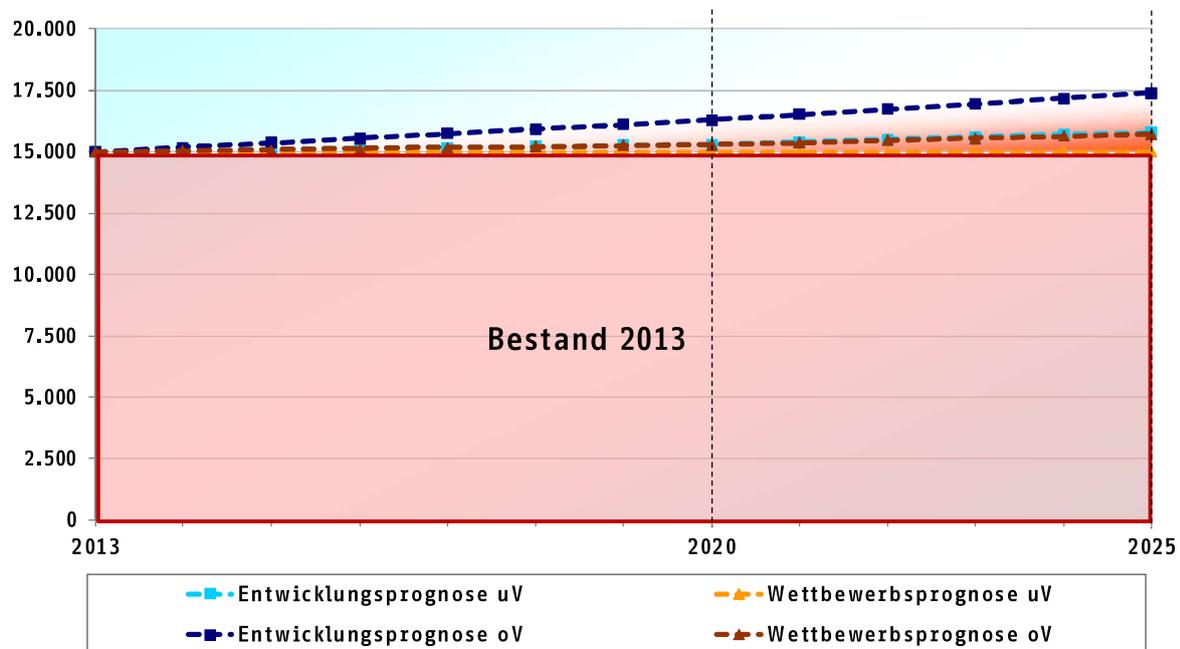


tem Hauptsortiment (vgl. Kap. 8.2.1) zugelassen werden. Demzufolge werden im Folgenden die Entwicklungsspielräume nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgezeigt.

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** (kurzfristiger Bedarfsbereich ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 0 qm bis 2.400 qm, was einen Zuwachs gegenüber dem derzeitigen Bestand von rd. 0% bis 16% bedeutet.

Abb. 10: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Von dem o.g. Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 entfallen auf das für die Nah-/ Grundversorgung in besonderem Maße wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel maximal 1.700 qm Verkaufsfläche. Der Maximalwert entspricht - in Abhängigkeit der Betriebsform und der realisierten Verkaufsfläche - etwa einem bis zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben innerhalb der nächsten elf Jahre. Nach der unteren Variante der Entwicklungsprognose bzw. den Ergebnissen der Wettbewerbs-

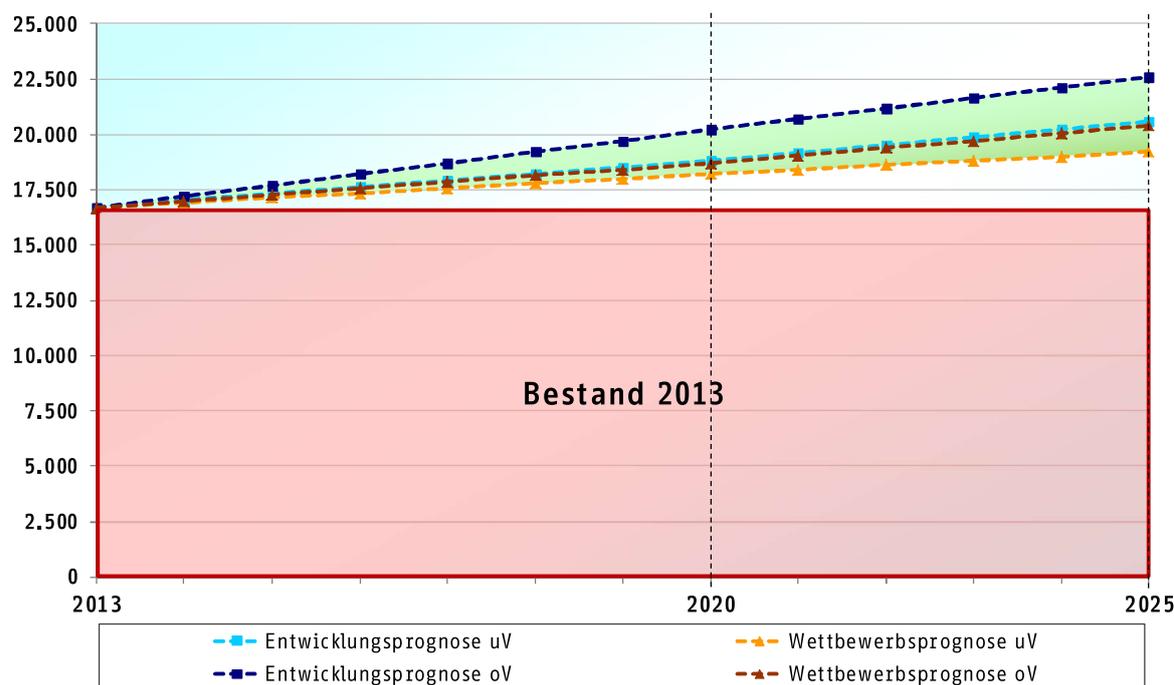


prognose ist bis zum Jahr 2025 kein hinreichendes Potenzial für einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm oder mehr zu verzeichnen.

### Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente**<sup>50</sup> ergibt sich ein Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 von rd. 2.500 qm bis 5.900 qm, was einem Zuwachs gegenüber dem derzeitigen Bestand von rd. 15% bis 35% entspricht.

Abb. 11: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Nach Sortimenten differenziert sind vergleichsweise hohe Entwicklungsspielräume zumindest in der oberen Variante der Entwicklungsprognose in den Sortimenten Bekleidung und Zubehör (rd. 1.300 qm) und Medien (rd. 1.700 qm) festzustellen.

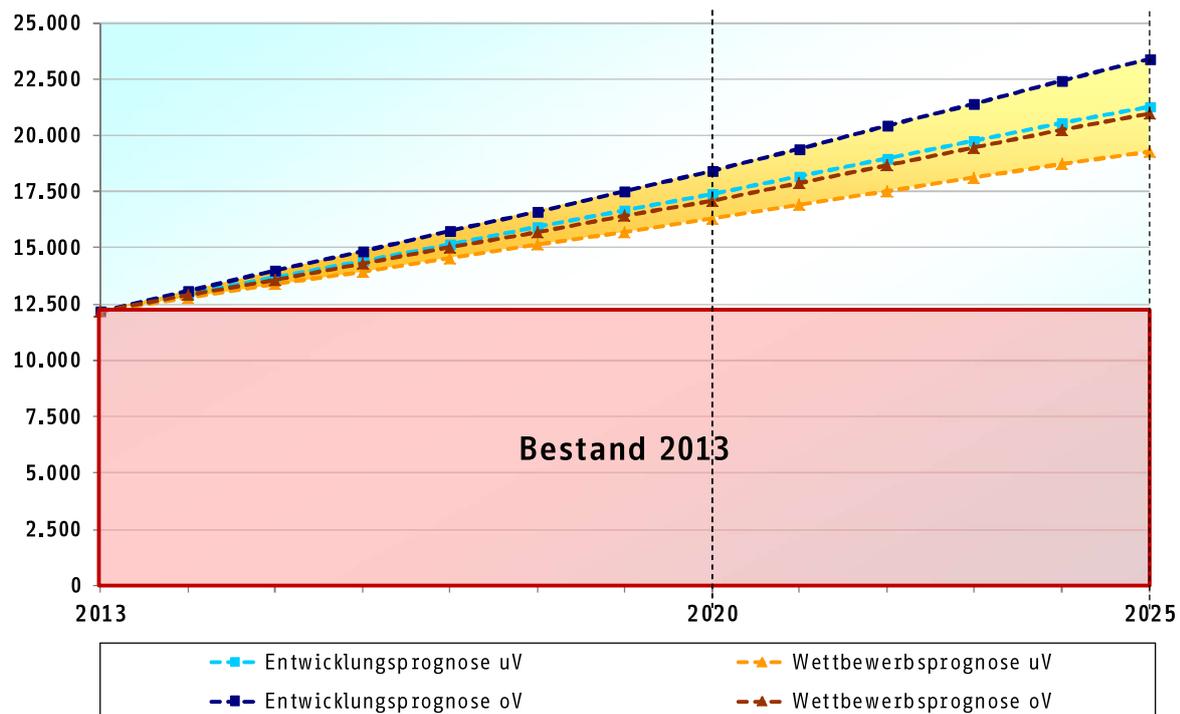
<sup>50</sup> Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches sowie die Sortimente Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik und Medien des langfristigen Bedarfsbereichs.



## Nicht zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** beträgt der Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 rd. 7.100 qm bis rd. 11.200 qm. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem derzeitigen Bestand von rd. 59% bis 92%.

Abb. 12: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Nach Sortimenten differenziert sind vergleichsweise hohe Entwicklungsspielräume

- im Bereich der baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente von rd. 2.800 qm bis 4.700 qm (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose)
- bzw. im Sortiment Möbel, Antiquitäten von rd. 3.500 bis 5.000 qm (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose)

zu verzeichnen. Diese Spielräume liegen jedoch deutlich unter den üblichen Verkaufsflächen derzeit realisierter Baumärkte bzw. Möbelhäuser, sodass sie sich letztlich für Erweiterungen bestehender Betriebe bzw. größere Fachmärkte mit spezialisiertem Angebot eignen.



## 8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Kapitel wird ein planerisches Konzept dargestellt, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann. Da nicht jeder Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten bzw. in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollten, ist ein stadtentwicklungspolitischer Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu schaffen.

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzepts ist die Überprüfung der bestehenden **Sortimentsliste** der Stadt Mühlacker, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Die Sortimentsliste wurde auf Grundlage der Bestandserfassung erarbeitet, zudem wurden allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen.

Die **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** zeigen auf, an welchen Standorttypen zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten angesiedelt oder erweitert werden sollen. Letztlich ergibt sich hieraus ein tabellarischer Standortkatalog, der eine rasche grundsätzliche Bewertung von Einzelhandelsvorhaben ermöglicht.

Aufbauend auf diesen Grundsätzen werden **räumliche Entwicklungsoptionen und Maßnahmenvorschläge für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** und **räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen und Maßnahmenvorschläge für die zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg** aufgezeigt sowie **Maßnahmenvorschläge zur Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten bzw. in gewerblich geprägten Bereichen** wie auch **Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung** dargestellt. Des Weiteren erfolgt eine **grundsätzliche Bewertung aktueller Planvorhaben**.



Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

## 8.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE

### 8.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet, wobei nicht jedes Merkmal zentrenrelevanter bzw. nicht zentrenrelevanter Sortimente erfüllt sein muss:

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden und damit in besonderem Maße Grund-/ Nahversorgungsrelevanz aufweisen - kurzfristiger Bedarf (nahversorgungsrelevante Sortimente<sup>51</sup>);
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

**Nicht zentrenrelevant** dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

---

<sup>51</sup> Nahversorgungsrelevante sind auch immer zentrenrelevant, während dies umgekehrt für zentrenrelevante Sortimente nicht gilt.

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird die momentane räumliche Verteilung des Angebots in Mühlacker herangezogen.

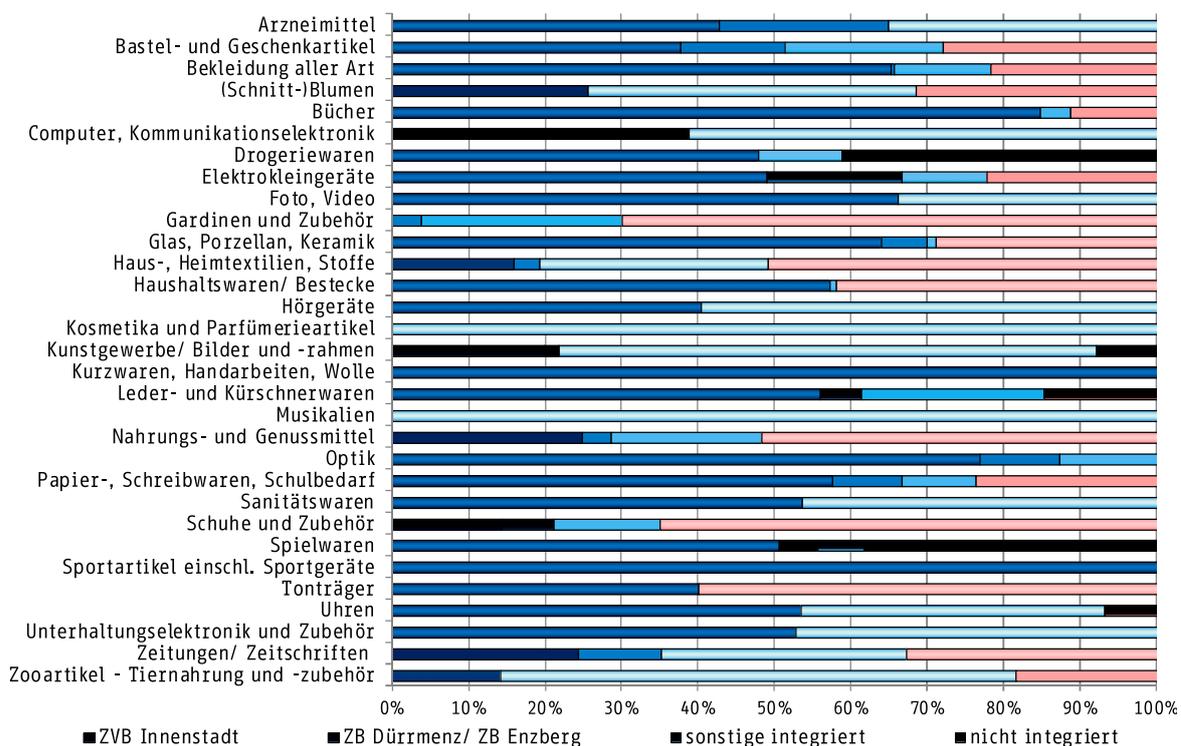
### 8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Mühlacker

Zur Ableitung einer stadtspezifischen Sortimentsliste wird nachfolgend die derzeitige räumliche Verteilung der in Mühlacker vorhandenen Sortimente dargestellt.

#### Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Nachfolgend ist die Verteilung der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen dargestellt. Es wird deutlich, dass sich die meisten zentrenrelevanten Sortimente mehrheitlich an integrierten Standorten - zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, zentrale Bereiche Dürrenz und Enzberg sowie sonstige integrierte Standorte - befinden.

Abb. 13: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



ZVB = zentraler Versorgungsbereich; ZB = zentraler Bereich  
 Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen

Mehrheitlich an nicht integrierten Standorten befindet sich in Mühlacker das Sortiment **Nahrungs-/ Genussmittel**. Auf Grund dessen sehr hoher Bedeutung für die -



möglichst wohnungsnahe - Grund-/ Nahversorgung wird es jedoch als nahversorgungs- und damit gleichzeitig auch zentrenrelevant eingestuft.

Überwiegend an nicht integrierten Standorten ist weiterhin das Sortiment **Schuhe und Zubehör** angesiedelt. Da es sich hier jedoch um ein typisches Leitsortiment von Innenstädten bzw. von innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen handelt wird dieses den (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

**Tonträger** stellen ein wichtiges Sortiment von Elektrofachmärkten sowie von Drogeriemärkten mit einer weitgefächerten, warenhausähnlichen Sortimentsstruktur dar, die in innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen in hohem Maße als Frequenzbringer und Magnetbetriebe fungieren. Da es sich zudem um ein "tragbares Handtaschen"-Sortiment handelt, werden Tonträger als zentrenrelevant eingestuft.

Des Weiteren runden die Sortimente **Gardinen und Zubehör sowie, Haus-, Heimtextilien, Stoffe** das Angebot von zentralen Versorgungsbereichen ab und tragen somit zu deren Attraktivität bei. Dabei sind sie jedoch i.d.R. auf Frequenzbringer, z.B. größere/ große Betriebe mit innerstädtischem Leitsortiment (z.B. Bekleidung und Zubehör, s.o.), angewiesen. Da es sich zudem hinsichtlich Größe und Gewicht um "Handtaschensortimente" handelt, werden sie hingegen ihrer räumlichen Verteilung in Mühlacker als zentrenrelevant eingestuft.

Das Sortiment **Zooartikel** wird in **Tiernahrung und -zubehör** sowie **lebende Tiere und Tiermöbel** unterteilt. Lebende Tiere und Tiermöbel sind - auch auf Grund von Vorschriften zur artengerechten Haltung - vergleichsweise flächenintensiv. Zudem erfordern Tiermöbel zumindest teilweise, bedingt durch ihre Größe und/ oder ihr Gewicht, einen Pkw-Transport. Daher werden dieses Teilsortiment - entgegen seiner räumlichen Verteilung in Mühlacker (s.u.) - als nicht zentrenrelevant eingestuft. Das Sortiment Tiernahrung und -zubehör wird hingegen - entsprechend seiner räumlichen Verteilung als nahversorgungsrelevant und damit auch zentrenrelevant eingestuft, da Tieren bei älteren und/ oder alleinstehenden Menschen häufig eine soziale Funktion als "Ansprechpartner" zukommt.

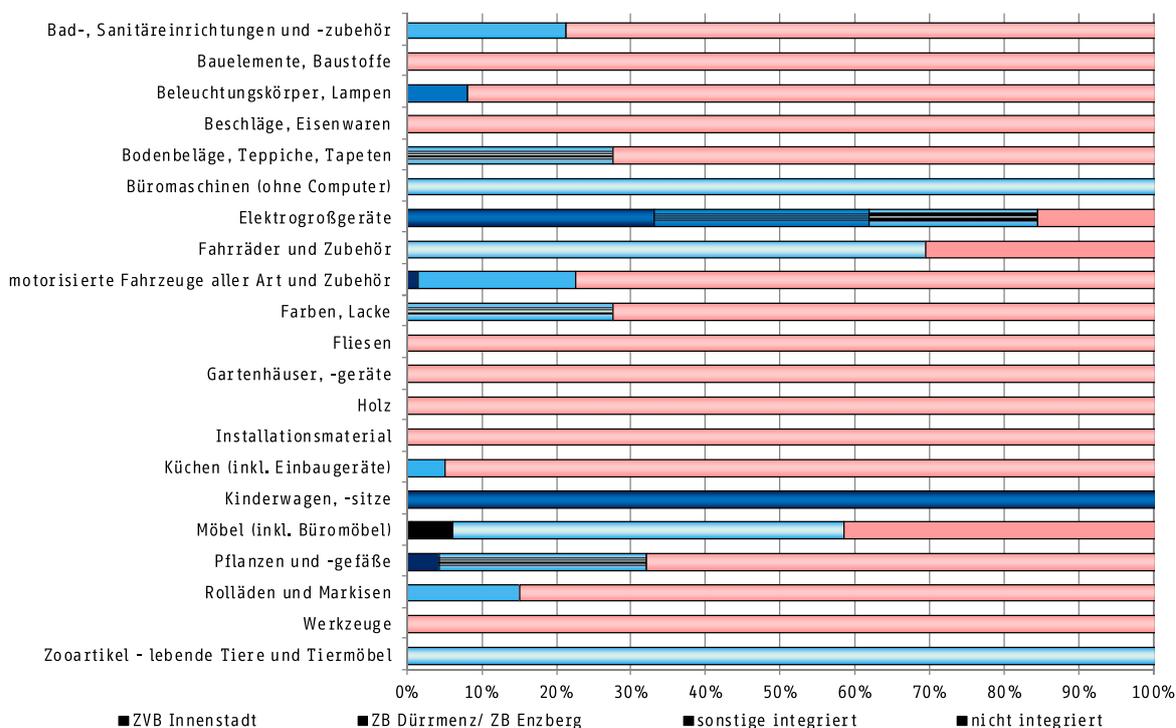


## Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Die meisten der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in Mühlacker funktionsadäquat ausschließlich bzw. überwiegend an nicht integrierten Standorten angesiedelt.

Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** wird hingegen überwiegend an integrierten Standorten angeboten. Da von Einzelhandelsbetrieben mit entsprechendem Kernsortiment einen großen Anteil ihres Umsatzes mit Zubehörteilen erzielen, welche die Kriterien eines "tragbaren Handtaschen"-Sortiments erfüllen, wird dieses Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.

**Abb. 14: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen**



ZVB = zentraler Versorgungsbereich; ZB = zentraler Bereich

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen

Das Sortiment **Büromaschinen (ohne Computer)** wird in Mühlacker ausschließlich an integrierten Standorten angeboten. Da das Angebot insgesamt betrachtet jedoch sehr gering ist und Büromaschinen auf Grund Größe und Gewicht häufig einen Pkw-Transport erfordern, wird dieses Sortiment als nicht zentrenrelevant eingestuft.



Dies gilt entsprechend auch für das Sortiment **Möbel (inkl. Büromöbel)**, das überwiegend an integrierten Standorten angesiedelt ist.

Das Sortiment **Kinderwagen, -sitze** wurde im Rahmen der Erhebung ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt festgestellt. Da zumindest Kindersitze jedoch auch vom Kfz-Handel, der in dieser Untersuchung - da nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zählend - nicht berücksichtigt wurde, wird es den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

### **8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste**

Die nachfolgende Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderats der Stadt Mühlacker; allerdings ist eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch.



Tab. 5: Vorschlag für eine "Sortimentsliste Mühlacker"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bastel- und 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>	<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, Mineralölerzeugnisse</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>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<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>	

Quelle: eigene Darstellung

## 8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Für die Einhaltung und Erfüllung der in Kap. 6 formulierten Ziele ist die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen konzeptionell-strategisch zu verfolgen. Zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen wurden daher die nachstehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entwickelt.



**Tab. 6: Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung**

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrel. Einzelhandel	
	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
ZVB Innenstadt						vorrangig an etablierten nicht integrierten, Standorten
ZB Dürrmenz/ ZB Enzberg	Nachbarschaftsladen, Gebietsversorgung (§4 BauNVO)	LM-Betrieb bei standortgerechter Dimension	Gebietsversorgung analog §4 BauNVO			vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten
sonstiger integrierter Standort	Nachbarschaftsladen, Gebietsversorgung (§4 BauNVO)	LM-Betrieb bei standortgerechter Dimension	ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente			vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten
etablierter nicht integrierter Standort	ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente		ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente			
nicht etablierter, nicht integrierter Standort	ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente		ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente			vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten

Quelle: eigene Darstellung

In der voranstehenden Tab. 6 ist in einer Matrix dargestellt, welche Vorhaben zukünftig an welchen Standort(typ)en angesiedelt werden sollen. Eine Unterscheidung erfolgt nach der Zentrenrelevanz des Kernsortiments und der Größe der ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Betriebe. Die Tabelle ermöglicht eine rasche grundsätzliche Bewertung für Planvorhaben im Sinne eines Standortkatalogs. In den nachfolgenden Kapiteln 8.2.1 und 8.2.2 wird der Standortkatalog näher erläutert.



## 8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

### Grundsätze:

#### Zentrenrelevanter Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg

- großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- Nachbarschaftsläden sowie nicht großflächiger nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung (analog §4 BauNVO) auch in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg
- Ausnahme: Nachbarschaftsläden sowie sonstiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung (analog §4 BauNVO) an sonstigen integrierten Standorten (nicht großflächig)
- Ausnahme: Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg und an sonstigen integrierten Standorten auch großflächig
- Ausnahme: Zentrenrelevante Randsortimente bei nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment bis 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. 800 qm

Zentrenrelevante Sortimente, d.h. nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente (vgl. Kap. 8.1.3), sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie in den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm<sup>52</sup> - sollte lediglich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt er-

---

<sup>52</sup> Großflächige Einzelhandelsbetriebe, d.h. Betriebe mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche und einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm sind außerhalb von Kern- oder Sondergebieten zulässig. OVG Thüringen, Urteil vom 21.08.2001, Az. 1 KO 1240/97, BVerwG, Beschluss vom 09.07.2002, Az. 4 B 14/02, BVerwG, Urteile 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05. Abweichung hiervon ist eine Ansiedlung außerhalb eines Kern- und Sondergebietes nur bei einer atypischen Fallgestaltung zulässig, die vom Einzelfall in Bezug auf Warenangebot und Standort abhängig ist. Dies bedeutet, dass die Frage der Atypik beantwortet werden muss bevor die Regelvermutung greift. Wenn keine Atypik des Einzelfalls vorliegt, ist eine Prüfung nach § 11 (3) BauNVO die Voraussetzung einer Genehmigungsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes Vgl. dazu auch VG Augsburg, Urteil Az. Au 4 K 10.1188 vom 22.12.2010, Rn (juris) 52 ff.



folgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs erhalten und gestärkt werden. Zudem versorgt beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm - und damit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit - und Hauptsortiment Schuhe oder Spielwaren rechnerisch rd. 20.000 Einwohner, für das Hauptsortiment Sport ist sogar ein rechnerischer Versorgungswert von rd. 24.000 Einwohnern festzustellen (vgl. Tab. 7).

**Tab. 7: Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente: Je 50 qm Verkaufsfläche rechnerische versorgte Einwohner (gerundete Werte)**

Sortimente	je 50 qm rechnerisch versorgte Einwohner
Nahrungs-/ Genussmittel	150
Lebensmittelhandwerk <sup>1)</sup>	1.500
Drogerie/ Parfümerie	1.000
Apotheke <sup>1)</sup>	4.000
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	2.750
Blumen/ Zoo	1.000
Bekleidung und Zubehör	350
Schuhe, Lederwaren	1.250
Sport/ Freizeit	1.500
Spielwaren	1.250
Bücher	2.000
GPK, Geschenke, Hausrat	1.250
Haus- und Heimtextilien	1.350
Uhren/ Schmuck	8.000
Foto/ Optik	4.500
Medien	1.350
Elektro/ Leuchten	1.250

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; www.handelsdaten.de; IfH, Köln; EHI; IFH (2013); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; Angaben aus Expertengesprächen und Fachliteratur; eigene Berechnungen

Des Weiteren sollten Betriebe mit nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment nur in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg angesiedelt werden, jedoch nur Nachbarschaftsläden, d.h. Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm, sowie kleinere Läden mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit, die der Gebietsversorgung dienen (analog §4 BauGB,



in ähnlicher Größe wie der Nachbarschaftsladen). Zur Orientierung für eine angemessene Größe können die Werte in Tab. 7 dienen.

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden<sup>53</sup>. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Nachbarschaftsläden sowie kleinere Läden mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit, die der Gebietsversorgung dienen (s.o.).

Weiterhin können ausnahmsweise in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg sowie an sonstigen integrierten Standorten auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen<sup>54</sup>. Dabei ist bei den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt auf die jeweilige Einwohnerzahl abzustellen, im Bereich der Kernstadt auf die im unmittelbaren Umfeld (500 Meter-Radius) zu verzeichnende Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Bestands an integrierten Standorten<sup>55</sup>. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzel-

---

<sup>53</sup> Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bzw. der zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg -, in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

<sup>54</sup> Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.

<sup>55</sup> Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.



handelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erscheint jedoch nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 qm zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebs mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment zu definieren ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems entsprechend eines Einkaufszentrums genutzt wird.

### **8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel**

#### **Grundsatz:**

**Grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen)**

**Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten**

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann zunächst grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob bzw. in welchem Umfang die Stadt Mühlacker es sich leisten kann/ will gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen.



Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wie auch für die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg ist zu berücksichtigen, dass nur in begrenztem Umfang Flächen zur Verfügung stehen. Da auch nicht zentrenrelevante Angebote zur Attraktivität dieser Bereiche beitragen können, erscheint hier allerdings ein vollständiger Ausschluss nicht sinnvoll. Lediglich großflächig sollten solche Angebote vorrangig an etablierten nicht integrierten Einzelhandelsstandorten realisiert werden; derartige Standorte stellen insbesondere die in Kap. 5.1.2 beschriebenen Einzelhandelsstandorte Vetterstraße und Kanalstraße dar. Sofern an solchen Standortbereichen keine Flächenpotenziale vorhanden bzw. realisierbar sind, kommen nachgeordnet auch sonstige integrierte Standorte und nicht-integrierte Standorte ohne bzw. mit geringem Einzelhandelsbestand in Betracht. Diese sollten wiederum eine unmittelbare Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und eine direkte Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen aufweisen.

### **8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND MAßNAHMENVORSCHLÄGE**

Wie in Kap. 7.1.5 dargestellt, ergibt sich für Mühlacker bis zum Jahr 2025 nach der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 13.800 bis 19.500 qm; selbst nach der Wettbewerbsprognose besteht bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 9.600 bis 13.200 qm. Nachfolgend wird dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt Mühlacker räumliche Entwicklungen sinnvoll möglich sind. Die Verkaufsflächenprognose für die Stadt Mühlacker ergab für die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente, vgl. Kap. 7.1.6) bis 2025 einen Entwicklungsspielraum von rd. 2.500 qm bis 5.900 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante der Entwicklungsprognose). Dieser sollte insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert werden.

#### **8.3.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen**

Die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs ist neben städtebaulichen Qualitäten in erheblichem Umfang von einer bestimmten Nutzungsdichte, Frequenz und einer insgesamt lebendigen Atmosphäre abhängig. Sie wird darüber hinaus durch die Entfernungen, die innerhalb eines Zentrums zurückzulegen sind, bestimmt. Erfahrungsgemäß ist die Wahrnehmung von Entfernungen von der Ortsgröße



und der Attraktivität des Besatzes abhängig: Mit abnehmender Ortsgröße und Attraktivität des Besatzes verringert sich die Bereitschaft, Distanzen zu überwinden.

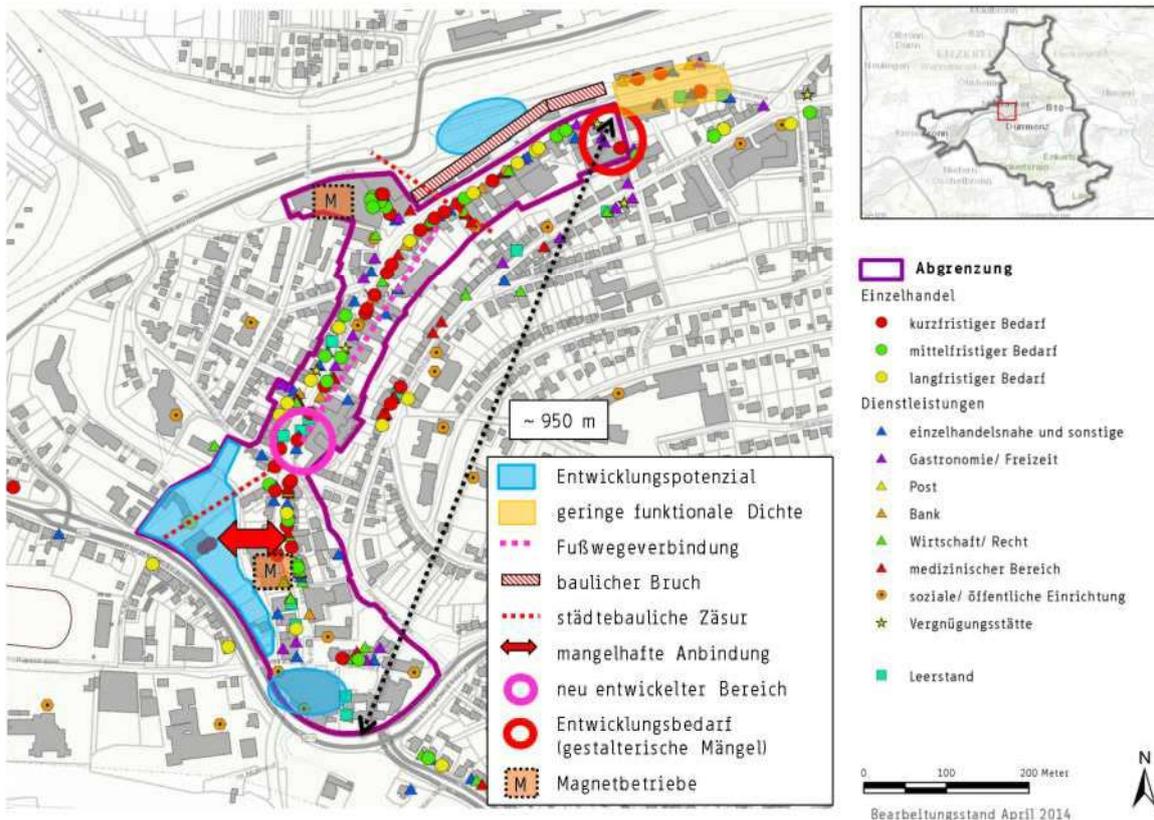
Vor diesem Hintergrund sollte der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Mühlacker eine tendenziell kompakte, auch perspektivisch in allen Teilbereichen funktionsfähige räumliche Ausdehnung und zudem hinreichend räumliche Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen. Vor diesem Hintergrund wird auf Grundlage der in Kap. 4.2.1 dargestellten Abgrenzungsvarianten eine perspektivische Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt abgeleitet:

- Dieser entspricht einer Kombination von Variante 1 und Variante 2. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erstreckt sich entlang der Achse Kelterplatz - Bahnhofstraße - Erich-Fuchslocher-Platz - Bahnhofstraße bis zur Poststraße; seine räumliche Ausdehnung beträgt hier rd. 950 Meter.
- Nördlich des Erich-Fuchslocher-Platzes gehört jedoch nur die südöstliche, bebaute Seite der Bahnhofstraße dem zentralen Versorgungsbereich an. Dieser Bereich eignet sich auf Grund der baulichen Strukturen perspektivisch in besonderem Maße für einen kleinteiligen Besatz von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten.
- Zusätzlich wird die als Entwicklungspotenzial gekennzeichnete Fläche im Bereich Goethestraße für eine zusätzliche räumliche Entwicklung mit einbezogen. Zum einen befindet sich hier bereits mit dem Biomarkt ein wichtiger Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs hinsichtlich Grund-/ Nahversorgungsangebot sowie Frequenzerzeugung. Zum anderen kann der Bereich nördlich der Goethestraße bei attraktiver funktionaler Nutzung und städtebaulicher Anbindung an die Bahnhofstraße zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen und die derzeitige Linearität entlang der Bahnhofstraße aufbrechen.

Neben dem räumlichen Entwicklungspotenzial Goethestraße besteht bei der in Karte 8 dargestellten Abgrenzung noch das Entwicklungspotenzial Mühlehof. Das ehemals auch durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Gebäude ist seit längerem nicht bzw. untergenutzt und strahlt, zumal die bestehenden Nutzungen allenfalls in geringem Maße Frequenz erzeugen, negativ auf das Standortumfeld aus. Bei einer Entwicklung dieses Standorts mit entsprechend dimensioniertem, attraktivem und frequenzbringendem Einzelhandel würde gemeinsam mit dem nahegelegenen Warenhaus ein An-

gebotsschwerpunkt im südlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs als Äquivalent zum Angebotsschwerpunkt Erich-Fuchslocher-Platz entstehen.

**Karte 8: Perspektivische Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Bei einer Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bis zum Bahnhof beiderseits der Bahnhofstraße wäre im nördlichen Teil, etwa 100 Meter westlich des Bahnhofs, noch eine weitere, derzeit als Parkplatz genutzte Potenzialfläche zu verzeichnen. Eine Integration dieser Fläche in den zentralen Versorgungsbereich und eine dadurch bedingte Entwicklungsoption hätte zur Folge, dass

- der Entwicklungsdruck auf den Mühlehof sich verringert und dort ggf. keine Entwicklung stattfinden wird,
- ein weiterer Angebotsschwerpunkt im nördlichen Teilbereich der Bahnhofstraße entsteht und - auf Grund des begrenzten Entwicklungspotenzials des Einzelhandels von Mühlacker insgesamt - langfristig eine Angebotsverlagerung in den nördlichen Teilbereich der Bahnhofstraße mit entsprechenden negativen funktionalen und in



der Folge auch negativen städtebaulichen Auswirkungen für den südlichen Teilbereich zu erwarten ist.

Vor diesem Hintergrund wird dieser Bereich nicht dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet. Dies gilt ebenso für den Bereich der Bahnhofstraße nordöstlich der Poststraße bis zum Bahnhof, der beidseitig eine geringe funktionale Dichte aufweist.

### **8.3.2 Räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen für die zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg**

Die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg weisen jeweils nur ein geringes Einzelhandelsangebot, ergänzt durch einige Dienstleistungsbetriebe, auf (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 4.3). Zudem ist das nahversorgungsrelevante Angebot nur rudimentär: Ein Lebensmittelbetrieb ist weder im zentralen Bereich Dürrmenz noch im zentralen Bereich Enzberg festzustellen. Die Besatzdichte ist jeweils gering und wird häufig durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen. Dennoch stellen die beiden zentralen Bereiche wichtige Versorgungs- und Kommunikationsbereiche für die jeweilige Stadtteilbevölkerung dar, zumal sie jeweils einen städtebaulich insgesamt attraktiv gestalteten Platzbereich aufweisen.

Größere räumliche Entwicklungsoptionen sind in keinem der beiden zentralen Bereiche festzustellen, jedoch sind Ansiedlungen von kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf Grund von Leerständen grundsätzlich möglich. Durch eine entsprechende Wiederbelegung würde auch die erwähnte geringe Besatzdichte innerhalb der zentralen Bereiche wieder ansteigen. Eine räumliche Erweiterung der beiden zentralen Bereiche erscheint auf Grund der geringen Besatzdichte und der Wettbewerbssituation

- mit den vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten der Kernstadt (zentraler Bereich Dürrmenz) bzw.
- mit dem am Einzelhandelsstandort Kanalstraße angesiedelten SB-Warenhaus (zentraler Bereich Enzberg)

nicht sinnvoll. Größere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot, insbesondere Lebensmittelbetriebe, sollten - sofern entsprechende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen - im Hinblick auf Synergieeffekte im unmittelbaren Umfeld der zentralen Bereiche angesiedelt werden.



### **8.3.3 Maßnahmenvorschläge zur Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Bereichen**

Neben den bereits bestehenden und einzelhandelsgeprägten Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Bereichen mit überwiegendem Einzelhandelsbesatz sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die an gewerblichen Standorten bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten auf ihren Bestand festgeschrieben werden, desgleichen die zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollten an gewerblich geprägten, nicht integrierten Standorten entsprechend der Ziele (vgl. Kap. 6) und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) nicht zugelassen werden.

An denjenigen gewerblich geprägten und/ oder nicht integrierten Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist (vgl. Kap. 8.4.2). Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden, d.h. für produzierendes Gewerbe und Handwerk sowie für (nicht publikumsorientierte) Dienstleistungsbetriebe, Großhandel etc.

### **8.3.4 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung**

Der Themenbereich Nahversorgung wird gerade auch im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung, den steigenden Energiepreisen und damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten immer bedeutsamer. Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen wie Post, Bank, medizinischen Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft i.d.R. oftmals Stadtteile mit einer ver-



gleichsweise geringen Einwohnerzahl und/ oder in Nachbarschaft zu anderen Stadtteilen mit einem großen Nahversorgungsangebot.

In Mühlacker beträgt die Bindungsquote im für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße wesentlichen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 121% (vgl. Kap. 3.2.1). Rein rechnerisch besteht damit ein deutlicher Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadtgebiets.

Der überwiegende Teil des Angebots befindet sich jedoch an nicht integrierten Standorten (vgl. Kap. 5.1.1) und hier insbesondere an den nicht integrierten Einzelhandelsstandorten Kanalstraße, an dem ein SB-Warenhaus angesiedelt ist, und Vetterstraße, der je einen Supermarkt bzw. Discounter aufweist (vgl. Kap. 5.1.2). Diese beiden Standorte tragen allenfalls in einem sehr geringen Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne, d.h. zur fußläufigen Nahversorgung, bei.

Das Angebot an integrierten Standorten konzentriert sich im Wesentlichen auf die Kernstadt und ist hier entlang der Bahnhofstraße aufgereiht (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 5.2). Lebensmittelbetriebe befinden sich darüber hinaus in den Stadtteilen Lienzingen (Lebensmittel-SB-Geschäft) und Lomersheim (Lebensmittel-SB-Markt). In den Stadtteilen Dürrmenz, Großlattbach und Mühlhausen befindet sich kein Lebensmittelbetrieb.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Angebotsverteilung und -struktur sowie des geringen Entwicklungsspielraumes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 7.1.6) gilt es insbesondere in den Stadtteilen ohne Kernstadt vorrangig die bestehenden integrierten Nahversorgungsangebote, insbesondere die vorhandenen Lebensmittelbetriebe in Lienzingen und Lomersheim, zu erhalten. Eine signifikante Angebotsstärkung erscheint hingegen problematisch:

- Der Bereich der Kernstadt weist große räumliche Nahversorgungslücken auf. Da jedoch insgesamt sechs in der Mehrzahl großflächige Lebensmittelbetriebe zu verzeichnen sind, die in der Summe in hohem Maße Kaufkraft von außerhalb binden, sollten zusätzliche Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 qm oder mehr nur angesiedelt werden, wenn dies zur nachhaltigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beiträgt.



- Der Stadtteil Dürrmenz weist zwar mit rd. 3.500 Einwohnern eine hinreichende Einwohnerzahl für einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm auf, jedoch erscheint eine Ansiedlung auf Grund der zahlreichen nahegelegenen Lebensmittelbetriebe in der Kernstadt problematisch. Dennoch sollte versucht werden, einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit im Hinblick auf eine wohnungsnah Grundversorgung anzusiedeln. Dabei sollte es sich im Hinblick auf mögliche Synergieeffekte - sofern möglich - um einen Standort im unmittelbaren Umfeld des zentralen Bereichs Dürrmenz, in jedem Fall vor dem Hintergrund einer fußläufigen Grund-/ Nahversorgung jedoch um einen integrierten Standorten handeln.
- Der Stadtteil Enzberg verfügt trotz rd. 3.900 Einwohnern über keinen an einem integrierten Standort gelegenen Lebensmittelbetrieb, da in relativ geringer Entfernung zum Wohnsiedlungsbereich am nicht integrierten Standort Kanalstraße ein SB-Warenhaus ansässig ist. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs erscheint daher problematisch. Sofern dennoch ein derartiger Betrieb - unter Berücksichtigung einer maßstabsgerechten Dimensionierung - angesiedelt werden kann, sollte es sich - analog zum Stadtteil Dürrmenz - im Hinblick auf mögliche Synergieeffekte - sofern möglich - um einen Standort im unmittelbaren Umfeld des zentralen Bereichs Enzberg, in jedem Fall vor dem Hintergrund einer fußläufigen Grund-/ Nahversorgung jedoch um einen integrierten Standorten handeln.
- Die Stadtteile Mühlhausen und Großglattbach weisen Einwohnerzahlen von rd. 1.000 bzw. 1.250 Einwohnern auf. Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm, der somit gerade noch den diesbezüglichen Anforderungen einiger Betreiber von Lebensmitteldiscountern entspräche, würde jedoch rein rechnerisch etwa 2.500 Einwohner vollständig mit Lebensmittel versorgen. Eine standortgerechte Dimensionierung (vgl. Kap. 8.2.1) wäre demzufolge nur bei einem Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gegeben. Zur Stärkung der Nahversorgung bieten sich in diesen beiden einwohnerarmen somit alternative Nahversorgungsmöglichkeiten an.
  - **Kleinflächige Lebensmittelbetriebe**, wovon beispielsweise in den Stadtteilen Lienzingen und Lomersheim je ein entsprechender Betrieb vorzufinden ist, stellen eine Renaissance des Tante-Emma-Ladens dar. Zur Sicherstellung der



Wirtschaftlichkeit bieten sich gegebenenfalls die Integration von Dienstleistungen (z.B. Postagentur, Reinigungsannahme, Toto-/ Lotto-Aannahme) an. Zudem kann es sich bei einem derartigen Betrieb um einen **Bäcker (oder auch Metzger) mit einem erweiterten bzw. umfangreichen Lebensmittelangebot** handeln.

- Weiterhin können - bei Existenz entsprechender landwirtschaftlicher Betriebe - **Direktvermarkter bzw. Hofläden** eine Alternative bzw. wichtige Ergänzung sonstiger Grundversorgungsangebote darstellen
- **Verkaufswagen** stellen mittlerweile eine traditionelle Form der Nahversorgung dar, die eine ergänzende bzw. kompensierende (Versorgungs-)Funktion wahrnimmt. Der überwiegende Anteil der Verkaufswagen bietet nur ein sehr begrenztes Angebot, meist handelt es sich dabei um Backwaren. Eine Ausnahme stellen hingegen Verkaufswagen dar, die ein relativ umfassendes Lebensmittelangebot mit sich führen und als "rollende Supermärkte" bezeichnet werden. Der Nachteil von Verkaufswagen gegenüber stationären Nahversorgungseinrichtungen liegt in ihrem meist spezialisierten Angebot sowie in ihren engen "Versorgungszeiten".
- In den letzten Jahren ist jedoch wieder ein Trend hin zum **Liefer-/ Bringservice** zu verzeichnen, sowohl für ein Geschäft aufsuchende Kunden als auch mittels Bestellung per Telefon oder Internet. Der Liefer-/ Bringservice bietet dabei für viele "kleine" Einzelhändler eine Möglichkeit, sich von den werbe- und preisaggressiven Discountern und Supermärkten abzuheben und sich ein gewisses Stammkundenpotenzial zu sichern.
- Alternativ zum Bringservice können auch von privater oder kommunaler Seite organisierte **Fahrgemeinschaften** zur Verbesserung der Nahversorgung beitragen. Im Gegensatz zum Bringservice besteht dabei die Möglichkeit des individuellen erlebnisorientierten Einkaufs. Zudem bleibt der Einkaufsort als wichtiger Treff- und Kommunikationspunkt - gerade für ältere Menschen - erhalten.

Ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist die konsequente, stringente Verfolgung bzw. Umsetzung der Ziele und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2).



### 8.3.5 Grundsätzliche Bewertung aktueller Planvorhaben

In Mühlacker gibt es derzeit vier Planvorhaben, welche eine Neuansiedlung bzw. eine Erweiterung - teilweise mit Verlagerung - von Lebensmittelbetrieben bedeuten:

- Das im Stadtteil Enzberg gelegene SB-Warenhaus soll um rd. 340 qm von derzeit rd. 5.660 qm auf rd. 6.000 qm erweitert werden. Sofern ein Anteil im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von 75% angesetzt wird, entspricht dies einer zusätzlichen sortimentsbezogenen Verkaufsfläche von rd. 255 qm.
- In der Kernstadt ist auf der nördlichen Seite der Goethestraße zwischen Bahnhofstraße und Pforzheimer Straße - und damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt - die Ansiedlung eines Supermarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm beabsichtigt. Bei einem Verkaufsflächenanteil von rd. 85% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bedeutet dies eine absolute Verkaufsfläche von rd. 1.700 qm in diesem Sortiment.
- Der am Standort Vetterstraße angesiedelte Lebensmitteldiscounter möchte sich an einen etwas westlich gelegenen Standort an der Ziegeleistraße verlagern und sich gleichzeitig um rd. 300 qm von derzeit rd. 800 qm auf rd. 1.100 qm erweitern. Bei einem Anteil von rd. 85% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bedeutet dies eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 255 qm in diesem Sortiment.
- Der ebenfalls am Standort Vetterstraße befindliche Supermarkt beabsichtigt auch eine Verlagerung an einen etwas westlich gelegenen Standort an der Ziegeleistraße und strebt dabei eine Erweiterung um rd. 1.000 qm von derzeit rd. 1.500 qm auf rd. 2.500 qm an. Bei einem Verkaufsflächenanteil von rd. 85% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bedeutet dies eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 850 qm in diesem Sortiment.

In der Summe würde die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel um rd. 3.060 qm ansteigen. Da jedoch

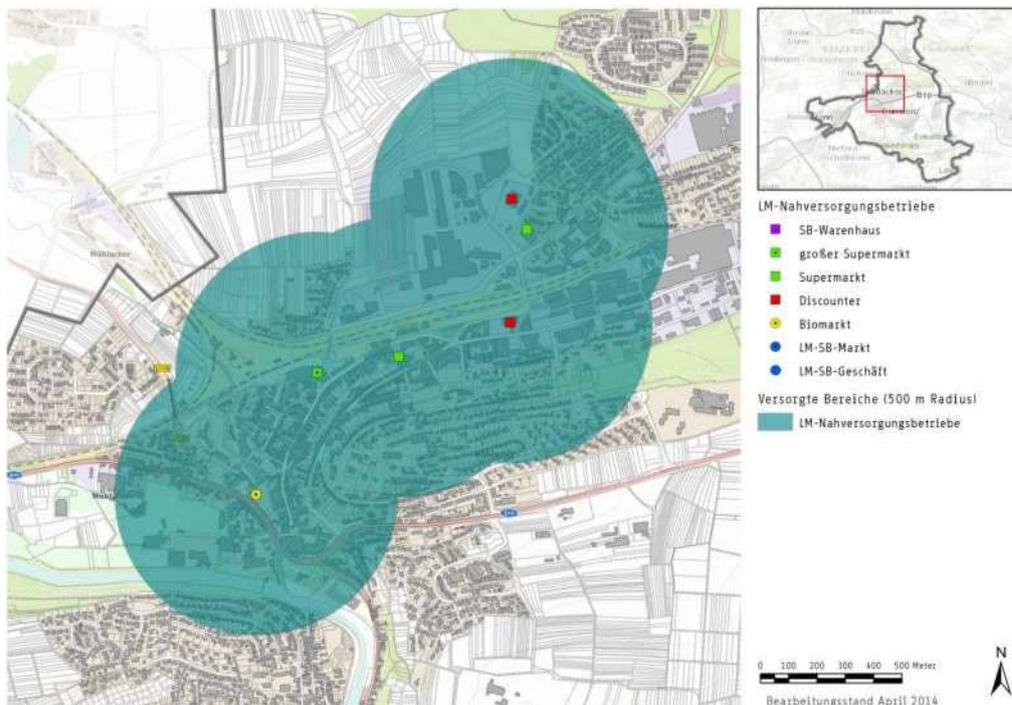
- der maximale Verkaufsflächenspielraum in diesem Sortiment bis zum Jahr 2025 nur rd. 1.700 qm beträgt und
- zudem die Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von 121% per Saldo einen deutlichen Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadt Mühlacker anzeigt,



sind bei Realisierung aller vier Planvorhaben Auswirkungen gegen den aktuellen bzw. perspektivischen Bestand mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

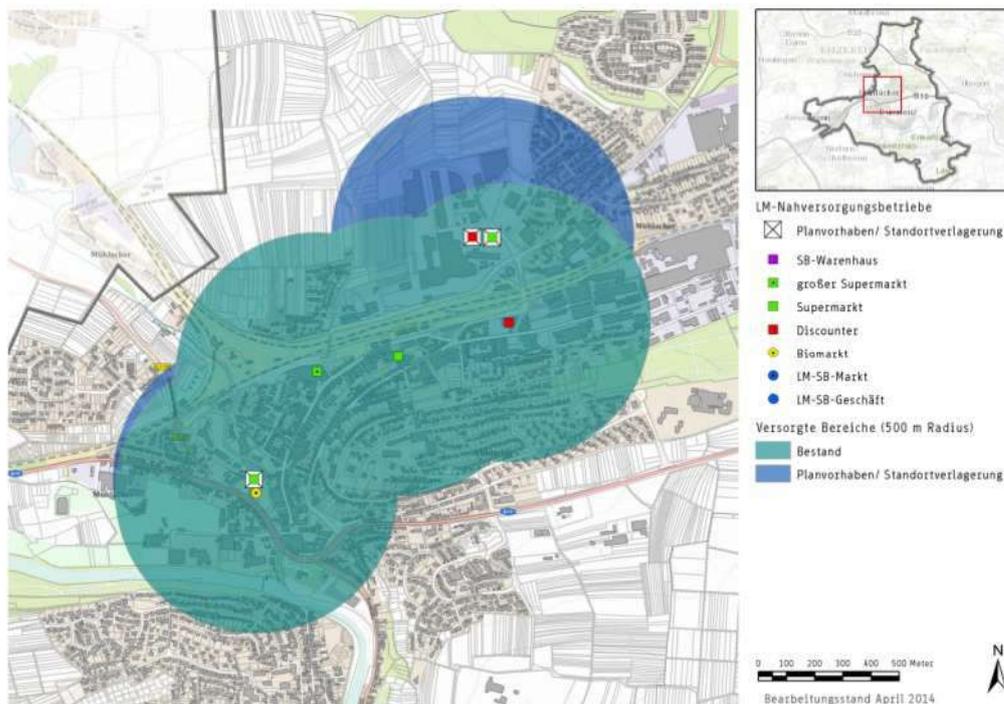
Zudem würde sich durch die Planvorhaben die räumliche Nahversorgungssituation in der Kernstadt nicht signifikant verändern (vgl. Karte 9 und Karte 10); dies gilt ebenso für den Stadtteil Enzberg, da es sich hier lediglich um eine .Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt.

**Karte 9: Aktuelle räumliche Nahversorgungssituation im Bereich der Kernstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

**Karte 10: Räumliche Nahversorgungssituation im Bereich der Kernstadt bei Realisierung der Planvorhaben (ohne Auswirkungen gegen den Bestand)**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Vor diesem Hintergrund wird gutachterlich Folgendes empfohlen:

- Das Vorhaben **Neuansiedlung Goethestraße** entspricht auf Grund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Auf Grund der relativ geringen Entfernung zum am Erich-Fuchslocher-Platz angesiedelten Supermarkt können Auswirkungen gegen diesen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher sollte bei einer Realisierung des Vorhabens - sofern es sich um den gleichen Betreiber handelt - vertraglich der mittel- bis langfristige Fortbestand des existierenden Supermarkts als Lebensmittelbetrieb vereinbart werden.

Eine weitere Option wäre eine Verlagerung eines der beiden am Standort Vetterstraße ansässigen Lebensmittelbetriebs oder des östlich des Bahnhofs angesiedelten Discounters an den Planstandort Goethestraße. Hierdurch würde nur in geringem Umfang zusätzliche Verkaufsfläche - durch eine evtl. Erweiterung - entstehen.

- Das Vorhaben **Erweiterung und Verlagerung Discounter/ Ziegeleistraße** beinhaltet einen vergleichsweise geringen Verkaufsflächenzuwachs im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Da nordwestlich des Planstandorts Wohnbebauung errichtet



werden soll würde der verlagerte (und erweiterte) Betrieb perspektivisch zur wohnungsnahen Grund-/ Nahversorgung beitragen und somit den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entsprechen.

- Das Vorhaben **Erweiterung und Verlagerung Supermarkt / Ziegeleistraße** weist hingegen eine erhebliche zusätzliche Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf. Eine standortgerechte Dimensionierung wäre auch bei Realisierung der nordwestlich des Planstandorts beabsichtigten Wohnbebauung nicht gegeben. Die beabsichtigte Verlagerung sollte allenfalls bei nur geringfügiger Erweiterung und gleichzeitiger Beschränkung des Baurechts am derzeitigen Standort entsprechend den Grundsätzen in Kap. 8.2 ermöglicht werden. Eine Verlagerung des derzeit am Standort Vetterstraße gelegenen Supermarkts an den Planstandort Goethestraße würde in jedem Fall den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entsprechen.
- Das Vorhaben **Erweiterung SB-Warenhaus/ Kanalstraße** im Stadtteil Enzberg steht auf Grund des nicht integrierten Planstandorts nicht mit den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Einklang. Jedoch handelt es sich um eine relativ und absolut betrachtet relativ geringe Erweiterung, sodass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Auswirkungen gegen den Bestand oder gegen beabsichtigte bzw. planerisch wünschenswerte Entwicklungen - z.B. am Potenzialstandort Goethestraße - zu erwarten sind. Dennoch sollte das Vorhaben nur ermöglicht werden, wenn im Gegenzug das gesamte Einzelhandelsangebot am Standort Kanalstraße baurechtlich gefasst wird, d.h. wenn der Bestand durch eine maximale Gesamtverkaufsfläche sowie durch sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen gesichert wird.

Hinsichtlich des Standorts **Mühlehof**, der ein deutliches Flächenpotenzial innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt darstellt (vgl. Kap. 8.3.1), ist Folgendes festzustellen:

- Ansiedlungen von - auch großflächigen - Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment stehen auf Grund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.
- Auf Grund der verkehrlichen Situation (Anbindung, Anzahl ebenerdiger Stellplätze) ist der Standort für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nicht geeig-



net, zumal sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als auch außerhalb dieser, aber innerhalb der Kernstadt, mehrere Lebensmittelbetriebe mit entsprechenden Standortvoraussetzungen existieren und zudem ein weiterer derartiger Betrieb auf der nördlichen Seite der Goethestraße zwischen Bahnhofstraße und Pforzheimer Straße realisiert werden kann.

- Prädestiniert ist der Standort hingegen für Einzelhandelsbetriebe mit Angebotschwerpunkt in innerstädtischen Leitsortimenten wie z.B. Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren, Medien oder Elektro/ Leuchten.

## **8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG**

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte:

- zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und dessen räumlicher Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3.1),
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1.3),
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.1.5 f).

### **8.4.1 Festlegen einer Sortimentsliste**

Die in Kap. 8.1.3 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Mühlacker, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.



#### 8.4.2 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt unterbreitet, dieser entspricht den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und ist seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen<sup>56</sup>.

Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Auch die Abgrenzungen, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Gemeinderat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mühlacker und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standorts möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahr-*

---

<sup>56</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



zeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern, der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)

**3. Festsetzungstyp** Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente<sup>57</sup> bis 10% der Fläche zulässig.

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

**4. Festsetzungstyp** Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx qm zulässig (Handwerkerprivileg)<sup>58</sup>. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).

**5. Festsetzungstyp** Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in

---

<sup>57</sup> Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

<sup>58</sup> Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die qm-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch ist dies mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

In Mühlacker erscheint beispielsweise dann ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass mögliche Ansiedlungen von Betrieben über die Nahversorgung eines Gebiets hinausgehen und/oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. § 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

#### **8.4.3 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen**

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Mühlacker durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.



Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Bezug nehmen.



## GLOSSAR

Die **Bindungsquote** (auch Zentralität genannt) bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (s. auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Gesamtstadt Mühlacker) bezeichnet.

**Discounter** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

**Einzelhandel** im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

**Fachgeschäfte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

**Fachmärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden



überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für zentrale Versorgungsbereiche, zentrale Bereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte, Konzentration und Vielfalt nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als zentralen Versorgungsbereich oder zumindest als zentralen Bereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg.

Ein **Kaufhaus** ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon wenigstens aus einer Branche in tiefer Gliederung, anbietet. Am stärksten verbreitet sind Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Bedarfsrichtungen.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt.

**Kaufkraftkennziffern** stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Das IBH (ehem. BBE) prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.



**Lebensmittel-SB-Geschäfte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 qm ein Lebensmittelsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Das Lebensmittelsortiment ist auf Grund der geringen Verkaufsfläche in Breite und Tiefe i.d.R. eingeschränkt, Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen werden nicht bzw. in geringen Umfang angeboten.

**Lebensmittel-SB-Märkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von 200 bis 400 qm ein umfangreiches, wenngleich in der Tiefe eingeschränktes Lebensmittelsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Darüber hinaus werden Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen ergänzend angeboten.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

**SB-Warenhäuser** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne Kundenberatung anbieten. Der Standort ist i.d.R. autokundenorientiert, wobei sowohl isolierte Standorte als auch Standorte in Einkaufszentren vorzufinden sind. Die Verkaufsfläche liegt nach der Abgrenzung des EHI bei 5.000 qm und mehr.

**Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm und höchstens 2.500 qm ein Lebensmittelvollsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. **Große Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe mit in etwa gleicher Sortimentsstruktur (i.d.R. etwas höherer Anteil anderer Branchen) mit einer Verkaufsfläche von 2.500 und 5.000 qm.

**Warenhäuser** sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die breite und überwiegend tiefe Sortimente mehrerer Branchen mit relativ hoher Serviceintensität und an Standorten in Innenstädten oder in Einkaufszentren anbieten. Der Schwerpunkt liegt i.d.R. im Bereich Bekleidung. Neben Einzelhandelsangeboten werden auch Dienstleistungs- sowie gastronomische Angebote vorgehalten. Insgesamt ist eine verstärk-



te Entwicklung von Shop-in-Shop-Systemen, d.h. Vermietung von Flächen an andere Betriebe (Konzessionäre), festzustellen, wobei dies für den Kunden häufig nicht vordergründig ersichtlich ist bzw. teilweise erst beim Bezahlen an einer eigenen Kasse erkennbar wird.

### **Zentraler Versorgungsbereich**

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereichs** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind. In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen<sup>59</sup>.

---

<sup>59</sup> Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



## ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Mühlacker: Anzahl und Verkaufsfläche

Verkaufsfläche in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm <sup>1)</sup>	Anteil
< 50 qm	51	32,7%	1.450	3,3%
50 bis < 100 qm	41	26,3%	2.850	6,4%
100 bis < 200 qm	21	13,5%	3.075	6,9%
200 bis < 400 qm	16	10,3%	4.800	10,8%
400 bis < 800 qm	15	9,6%	9.225	20,6%
800 bis < 2.000 qm	8	5,1%	8.425	18,8%
>= 2.000 qm	4	2,6%	14.825	33,2%
<b>Gesamt</b>	<b>156</b>	<b>100,0%</b>	<b>44.650</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet, durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen

Verkaufsfläche in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm <sup>1)</sup>	Anteil
< 50 qm	16	34,8%	401	2,8%
50 bis < 100 qm	7	15,2%	440	3,0%
100 bis < 200 qm	9	19,6%	1289	8,9%
200 bis < 400 qm	4	8,7%	1346	9,3%
400 bis < 800 qm	6	13,0%	3373	23,4%
>= 800 qm	4	8,7%	7.600	52,6%
<b>Gesamt</b>	<b>46</b>	<b>100,0%</b>	<b>14.450</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet, durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen



Tab. A - 3: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Verkaufsfläche und Umsatz des zentralen Versorgungsbereichs, Kaufkraft in Mühlacker sowie unechte Bindungsquote

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	unechte Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	2.875	16,1	57,4	28%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	875	10,6	19,9	53%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	325	1,0	2,4	43%
Blumen/ Zoo	300	0,7	2,8	27%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4.375</b>	<b>28,4</b>	<b>82,4</b>	<b>34%</b>
Bekleidung und Zubehör	5.050	12,6	14,5	87%
Schuhe, Lederwaren	475	1,2	3,7	32%
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	1.850	5,1	8,7	58%
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus- und Heimtextilien	1.350	1,5	3,8	39%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>8.725</b>	<b>20,3</b>	<b>30,6</b>	<b>66%</b>
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	575	2,8	4,3	66%
Medien; Elektro/ Leuchten	500	1,6	13,5	12%
sonstiger langfristiger Bedarf	275	1,5	25,9	6%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.350</b>	<b>6,0</b>	<b>43,7</b>	<b>14%</b>
<b>Summe</b>	<b>14.450</b>	<b>54,7</b>	<b>156,8</b>	<b>35%</b>

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst  
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2012); Sta-  
tistisches Landesamt Baden Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten in Mühlacker 2020 und 2025 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		50,9	54,4	52	59
Drogerie/ Parfümerie		7,1	7,6	7	8
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		2,4	2,6	2	3
Blumen/ Zoo		2,8	3,0	3	3
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>63,2</b>	<b>67,6</b>	<b>65</b>	<b>73</b>
Bekleidung und Zubehör		15,1	16,1	15	17
Schuhe, Lederwaren		3,7	4,0	4	4
Sport/ Freizeit		2,8	3,0	3	3
Spielwaren		3,3	3,5	3	4
Bücher		2,9	3,1	3	3
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		1,8	1,9	2	2
Haus-/ Heimtextilien		2,1	2,2	2	2
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>31,7</b>	<b>33,9</b>	<b>33</b>	<b>37</b>
Uhren/ Schmuck		1,8	2,0	2	2
Foto/ Optik und Zubehör		2,6	2,8	3	3
Medien		9,5	10,2	10	11
Elektro/ Leuchten		4,3	4,6	4	5
Teppiche/ Bodenbeläge		1,0	1,0	1	1
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		10,5	11,2	11	12
Möbel, Antiquitäten		8,9	9,5	9	10
Sonstiges		6,7	7,2	7	8
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>45,3</b>	<b>48,4</b>	<b>46</b>	<b>52</b>
<b>Summe</b>		<b>140,2</b>	<b>150,0</b>	<b>144</b>	<b>162</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas Porzellan/ Keramik

Quelle: Stadt Mühlacker; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH (2013); eigene Berechnungen



Tab. A - 5: Entwicklungsspielraum nach Sortimenten in Mühlacker bis zum Jahr 2025 bei Entwicklungsprognose

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		200	900	500	1.700
Drogerie/ Parfümerie		100	200	100	300
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		0	100	100	200
Blumen/ Zoo		0	100	100	200
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>300</b>	<b>1.300</b>	<b>800</b>	<b>2.400</b>
Bekleidung und Zubehör		300	800	500	1.300
Schuhe, Lederwaren		0	200	100	300
Sport/ Freizeit		100	200	100	300
Spielwaren		200	300	400	500
Bücher		200	200	300	400
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		0	200	100	300
<b>Haus-/ Heimtextilien</b>		<b>400</b>	<b>500</b>	<b>800</b>	<b>900</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>1.200</b>	<b>2.400</b>	<b>2.300</b>	<b>4.000</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	100
Foto/ Optik und Zubehör		0	100	100	100
Medien		900	1.000	1.500	1.700
Elektro/ Leuchten		400	500	700	900
Teppiche/ Bodenbeläge		200	200	400	400
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		2.100	2.600	3.700	4.700
Möbel, Antiquitäten		2.500	2.800	4.200	5.000
Sonstiges		0	100	100	200
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>6.100</b>	<b>7.300</b>	<b>10.700</b>	<b>13.100</b>
<b>Summe</b>		<b>7.600</b>	<b>11.000</b>	<b>13.800</b>	<b>19.500</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 6: Entwicklungsspielraum nach Sortimenten in Mühlacker bis zum Jahr 2025 bei Wettbewerbsprognose

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	200	---	400
Drogerie/ Parfümerie		0	100	---	100
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		0	0	0	100
Blumen/ Zoo		---	0	---	100
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>700</b>
Bekleidung und Zubehör		---	300	---	400
Schuhe, Lederwaren		---	0	---	100
Sport/ Freizeit		0	100	0	100
Spielwaren		200	200	300	400
Bücher		200	200	300	300
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		---	0	---	100
Haus-/ Heimtextilien		300	400	600	800
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>700</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>	<b>2.200</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	0	0
Medien		800	800	1.300	1.500
Elektro/ Leuchten		300	400	500	700
Teppiche/ Bodenbeläge		200	200	300	300
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		1.600	2.000	2.800	3.600
Möbel, Antiquitäten		2.000	2.300	3.500	4.100
Sonstiges		0	0	---	100
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>4.900</b>	<b>5.700</b>	<b>8.400</b>	<b>10.300</b>
<b>Summe</b>		<b>5.600</b>	<b>7.200</b>	<b>9.600</b>	<b>13.200</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

GR 23.06.2015

§ 85

**Beschluss über das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker**

Sitzungsvorlage Nr. 151/2015 siehe Anlage

Herr Helbig erläutert den Sachverhalt und das Einzelhandelskonzept.

StR Bächle möchte klargestellt haben, dass die CDU-Fraktion das Gutachten zur Kenntnis nehme, aber nicht für so wichtig erachte, wie der Gutachter dies vielleicht gern hätte.

Er stellt den Antrag, dass der Beschlussvorschlag um einen Punkt 6 erweitert werde, in dem festgehalten wird, dass der HIT-Markt der Familie Schrammel in Enzberg die Möglichkeit haben muss zu erweitern.

Der Vorsitzende stellt klar, dass der HIT-Markt der Familie Schrammel in Enzberg die Möglichkeit habe, sich um 10% seiner Quadratmeterzahl, also um 500qm zu erweitern.

**Beschluss** [bei 27 Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme, einer Enthaltung] gemäß Sitzungsvorlage Nr. 151/2015.



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

**Beratungsfolge**

**Beschlussfassung**

		<b>Termin</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Nichtteiln.</b>
Gemeinderat	öffentlich	<b>23.06.2015</b>			

**Betreff:**

Beschluss über das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt auf Basis des Einzelhandelsgutachtens des Büros Acocella vom 30.09.2014 wie folgt über das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB:

1. Den Zielen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung gemäß Kapitel 6. Vorschlag für einen Zielkatalog, Seite 59 -64 des Gutachtens für die Einzelhandelskonzeption wird zugestimmt.
2. Dem Entwicklungsspielraum der Bedarfsprognose von 25.000 EW in der Status-Quo-Variante bzw. 26.500 EW in der FNP 2025-Variante wird zugestimmt.
3. Der auf die Stadt Mühlacker abgestimmten Sortimentsliste für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Vorschlag auf Seite 81 des Gutachtens wird zugestimmt.
4. Der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt für die Neuansiedlung von Einzelhandelsgeschäften entlang der Bahnhofstraße zwischen Kelterplatz und Beim Igelsbach sowie im weiteren Verlauf auf der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße bis zur Poststraße entsprechend der dargestellten Abgrenzung in Anlage 5 wird zugestimmt. Die Entwicklung des zweitgenannten Bereichs zwischen der Straße „Beim Igelsbach“ und der Poststraße (obere Bahnhofstraße) wird hierbei insbesondere in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistung und kleinteiliger Einzelhandel gesehen.
5. Den Grundsätzen und Maßnahmen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung wird zugestimmt.

Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahme GHV

Anlage 2: Vorschlag Zielkatalog (Seite 59-64 des Gutachtens)

Anlage 3: Entwicklungsspielraum (Seite 65-74)

Anlage 4: Sortimentsliste (Seite 81)

Anlage 5: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich (Seite 87-89)

Anlage 6: Grundsätze und Maßnahmen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (Seite 81-87)

Anlage 7: Aufzeigen des Entwicklungsspielraumes

## **Sachdarstellung**

Das Gutachten für ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept wurde in der Sitzung am 30.09.2014 eingebracht und von Herrn Helbig, Büro Acocella vorgestellt.

Die Vielzahl an unterschiedlichen Neuplanungen und Umsiedlungswünschen bestehender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Kernstadt und in Enzberg machten eine ganzheitliche Betrachtung des Einzelhandels erforderlich.

Für eine realistische Einschätzung der Entwicklungsziele für den Einzelhandel in der Stadt Mühlacker hatte die für die Genehmigung raumbedeutsamer Planungen zuständige Raumordnungsbehörde eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2006 als Beurteilungsgrundlage eingefordert. Sie hatte in diesem Zusammenhang eine Entscheidung über mögliche Umsiedlungen und Erweiterungen an den von den politischen Gremien getragenen Beschluss über eine aktualisierte Einzelhandelskonzeption für die Gesamtstadt gebunden. Der Gewerbe-, Handels- und Verkehrsverein Mühlacker e.V. (GHV) befasste sich intensiv mit den Inhalten der aktualisierten Konzeption. Es wurde hierfür eine Arbeitsgruppe „Zukunftswerkstatt“ gegründet.

Am 01.12.2014 stellte die Arbeitsgruppe ihre Stellungnahme den Fraktionen im großen Sitzungssaal vor. Im Ergebnis unterstützt der Gewerbe-, Handels- und Verkehrsverein Mühlacker e.V. das Gutachten in seinen inhaltlichen Empfehlungen.

Die nichtöffentliche Vorberatung ist Basis für eine anschließende Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Der Gutachter wird auch an diesem Termin für die Beantwortung der gemeinderätlichen Fragen zur Verfügung stehen.

### **1. Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung (Kapitel 6. Vorschlag für einen Zielkatalog, Seite 59ff. des Gutachtens für die Einzelhandelskonzeption).**

Die Stadt Mühlacker verfolgte schon in der Vergangenheit vorrangig das Ziel, ihre Einkaufsstadt zu erhalten und zu stärken. Darüber hinaus werden die bestehenden Stadtteilzentren sowie bestehende Einzelhandelsstandorte erhalten und mit der Möglichkeit einer maßvollen Eigenentwicklung versehen.

Ziel des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens ist deshalb unverändert die räumliche Steuerung des Einzelhandels. Hierbei sind vorrangige Zielsetzungen:

- die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Mühlacker sowie der Einzelhandelszentralität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")

Weitere Ziele sind

- Erhaltung und Stärkung der integrierten, dezentralen Nahversorgungsstruktur (Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen)
- Schaffung von Investitionssicherheit insgesamt und einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Für die Umsetzung der genannten Ziele soll neben der Bestimmung des möglichen bzw. prognostizierten Entwicklungsspielraums auch die Festlegung einer auf die Stadt zugeschnittenen Sortimentsliste erfolgen.

**2. Entwicklungsspielraum für die Bedarfsprognose von 25.000 EW in der Status-Quo-Variante bis 26.500 EW in der FNP 2025-Variante mit einem prognostizierten zusätzlichen Bedarf von 9.600 m<sup>2</sup> bis 19.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen.**

Die Bedarfsprognose für den Einzelhandel beruht auf zwei Handelsszenarien, der Wettbewerbsprognose und der Entwicklungsprognose in Kombination mit zwei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung (Status Quo mit 25.000 EW, positiv mit 26.500 EW (vgl. FNP)). Aus der Kombination dieser Szenarien entsteht ein Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung von Einzelhandel, der zwischen 9.600 m<sup>2</sup> (Wettbewerbsszenario, Bevölkerung: Status Quo) bis 19.500 m<sup>2</sup> (Entwicklungsszenario, Bevölkerung: FNP-Prognose) liegt. Diese Entwicklungsspielräume verteilen sich auf unterschiedliche Sortimente.

**3. Festlegen einer auf die Stadt Mühlacker abgestimmten Sortimentsliste für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente (Seite 81 des Gutachtens für die Einzelhandelskonzeption).**

Für Mühlacker wurde auf Grundlage der in Mühlacker vorhandenen Sortimente eine Sortimentsliste erstellt. Sie definiert welche Sortimente zentrenrelevant sind und welche nicht zentrenrelevant sind. Sie stellt zunächst einen Vorschlag dar. Mit der politischen Verabschiedung einer Sortimentsliste signalisiert die Stadt, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt angesiedelt werden soll.

**4. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt für die Neuansiedlung von Einzelhandelsgeschäften zwischen Kelterplatz und Beim Igelsbach sowie der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße bis zur Poststraße entsprechend der dargestellten Abgrenzung in Anlage 5.**

Die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs ist neben seinen städtebaulichen Qualitäten erheblich von seiner Nutzungsdichte, Frequenz und lebendigen Atmosphäre abhängig. Sie wird auch von den Entfernungen bestimmt, die innerhalb des Zentrums fußläufig zurückgelegt werden können. Der zentrale Versorgungsbereich der Mühlacker Innenstadt soll eine kompakte räumliche Ausdehnung haben und außerdem hinreichende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen.

Die empfohlene Ausdehnung entlang der Achse Kelterplatz-Bahnhofstraße-Erich-Fuchslocher-Platz-Igelsbach beträgt ca. 700 m und ermöglicht noch eine fußläufige Erreichbarkeit aller Teilbereiche. Sie wird auf der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße nach Nordosten bis zur Poststraße ergänzt (obere Bahnhofstraße). Die Entwicklung dieses Bereichs wird insbesondere in der Ansiedlung von Gastronomie, Dienstleistung und kleinteiligem Einzelhandel gesehen, die bereits heute die obere Bahnhofstraße überwiegend prägen.

Zusätzlich wird im Bereich der Goethestraße eine Fläche für ein Entwicklungspotenzial einbezogen. Hier befindet sich bereits mit dem Biomarkt ein wichtiger Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Der Bereich ist geeignet bei attraktiver funktionaler Nutzung die vorhandene Linearität entlang der Bahnhofstraße aufzubrechen.

Ein weiteres Entwicklungspotenzial ist durch den Standort Mühlehof gegeben. Gemeinsam mit dem nahegelegenen Warenhaus Sämann kann hier ein Angebotsschwerpunkt für den südlichen Teilbereich geschaffen werden.

(siehe hierzu Kapitel 8.3.1 des Gutachtens für die Einzelhandelskonzeption sowie die geänderte Abgrenzung in Anlage 5).

## 5. Grundsätze und Maßnahmen für die räumliche Einzelhandelsentwicklung

Zur Umsetzung der in Nr. 1 genannten Ziele sowie zur Steuerung des Einzelhandels sind Vorgaben darüber erforderlich, wo welcher Einzelhandelstyp angesiedelt werden soll. In Tabelle 6 (Seite 82) des Gutachtens erfolgt anhand einer Matrix die Konkretisierung, welche Vorhaben zukünftig an welchen Standorttypen angesiedelt werden sollen. Diese soll eine Bewertung zukünftiger Planvorhaben erleichtern. Es gilt hierbei: Verträglich = grün, nicht verträglich = rot). Folgende Grundsätze und Maßnahmen wurden formuliert:

- Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel (mehr als 800 m<sup>2</sup>) soll nur im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt angesiedelt werden
- Nachbarschaftsläden sowie nicht großflächiger nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung (mit einer Größe bis 400 m<sup>2</sup>) kann auch in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg angesiedelt werden.

Ausnahmen bilden Nachbarschaftsläden, Lebensmittelbetriebe und zentrenrelevante Randsortimente:

- Nachbarschaftsläden sowie sonstiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, soweit diese nicht großflächig sind, können auch an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt werden.
- Lebensmittelbetriebe sind bei standortgerechter Dimensionierung auch in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg und an sonstigen integrierten Standorten auch großflächig zulässig, wenn sie standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgung dienen.
- zentrenrelevante Randsortimente, diese können bei nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment mit bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal bis 800 m<sup>2</sup> auch innerhalb der Versorgungsbereiche und an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt werden.
- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden. Es soll jedoch auf eine behutsame Ansiedlung in bestehenden Gewerbegebieten geachtet werden, um die Standortqualität der bestehenden Gewerbegebiete nicht zu verschlechtern (erhöhte Bodenpreise, Flächenbelegung).

## 6. Aufzeigen des Entwicklungsspielraums für den Einzelhandel und Beurteilung der geplanten Vorhaben in ihrer Gesamtauswirkung

Je nach Szenario (Entwicklungsprognose oder Wettbewerbsprognose) ergibt sich ein Entwicklungskorridor für die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften.

Bei den Nahrungs- und Genussmitteln liegt dieser Korridor bei 400 - 1.700 m<sup>2</sup>. Unter der Voraussetzung, dass alle derzeit zur Diskussion stehenden Vorhaben realisiert würden, würde bei den Nahrungs- und Genussmitteln eine zusätzliche Verkaufsfläche von insgesamt 3.640 m<sup>2</sup> entstehen. Das bedeutet, dass selbst nach dem optimistischsten Szenario (Entwicklungsprognose, 26.500 EW in 2025) mit einem Flächenbedarf von 1.700 m<sup>2</sup> bei einer Realisierung aller Projekte deutliche Verdrängungen gegen den Bestand zu erwarten sind (Anlage 7: Entwicklungsspielraum).

### **Bedeutung der Einzelhandelskonzeption auf bestehenden Einzelhandel an nicht integrierten Standorten**

#### ***Hit Einkaufsmarkt Enzberg***

Eine Erweiterung des bestehenden Standortes in der Kanalstraße steht zunächst nicht in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Gutachtens. Allerdings handelt es sich hier um eine relativ geringe Erweiterung eines bestehenden Betriebs, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand zu erwarten sind.

### **Einzelhandel im Bereich des Ziegeleigeländes**

Der Bereich Ziegelei/Vetterstraße liegt ebenfalls nicht im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Die Verlagerung ins Ziegeleigelände ist unproblematisch, während ein über einen üblichen Entwicklungsspielraum (s. Schrammel) hinausgehender Flächenzuwachs kritisch zu hinterfragen ist.

D a u n e r

#### Bisherige Vorlagen

UTA 065/2015 Nicht öffentlich	Beratung über das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Mühlacker
GR 189/2014	Einzelhandelsgutachten für die Stadt Mühlacker Einbringung und Vorstellung der Ergebnisse
GR 117/2014	Einzelhandelsgutachten für die Stadt Mühlacker Einbringung (abgesetzt)
GR 218/2013	Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Mühlacker aus dem Jahr 2006
UTA 168/2013	Entwicklung des Einzelhandels in Mühlacker Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens



## **Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker**

### **Stellungnahme der GHV-Arbeitsgruppe „Zukunftswerkstatt Innenstadt“**

Der Gewerbe-, Handels- und Verkehrsverein Mühlacker e.V. (GHV) hat in einer Arbeitsgruppe mit dem Projekttitel „Zukunftswerkstatt Innenstadt“ über ein halbes Jahr in 10 Sitzungen über die (Innen-)Stadtentwicklung von Mühlacker diskutiert, Ideen und Vorschläge entwickelt und das vorliegende Arbeitspapier ausgearbeitet.

Die Gruppe bezieht mit diesem Arbeitspapier Stellung zum vorgelegten Gutachten des Stadt- und Regionalentwicklungsbüros Dr. Donato Acocella für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker.

Die durch die Gruppe erarbeitete Stellungnahme wurde den Mitgliedern des GHV bei der Mitgliederversammlung am 20. November 2014 vorgestellt.

Freilich kann eine solche Stellungnahme weder die Meinungen aller GHV-Mitglieder widerspiegeln noch nimmt sie für sich in Anspruch, die Interessen aller GHV-Mitglieder zu vertreten.

#### **Stellungnahme**

Das Gutachten wird inhaltlich und von den Empfehlungen her grundsätzlich unterstützt.

Sehr wichtig ist der Arbeitsgruppe dass in den kommenden Jahren in Mühlacker Stadtentwicklung, Stadtplanung und Stadtmarketing ganzheitlich gedacht, gelebt und umgesetzt werden.

Das Gutachten weist auf die Handelssituation in Mühlacker hin und zeigt die auch durch den GHV und das Citymanagement kenntlich gemachten Schwachstellen in Mühlacker auf:

- Problematik durch einen langgezogenen zentralen Versorgungsbereich
- Lebensmittelversorgung stark in nicht integrierten Lagen (Kanalstraße, Vetterstraße)

- Mangelhafte Aufenthaltsqualität (Eingangssituation Bahnhof/ Lienzinger Tor, Stadtmobiliar, Pflegezustand des Öffentlichen Raums, vorhandene Baulücken)

Die Gruppe empfiehlt der Stadt Mühlacker und dem Gemeinderat das bisher nicht verabschiedete<sup>1</sup> Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ durch Zuhilfenahme des nun vorliegenden Gutachtens im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts zu beschließen.

Dadurch bietet sich die Chance für:

- eine klare Aussage zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu geben („Identifikation der BürgerInnen mit ihrer (Innen-)Stadt in Verbindung mit einem attraktiven Einzelhandelsangebot und einem guten Funktionsmix“)
- Planungssicherheit zu schaffen
- Neuansiedelungen zu beschleunigen
- die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen ins Blickfeld zu rücken und kreative Überlegungen anzudenken wie die Grundversorgung gesichert werden kann.

### **Zentraler Versorgungsbereich**

Der kompakte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (Abgrenzung Variante 2) macht Sinn und wird in der vorgeschlagenen Form (s. Gutachten 8.3.1. durch die Gruppe befürwortet.

Die Abgrenzung in 8.3.1. fokussiert auf die beiden Pole „Drehscheibe“ und „Mühlehof“ und den dazwischen befindlichen Raum.

Durch die Stadt gilt es zu prüfen in wie weit die parzellengenaue Festlegung oberhalb der Einmündung Igelsbach erfolgen soll (z.B. Einbindung Foto Quelle, Elli's Tierbedarf), und in wie weit trotz einer Abgrenzung die „Eingangssituation“ im Bereich des Lienzinger Tors und des Bahnhofs zukünftig verbessert werden kann.

Entwicklungspotenziale für ein attraktives Einzelhandelsangebot mit einem guten Funktionsmix sieht die Gruppe im Besonderen auf folgenden Bereichen:

- Mühlehof-Areal
  - Die Stadt Mühlacker muss im gesamten Entwicklungsprozess Mühlehof die Rahmenbedingungen definieren.
  - Die Stadt Mühlacker muss den städtebaulichen, architektonischen und inhaltlichen Rahmen setzen, den Prozess begleiten und steuern.
  - Jede Entwicklung am Standort Mühlehof ist besser als der Ist-Zustand.

---

<sup>1</sup> Das Einzelhandelsgutachten 2005/2006 wurde seinerzeit nicht im Gemeinderat verabschiedet. Dennoch hat die Stadt Mühlacker sich dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ verpflichtet gefühlt.

- Nördlicher Bereich Goethestraße (Parkplatz, Zweirad Vogel)
  - Flächenentwicklung für einen Vollsortimenter oder Discounter
  - Durch eine Verlagerung des derzeitigen Discounters in der Industriestraße kann am jetzigen Standort eine passende Nachverdichtung mit Gewerbe/ Industrie stattfinden.

Weitere Potentialflächen sieht die Gruppe in folgenden, bislang mindergenutzten Bereichen:

- Parkplatz Scharfes Eck / Post
- Objekt Scharfes Eck und PizzaAtlas Döner (Bahnhofstraße 1 bis 5)
- Sowie den weiter folgenden Gebäuden (Bahnhofstraße 13, 15) bis zum Kaufhaus Sämann und dann in den vereinzelt bestehenden Wohngebäuden auf der linken Straßenseite bis hin zur Drehscheibe (u.a. Bahnhofstraße 27, 29, 37, 47, 51)
- Rückwärtiger Bereich des jetzigen Besatzes auf der rechten Straßenseite bis hinauf zur Drehscheibe im Bereich Bahnhofstraße – Bergstraße – Hindenburgstraße – Igelsbach.

Die Arbeitsgruppe ist der Meinung, dass eine Festlegung eines kompakten Bereichs in dem zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist, die Attraktivität der Standorte in diesem Bereich und damit der Gesamtstadt Mühlacker erhöht.

In Folge steigert die Definition der Kernstadt die Bereitschaft der Eigentümer zur Entwicklung der Grundstücke und der Immobilien.

„Druck auf die Potenzialflächen“

Eine derartige Festlegung schützt zudem Gewerbetreibende, die in peripheren Lagen – oft aufgrund günstiger Konditionen – Betriebe eröffnen, um später festzustellen, dass diese Lagen nicht über die erforderliche Kundenfrequenz verfügen.

### **Sortimentsliste**

Die mit der oben genannten Festlegung einhergehende Sortimentsliste ist zu begrüßen und weist keine problematischen Zuordnungen auf.

### **Handelsentwicklung**

Die Bewertung der vier Planungsvorhaben Einzelhandel (Schrammel in Enzberg, Entwicklung Goethestraße, Vetterstraße / Ziegeleiareal Aldi, Vetterstraße / Ziegeleiareal Edeka) ist korrekt. Eine Umsetzung aller vier Projekte ist jedoch abzulehnen.

Die Zusammenfassung der Gruppe lautet:

1. Ziegelei-Areal

- Reglementierung auf Baumarkt und Discounter unter Ausschluss eines Lebensmittel-Vollsortimenters.
- Folgende Szenarien sind für das Ziegelei-Areal denkbar:  
Edeka aktiv markt zum Umzug an die Goethestraße bewegen. Dadurch entsteht ein attraktiver Markt in einer attraktiven City.  
Aldi zieht ans Ziegeleigelände: keine Handelsbündelung mit Edeka an einem nicht integrierten Standort.

2. Goethestraße

- Fläche für Vollsortimenter bzw. Discounter (s.o.)

3. EKZ Schrammel

- Allgemeinverträgliche Erweiterung unter Fixierung und Festschreibung der Nutzung und des Angebots: Stärken des Frequenzbringers aus dem Raum Pforzheim.

4. Dürrmenz

- Ansiedlung eines kleinen Lebensmittelmarkts (z.B. REWE City; EDEKA nah & gut oder Spar Express) in Kooperation mit einem in der Stadt Mühlacker bereits ansässigen Lebensmittelmarkt.

### **Kultur in Mühlacker**

Die Gruppe ist der Meinung, Kultur ist wichtig und Kultur muss innerstädtisch bleiben.

Vorstellbar wäre ein Tagungs- und Kulturzentrum im Bereich Lienzinger Tor.

In direkter Verbindung zu Bahnhof (IC, IRE, RE, S-Bahn) und Busbahnhof sowie Parkplatzkapazitäten.

Im Bahnhofsbereich hat sich an mehreren Punkten bereits Gastronomie angesiedelt und etabliert, die sich mit einer modernen Kulturszene – maßstabs- und mühlackergerecht – gut verbinden kann.

### **Standort Feuerwache**

Die Arbeitsgruppe sieht den diskutierten neuen Standort Feuerwache am Senderhang positiv.

Mögliche Nutzungen für den aktuellen Standort Feuerwache:

Schulmensa, Park + Ride, Wohnen / Betreutes Wohnen, Kindertagesstätte, Mehr-Generationenhaus, Eltern-Kind-Zentrum .

## **Aufenthaltsqualität**

Neben den Beschlussfassungen muss die Stadt Mühlacker geeignete Maßnahmen ergreifen um das im Rahmen des Gutachtens angesprochene Problem der mangelhaften Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu lösen.

Der Stadt liegt hierzu eine Empfehlung durch das Citymanagement vor. In Sachen Innenstadtbegrünung sind durch die Stadt bereits konkrete Maßnahmen angekündigt (Bepflanzungsinself vom Bahnhof bis zum Kelterplatz, Neugestaltung der Sitzbereiche Untere Bahnhofstraße, Neuanlage Rosenbeet Bahnhof, Prüfung weitere Einkaufstaschenensembles an zusätzlichen Standorten).

Durch das Citymanagement ist die Einführung eines „City-Kümmerers“ angeregt worden, der/die unterwegs ist und dabei für Sauberkeit sorgt (Einsammeln bzw. in Abfalleimer entsorgen) und kleine Verwahrlosungstendenzen beseitigt bzw. meldet.

Mühlacker, 24. November 2014



Hans-Dieter Slobodkin

1. Vorsitzender Gewerbe-, Handels- und Verkehrsverein Mühlacker e.V.

Reichmannstraße 1, 75417 Mühlacker



## 6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mühlacker auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Mühlacker insgesamt und der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für unterschiedliche Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Im Folgenden wird der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mühlacker zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept. Der Vergleich mit dem Zielkatalog des Einzelhandelsgutachtens von 2006 zeigt dabei, dass die Oberziele weiterhin gültig sind und nur einer inhaltlichen Anpassung oder Ergänzung bedürfen.

Als vorrangige Ziele werden aus gutachterlicher Sicht

- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und
- die Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")  
gesehen.



## **6.1 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION DER STADT MÜHLACKER**

Ein bedeutendes Ziel stellt die Erhaltung und Stärkung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Gesamtstadt dar. Die Stadt Mühlacker besitzt auf Grund ihrer Lage zwischen den zwei Ballungsräumen Karlsruhe und Stuttgart und der Nähe zum Oberzentrum Pforzheim einen räumlich relativ begrenzten Einzugsbereich. Dennoch ist es in den letzten Jahren beispielsweise im Sortiment Bekleidung und Zubehör gelungen, verstärkt Kaufkraft zu binden (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 3.2.2). Wenngleich dies auch in einigen wenigen Sortimenten, z.B. Medien und Elektro/ Leuchten, auf Grund der geringen aktuellen Bindungsquoten möglich erscheint, ist der Schwerpunkt insgesamt bei der Erhaltung der Versorgungsfunktion zu sehen.

## **6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELSZENTRALITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT**

Die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Mühlacker wird derzeit bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente insgesamt zu einem relativ hohen Anteil vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt übernommen (vgl. Kap. 5.1.1). Allerdings besteht mit dem Einzelhandelsstandort Vetterstraße ein signifikanter, nicht integrierter Wettbewerbsstandort mit vergleichsweise großem Angebot in den innenstadtrelevanten bzw. -prägenden Sortimenten Bekleidung und Zubehör und Schuhe, Lederwaren.

Um die insgesamt betrachtete positive funktionale Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt weiterzuführen und diesen damit nachhaltig zu stärken sollten Neuansiedlungen und signifikante Erweiterungen zentrenrelevanter Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs in diesem erfolgen. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf die Innenstadt zeigt nach wie vor den Stellenwert, den die Stadt Mühlacker dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt in der Vergangenheit zugemessen hat. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Reaktivierung des Einzelhandelsstandorts Mühlehof, wobei ein Neubau die Chance von zeitgemäß zugeschnittenen und zugänglichen Ladengeschäften bieten würde bzw. sollte.



### **6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT**

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, d.h. eine Mischung von Einzelhandel, öffentlichen und privaten publikumswirksamen Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden.

Der Einzelhandel soll dabei von verschiedenen Betriebstypen und Branchen geprägt sein, welche die eigene Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt formen. In diesem Zusammenhang ist auch auf eine ausgewogene Mischung und eine räumliche Verteilung von Betriebsgrößen zu achten.

Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfordert in hohem Maße ein konzeptionelles, transparentes und stringentes Vorgehen seitens Verwaltung und Politik bei Ansiedlungsentscheidungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

### **6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT**

Die unverwechselbare Identität einer Innenstadt bzw. eines zentralen Versorgungsbereichs wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erhalten und zu stärken gilt. V.a. im Hinblick auf den hohen interkommunalen Wettbewerb, in dem sich der Einzelhandel des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet, ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild - Städtebau und Architektur - von zentralen Versorgungsbereichen gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht. Daher sind die städtebaulich-funktionalen Entwicklungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. Vor dem Hintergrund der hohen Gestaltungsintensität des öffentlichen Raums dieses Bereichs bedeutet dies eine Fortführung der bisherigen "Gestaltungspolitik", wobei die Möblierung des öffentlichen Raums im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt teilweise einer Erneuerung bedarf (vgl. Kap. 4.2.3).



## **6.5 VERKÜRZUNG DER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")**

Ein kompakter innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Mühlacker ist es daher von wesentlicher Bedeutung, die Ausdehnung für den Besucher/ Kunden auf ein fußläufig verträgliches Maß zu reduzieren. Zudem ist die Linearität des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Bahnhofstraße aufzubrechen; eine Möglichkeit hierfür besteht - auch auf Grund der bestehenden und potenziellen funktionalen Situation - im Bereich der Goethestraße zwischen Bahnhofstraße und Pforzheimer Straße. Unter diesen Voraussetzungen kann gewährleistet werden, dass der gesamte zentrale Versorgungsbereich auch perspektivisch für den Einzelhandel "bespielbar" bleibt und es nicht zu Verdrängungen bzw. Verlagerungen innerhalb dieses Bereichs kommt bzw. bestehende räumlich-funktionale Defizite, insbesondere der Mühlehof, langfristig manifestiert werden.

Kurze Wege in der Stadt Mühlacker sind weiterhin auch für die weniger mobilen Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung. Eine "Stadt der kurzen Weg" erfordert einerseits einen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, der mit verschiedenen Verkehrsmitteln - MIV und ÖPNV - erreichbar/ anfahrbar und von einem Anfahrpunkt aus fußläufig vollständig wahrnehmbar ist und zudem ein vielfältiges Angebot sowohl im Einzelhandel als auch bezogen auf öffentliche wie private Dienstleistungen vorhält. Andererseits ist darunter auch eine möglichst wohnungsnah Grund-/ Nahversorgung zu verstehen (vgl. folgendes Kap. 6.6).

Schließlich dient eine "Stadt der kurzen Wege" auch umwelt- und verkehrspolitischen Belangen.

## **6.6 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER INTEGRIERTEN, DEZENTRALEN NAHVORSOR- GUNGSSTRUKTUR**

Der Verkürzung der Wege dient auch eine möglichst flächendeckende und wohnungsnah Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) - insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel.

In Mühlacker ist in großen Teilen des besiedelten Stadtgebiets keine hinreichende Nahversorgung vorhanden. Zurückzuführen ist dies auf die geringe Einwohnerzahl



der Stadtteile Mühlhausen und Großglattbach, auf das große Lebensmittelangebot des nicht integrierten SB-Warenhauses im Stadtteil Enzberg, auf das große Lebensmittelangebot in der dem Stadtteil Dürrmenz nahegelegenen Kernstadt sowie auf die teilweise weitläufigen Siedlungsstrukturen der Kernstadt und des Stadtteil Lomersheim. Vor diesem Hintergrund sollte die Nahversorgung in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt erhalten und gestärkt werden, wobei auf eine maßstabsgerechte Dimensionierung, d.h. auf die Relation von Einwohnerzahl zur Verkaufsfläche, zu achten ist<sup>49</sup>. Bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist festzustellen, dass Lebensmittelbetriebe bei entsprechender städtebaulicher Einbindung zur Frequenzsteigerung und somit zur funktionalen Stärkung beitragen.

## **6.7 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die zumindest teilweise von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden, z.B. kostengünstige Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in großen und architektonisch einfachen Gebäuden sowie mit ausgedehnten Stellplatzflächen an peripheren Standorten. Jedoch kann (und soll) keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz zentraler Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

## **6.8 SCHAFFUNG EINER ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN**

Eng mit dem voranstehenden Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen seitens der Gebäude-/ Ladeneigentümer

---

<sup>49</sup> In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm rein rechnerisch etwa 2.500 Einwohner mit Nahrungs-/ Genussmitteln versorgt.



(z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

## **6.9 SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE**

Ein weiteres Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten. Die Standortentscheidungen bestehender Betriebe hinsichtlich einer Erweiterung oder sonstiger Investition hängt in hohem Maße von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen von produzierendem Gewerbe und Handwerk ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten.

Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass am Markt befindliche Gewerbeflächen für potenzielle Nutzer des produzierendes Gewerbes und des Handwerks faktisch nicht zur Verfügung stehen: Diese können i.d.R. nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grundstücke konkurrieren. Dies bedeutet auch, dass einmal mit Einzelhandel belegte Gewerbeflächen auf Grund der dann seitens der Eigentümer bestehenden Miet- bzw. Bodenpreisvorstellungen nur schwer für produzierendes Gewerbe und Handwerk zur Verfügung gestellt werden (können).



## **7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS**

Das vorliegende Gutachten bildet die Basis für die mittel- bis langfristige Einzelhandelsentwicklung in Mühlacker. Die zukünftige Funktionsfähigkeit insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, hängt dabei in hohem Maße davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Deshalb ist es notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Berechnungsbasis bei der nachfolgenden nachfrageseitig basierten Verkaufsflächenprognose bis zum Jahr 2025 stellen die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung dar. Zur Verdeutlichung der mit den entsprechenden Prognosen verbundenen Unsicherheiten wird eine obere und eine untere Variante berechnet. Weiterhin werden zur Darstellung der Handlungsabhängigkeit des quantitativen Potenzials unterschiedliche Prognoseszenarien berechnet.

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S., d.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft und Schmierstoffe sowie Apotheken.

### **7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung**

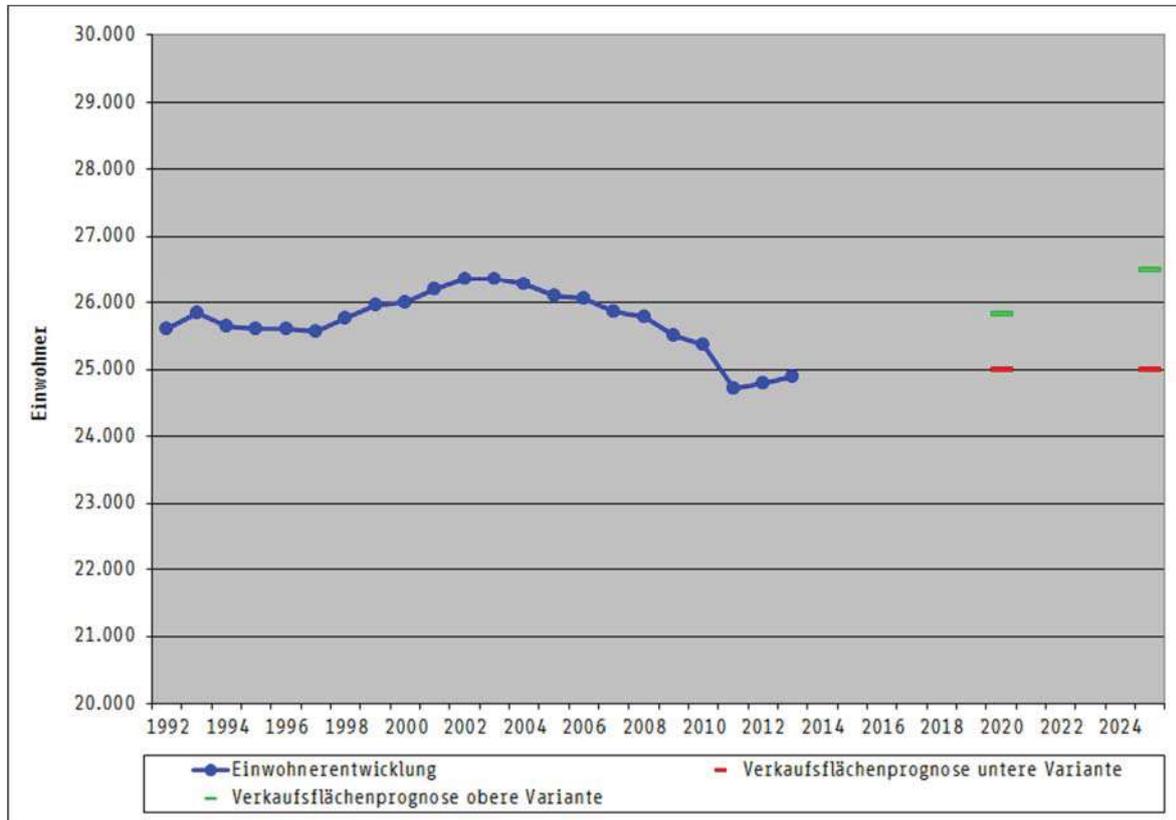
Die Einwohnerentwicklung von Mühlacker seit 1992 war in den neunziger Jahren weitgehend durch eine per Saldo in etwa stagnierende Bevölkerungszahl gekennzeichnet; im Zeitraum von 1997 bis 2003 stieg die Einwohnerzahl stetig an. In den Folgejahren, bis zum Jahr 2010, war - auch bedingt durch eine geringe Wohnbautätigkeit in Folge fehlender Flächen - eine andauernde negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, wobei letztlich der Ausgangswert aus dem Jahr 1992 unterschritten wurde. Der sehr deutliche Rückgang im Jahr 2011 ist auf den Zensus 2011 zurückzuführen, in den beiden Folgejahren stieg die Einwohnerzahl wieder leicht an.

Bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird in Abstimmung mit der Stadt Mühlacker in der unteren Variante bis zum Jahr 2025 eine konstante Einwohnerzahl von rd. 25.000 Einwohnern veranschlagt. Für die obere Variante wird hingegen ein



linearer Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2025 auf rd. 26.500 Einwohnern angenommen

Abb. 8: Einwohnerentwicklung in Mühlacker 1990 bis 2012 (tatsächliche Entwicklung) und Prognosewerte 2020 und 2025



Quelle: Stadt Mühlacker; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

### 7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel

Auch im Hinblick auf die Finanz- und Wirtschaftskrise und deren potenzielle Auswirkungen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig sollte jedoch berücksichtigt werden, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel vom damaligen Aufschwung nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichen Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben insgesamt dem Einzelhandel nur unterdurchschnittliche Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben auf Grund steigender Ausgaben in anderen Bereichen - z.B. Wohn-, Energie- und Mobilitätskosten - weiter zurückgehen.



Trotz dieser insgesamt wenig positiven Vorzeichen muss berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung sehr unterschiedlich betroffen sind: So waren in der Vergangenheit zum Teil auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen; Beispiele hierfür sind die Bereiche Unterhaltungselektronik/ Telekommunikation und Apotheke. Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden daher vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt.

### 7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial

Für die Kaufkraftentwicklung wird bis 2015 eine Stagnation (untere Variante) bzw. ein jährlicher Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% (obere Variante) und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2025 ein Zuwachs um 0,5% bzw. 1,0% (untere bzw. obere Variante) angesetzt. In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel seit 1993 ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung dafür anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus der o.g. Entwicklung gelingen kann.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Mühlacker sind in Tab. 4 als Übersicht dargestellt.

Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	25.000	25.825
Einwohner 2025	<b>25.000</b>	<b>26.500</b>
Kaufkraftzuwachs 2013 - 2015 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2015 - 2025 (p.a.)	0,5%	1,0%
<b>Kaufkraftzuwachs 2013 - 2025 insgesamt</b>	<b>5,1%</b>	<b>11,6%</b>
Kaufkraft/ Einw. (Mühlacker) 2013 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)	5.341 €	
Kaufkraft / Einw. (Mühlacker) 2020	5.476 €	5.670 €
<b>Kaufkraft / Einw. (Mühlacker) 2025</b>	<b>5.614 €</b>	<b>5.595 €</b>
Kaufkraftpotenzial Mühlacker 2013 in Mio. €	132,9	
Kaufkraftpotenzial Mühlacker 2020 in Mio. €	136,9	146,4
Änderung gegenüber 2013	3,0%	10,2%
Kaufkraftpotenzial Mühlacker 2025 in Mio. €	140	158
<b>Änderung gegenüber 2013</b>	<b>6%</b>	<b>19%</b>

Quelle: Stadt Mühlacker; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH (2013); eigene Berechnungen



Im Ergebnis liegt das Kaufkraftpotenzial in Mühlacker im Jahr 2020 ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken bei rd. 136,9 Mio. € bis 146,4 Mio. € und damit rd. 3,0% bis 10,2% über dem Wert von 2013. Für das Jahr 2025 wird das Kaufkraftpotenzial - wiederum ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken - mit rd. 140 Mio. € bis 158 Mio. € und damit rd. 6% bis 19% über dem Wert von 2013 veranschlagt.

#### **7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite**

Für die Ermittlung des Verkaufsflächenspielraums wurden zwei Prognosevarianten angestellt, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in der Stadt Mühlacker und in deren Umfeld aufzeigen sollen (Entwicklungs- bzw. Wettbewerbsprognose).

##### **Entwicklungsprognose**

Bei der Entwicklungsprognose wird - vor dem Hintergrund der demographischen und wirtschaftlichen Annahmen - eine Steigerung der Bindungsquote in den Sortimenten veranschlagt, wo sie derzeit unter einem bestimmten "Orientierungs-Zielwert" liegt.

- Dabei wird - analog zur Prognose des Gutachtens aus dem Jahr 2006 und vor dem Hintergrund der regionalen Angebotsstrukturen - in allen Sortimenten mit Ausnahme von Spielwaren und Bücher sowohl in der unteren als auch in der oberen Variante eine Ziel-Bindungsquote von jeweils 100% angesetzt. Dies entspricht einer rechnerischen Vollversorgung der Bevölkerung von Mühlacker durch den in Mühlacker ansässigen Einzelhandel. In denjenigen Sortimenten, in denen die Bindungsquote aktuell bereits mehr als 100% beträgt, wird diese fortgeschrieben.
- In den Sortimenten Spielwaren und Bücher wird auf Grund der geringen derzeitigen Bindungsquoten und der vergleichsweise hohen Umsatzanteile des Internethandels sowohl in der unteren Variante als auch in der oberen Variante eine Ziel-Bindungsquote von 80% veranschlagt.

##### **Wettbewerbsprognose**

In der **Wettbewerbsprognose** werden zusätzlich ungünstige, aber nicht vorhersehbare Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische/ wirtschaftliche Ereignisse, Änderungen in Nachbarstädten, steigender Anteil des Internethandels



o.ä.) angenommen. Dabei wird gegenüber der Entwicklungsprognose eine um 10% geringere Kaufkraftbindung angesetzt.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. bestimmte Bindungsquoten zu erreichen. Vielmehr wird die Leitfrage nach Ermittlung des Flächenspielraums lauten, wo - vor dem Hintergrund der Erhaltung bzw. der langfristigen Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet - insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft sinnvoll angesiedelt werden soll.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass die derzeitigen Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn

- die Identifikation der Bevölkerung von Muhlacker wie auch ihres Umlands mit der Gesamtstadt bzw. dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich und
- ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie ein insgesamt guter Funktionsmix (bezogen insbesondere auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) gehalten bzw. ausgebaut werden (können).

#### **7.1.5 Prognose: Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial in Muhlacker**

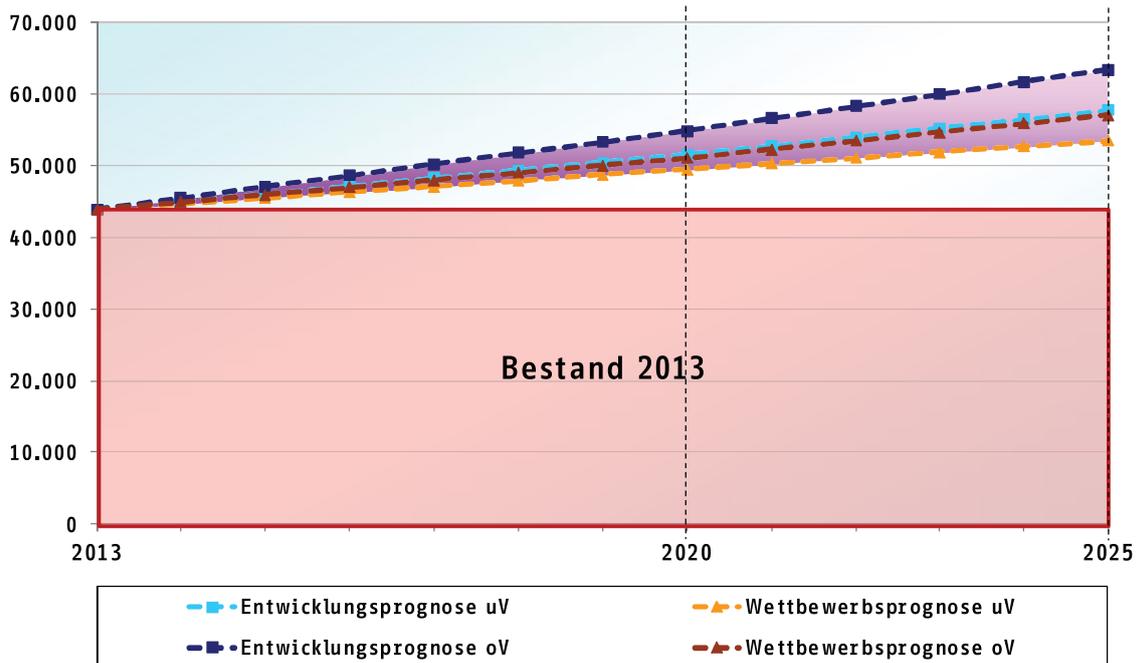
Der nachfolgend dargestellte Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Der Spielraum ist auf **nachfrageseitige** Änderungen - Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung - zurückzuführen.

Hinsichtlich der Berechnungen zum Verkaufsflächenspielraum ist festzustellen, dass infolge des angenommenen Rückgangs der Bindungsquoten in einigen Sortimenten sich in der Wettbewerbsprognose rechnerisch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.



Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Verkaufsflächenspielraum von insgesamt rd. 9.600 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 19.500 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose). Im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche von etwa 43.900 qm (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) entspräche dies einer Steigerung um rd. 22% bis 45% bis zum Jahr 2025.

Abb. 9: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Die erhebliche Spannweite der Ergebnisse zeigt, welche Bedeutung die weitgehend außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Mühlacker liegenden Entwicklungen haben: Bei verstärktem Wettbewerb mit dem Umfeld und/ oder dem Interneteinzelhandel reduziert sich der Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 um rd. 30% (Vergleich Entwicklungs- und Wettbewerbsprognose, jeweils untere bzw. obere Variante).

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich als **Orientierungswert** zu verstehen: Die ermittelten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die unterstellte Erhöhung der Bindungsquoten bei der Entwicklungsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen und erfolgt in einem längerfristigen Prozess. Dies bedeutet, dass eine kurzfristige Rea-



lisierung des gesamten Entwicklungsspielraums bis zum Jahr 2025 zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen würde.

Eine gegenüber dem Prognoseergebnis größere Ausweitung der Flächen ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität der Stadt Mühlacker derart erhöhen würde, dass über die hier angenommene künftige Bindungsquote hinaus weitere Kaufkraft in Mühlacker gebunden werden kann. So bedeutet die Realisierung eines konkreten Projekts ab einer bestimmten Größe auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Mühlacker steigen. Die durch ein Planvorhaben zusätzliche geschaffene Verkaufsfläche kann daher nicht in jedem Fall in vollem Umfang vom ermittelten Entwicklungsspielraum subtrahiert werden. Allerdings sind mit jedem Projekt immer auch Veränderungen der Kaufkraftflüsse innerhalb von Mühlacker verbunden, die sich gegen den in Mühlacker ansässigen Bestand auswirken. Auswirkungen in hohem Maße gegen den Bestand innerhalb der Stadt Mühlacker sind insbesondere für Planvorhaben mit

- kurzfristigem Angebotsschwerpunkt (sofern nicht in unmittelbarer Nähe zu Wohnbereichen benachbarter Kommunen gelegen) sowie
- mittel- oder langfristigem Angebotsschwerpunkt und geringer Ausstrahlung über die Stadt Mühlacker hinaus auf Grund vergleichsweise geringer Verkaufsfläche anzusetzen. Diese Aspekte sind auch bei den in Kap. 8.3.5 dargestellten Planvorhaben mit zu berücksichtigen.

#### **7.1.6 Differenzierung des Verkaufsflächenpotenzials nach Zentrenrelevanz**

Hinsichtlich der zuvor dargestellten Gesamt-Prognosewerte ist die Frage bedeutsam, wo die Umsetzung dieses potenziellen Flächenzuwachses im Hinblick auf die Ziele (vgl. Kap. 6) und Grundsätze (zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Mühlacker vgl. Kap. 8.2) geschehen sollte. Bei der räumlichen Verteilung des insgesamt ermittelten Verkaufsflächenspielraumes ist die Zielsetzung einer Funktionsstärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Zum Erhalt bzw. zur Stärkung bestehender bzw. planerisch gewollter Versorgungsstrukturen ist die "richtige" Standortwahl entscheidend. Entsprechend dieser Zielsetzung sollte an nicht integrierten Standorten künftig kein zusätzlicher Einzelhandel mit zentrenrelevanten

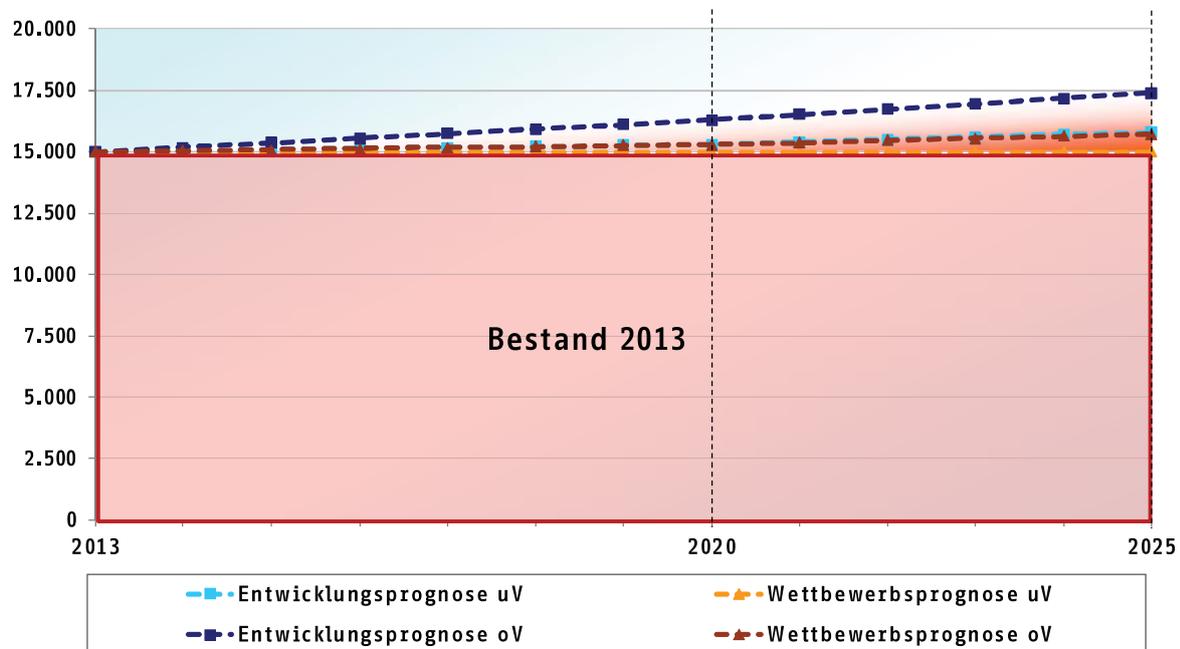


tem Hauptsortiment (vgl. Kap. 8.2.1) zugelassen werden. Demzufolge werden im Folgenden die Entwicklungsspielräume nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgezeigt.

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** (kurzfristiger Bedarfsbereich ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 0 qm bis 2.400 qm, was einen Zuwachs gegenüber dem derzeitigen Bestand von rd. 0% bis 16% bedeutet.

Abb. 10: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

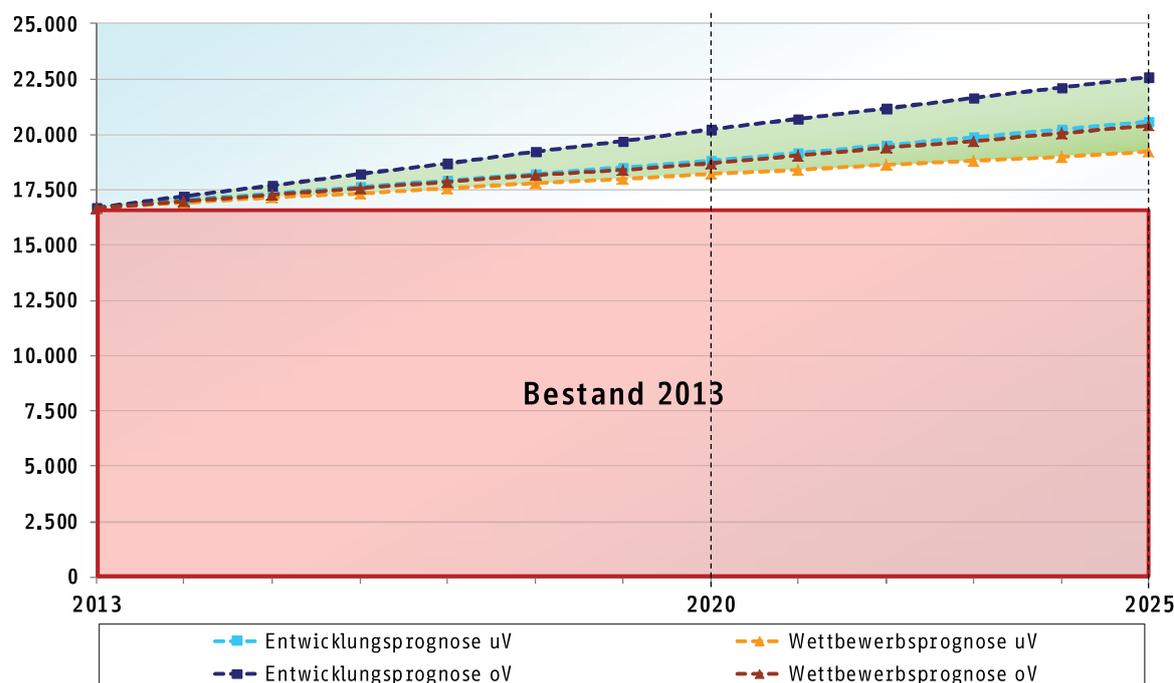
Von dem o.g. Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 entfallen auf das für die Nah-/ Grundversorgung in besonderem Maße wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel maximal 1.700 qm Verkaufsfläche. Der Maximalwert entspricht - in Abhängigkeit der Betriebsform und der realisierten Verkaufsfläche - etwa einem bis zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben innerhalb der nächsten elf Jahre. Nach der unteren Variante der Entwicklungsprognose bzw. den Ergebnissen der Wettbewerbs-

prognose ist bis zum Jahr 2025 kein hinreichendes Potenzial für einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm oder mehr zu verzeichnen.

### Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente**<sup>50</sup> ergibt sich ein Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 von rd. 2.500 qm bis 5.900 qm, was einem Zuwachs gegenüber dem derzeitigen Bestand von rd. 15% bis 35% entspricht.

Abb. 11: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Nach Sortimenten differenziert sind vergleichsweise hohe Entwicklungsspielräume zumindest in der oberen Variante der Entwicklungsprognose in den Sortimenten Bekleidung und Zubehör (rd. 1.300 qm) und Medien (rd. 1.700 qm) festzustellen.

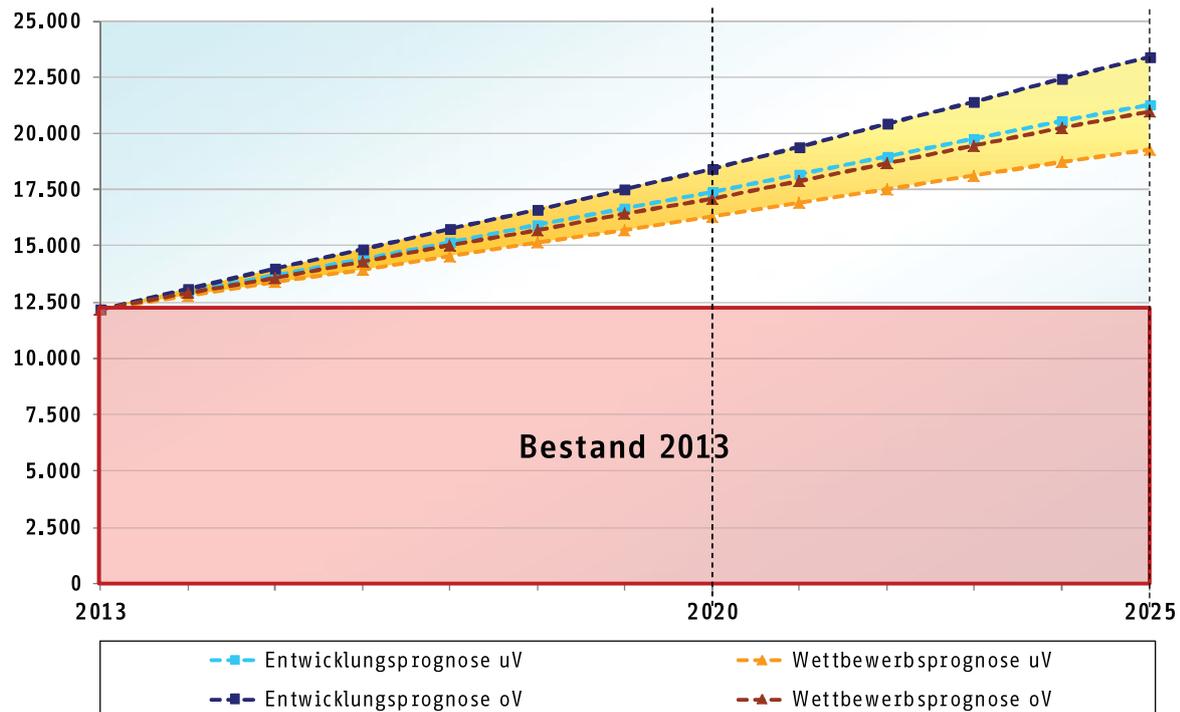
<sup>50</sup> Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches sowie die Sortimente Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik und Medien des langfristigen Bedarfsbereichs.



## Nicht zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** beträgt der Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 rd. 7.100 qm bis rd. 11.200 qm. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem derzeitigen Bestand von rd. 59% bis 92%.

Abb. 12: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Nach Sortimenten differenziert sind vergleichsweise hohe Entwicklungsspielräume

- im Bereich der baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente von rd. 2.800 qm bis 4.700 qm (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose)
- bzw. im Sortiment Möbel, Antiquitäten von rd. 3.500 bis 5.000 qm (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose)

zu verzeichnen. Diese Spielräume liegen jedoch deutlich unter den üblichen Verkaufsflächen derzeit realisierter Baumärkte bzw. Möbelhäuser, sodass sie sich letztlich für Erweiterungen bestehender Betriebe bzw. größere Fachmärkte mit spezialisiertem Angebot eignen.



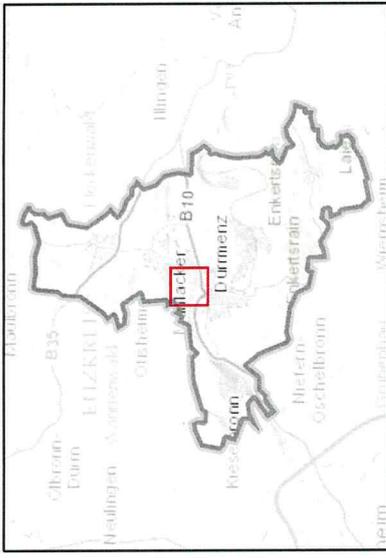
Tab. 5: Vorschlag für eine "Sortimentsliste Mühlacker"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bastel- und 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>	<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, Mineralölerzeugnisse</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>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<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>	

Quelle: eigene Darstellung

## 8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Für die Einhaltung und Erfüllung der in Kap. 6 formulierten Ziele ist die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen konzeptionell-strategisch zu verfolgen. Zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen wurden daher die nachstehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entwickelt.



### Innenstadt

Abgrenzung 2014 - Variante 2

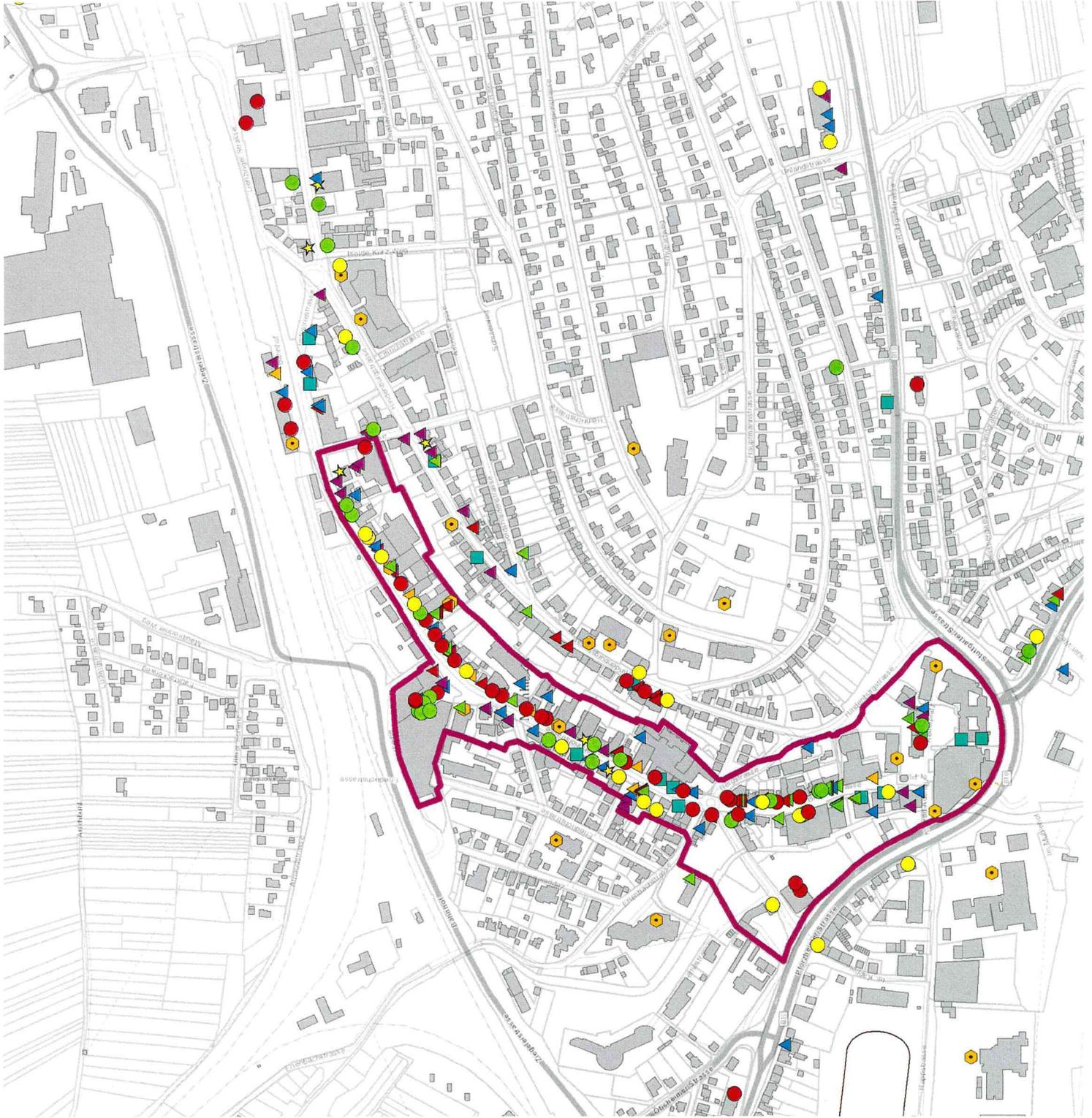
Einzelhandel

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

Dienstleistungen

- ▲ einzelhandelsnahe und sonstige
- ▲ Gastronomie/ Freizeit
- ▲ Post
- ▲ Bank
- ▲ Wirtschaft/ Recht
- ▲ medizinischer Bereich
- ▲ soziale/ öffentliche Einrichtung
- ★ Vergnügungsstätte

Leerstand



Bearbeitungsstand Juni 2015



Tab. 5: Vorschlag für eine "Sortimentsliste Mühlacker"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bastel- und 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>	<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, Mineralölerzeugnisse</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>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<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>	

Quelle: eigene Darstellung

## 8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Für die Einhaltung und Erfüllung der in Kap. 6 formulierten Ziele ist die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen konzeptionell-strategisch zu verfolgen. Zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen wurden daher die nachstehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entwickelt.



**Tab. 6: Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung**

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrel. Einzelhandel	
	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
ZVB Innenstadt						vorrangig an etablierten nicht integrierten, Standorten
ZB Dürrmenz/ ZB Enzberg	Nachbarschaftsladen, Gebietsversorgung (§4 BauNVO)	LM-Betrieb bei standortgerechter Dimension	Gebietsversorgung analog §4 BauNVO			vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten
sonstiger integrierter Standort	Nachbarschaftsladen, Gebietsversorgung (§4 BauNVO)	LM-Betrieb bei standortgerechter Dimension	ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente			vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten
etablierter nicht integrierter Standort	ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente		ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente			
nicht etablierter, nicht integrierter Standort	ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente		ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente			vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten

Quelle: eigene Darstellung

In der voranstehenden Tab. 6 ist in einer Matrix dargestellt, welche Vorhaben zukünftig an welchen Standort(typ)en angesiedelt werden sollen. Eine Unterscheidung erfolgt nach der Zentrenrelevanz des Kernsortiments und der Größe der ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Betriebe. Die Tabelle ermöglicht eine rasche grundsätzliche Bewertung für Planvorhaben im Sinne eines Standortkatalogs. In den nachfolgenden Kapiteln 8.2.1 und 8.2.2 wird der Standortkatalog näher erläutert.



## 8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

### Grundsätze:

#### **Zentrenrelevanter Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg**

- großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- Nachbarschaftsläden sowie nicht großflächiger nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung (analog §4 BauNVO) auch in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg
- Ausnahme: Nachbarschaftsläden sowie sonstiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung (analog §4 BauNVO) an sonstigen integrierten Standorten (nicht großflächig)
- Ausnahme: Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg und an sonstigen integrierten Standorten auch großflächig
- Ausnahme: Zentrenrelevante Randsortimente bei nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment bis 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. 800 qm

Zentrenrelevante Sortimente, d.h. nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente (vgl. Kap. 8.1.3), sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie in den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm<sup>52</sup> - sollte lediglich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt er-

---

<sup>52</sup> Großflächige Einzelhandelsbetriebe, d.h. Betriebe mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche und einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm sind außerhalb von Kern- oder Sondergebieten zulässig. OVG Thüringen, Urteil vom 21.08.2001, Az. 1 KO 1240/97, BVerwG, Beschluss vom 09.07.2002, Az. 4 B 14/02, BVerwG, Urteile 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05. Abweichung hiervon ist eine Ansiedlung außerhalb eines Kern- und Sondergebietes nur bei einer atypischen Fallgestaltung zulässig, die vom Einzelfall in Bezug auf Warenangebot und Standort abhängig ist. Dies bedeutet, dass die Frage der Atypik beantwortet werden muss bevor die Regelvermutung greift. Wenn keine Atypik des Einzelfalls vorliegt, ist eine Prüfung nach § 11 (3) BauNVO die Voraussetzung einer Genehmigungsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes Vgl. dazu auch VG Augsburg, Urteil Az. Au 4 K 10.1188 vom 22.12.2010, Rn (juris) 52 ff.



folgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs erhalten und gestärkt werden. Zudem versorgt beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm - und damit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit - und Hauptsortiment Schuhe oder Spielwaren rechnerisch rd. 20.000 Einwohner, für das Hauptsortiment Sport ist sogar ein rechnerischer Versorgungswert von rd. 24.000 Einwohnern festzustellen (vgl. Tab. 7).

**Tab. 7: Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente: Je 50 qm Verkaufsfläche rechnerische versorgte Einwohner (gerundete Werte)**

Sortimente	je 50 qm rechnerisch versorgte Einwohner
Nahrungs-/ Genussmittel	150
Lebensmittelhandwerk <sup>1)</sup>	1.500
Drogerie/ Parfümerie	1.000
Apotheke <sup>1)</sup>	4.000
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	2.750
Blumen/ Zoo	1.000
Bekleidung und Zubehör	350
Schuhe, Lederwaren	1.250
Sport/ Freizeit	1.500
Spielwaren	1.250
Bücher	2.000
GPK, Geschenke, Hausrat	1.250
Haus- und Heimtextilien	1.350
Uhren/ Schmuck	8.000
Foto/ Optik	4.500
Medien	1.350
Elektro/ Leuchten	1.250

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IfH, Köln; EHI; IFH (2013); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; Angaben aus Expertengesprächen und Fachliteratur; eigene Berechnungen

Des Weiteren sollten Betriebe mit nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment nur in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg angesiedelt werden, jedoch nur Nachbarschaftsläden, d.h. Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm, sowie kleinere Läden mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit, die der Gebietsversorgung dienen (analog §4 BauGB,



in ähnlicher Größe wie der Nachbarschaftsladen). Zur Orientierung für eine angemessene Größe können die Werte in Tab. 7 dienen.

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden<sup>53</sup>. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Nachbarschaftsläden sowie kleinere Läden mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit, die der Gebietsversorgung dienen (s.o.).

Weiterhin können ausnahmsweise in den zentralen Bereichen Dürrenmünz und Enzberg sowie an sonstigen integrierten Standorten auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen<sup>54</sup>. Dabei ist bei den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt auf die jeweilige Einwohnerzahl abzustellen, im Bereich der Kernstadt auf die im unmittelbaren Umfeld (500 Meter-Radius) zu verzeichnende Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Bestands an integrierten Standorten<sup>55</sup>. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzel-

---

<sup>53</sup> Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bzw. der zentralen Bereiche Dürrenmünz und Enzberg -, in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

<sup>54</sup> Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.

<sup>55</sup> Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.



handelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erscheint jedoch nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 qm zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebs mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment zu definieren ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems entsprechend eines Einkaufszentrums genutzt wird.

### **8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel**

#### **Grundsatz:**

**Grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen)**

**Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten**

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann zunächst grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob bzw. in welchem Umfang die Stadt Mühlacker es sich leisten kann/ will gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen.



Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wie auch für die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg ist zu berücksichtigen, dass nur in begrenztem Umfang Flächen zur Verfügung stehen. Da auch nicht zentrenrelevante Angebote zur Attraktivität dieser Bereiche beitragen können, erscheint hier allerdings ein vollständiger Ausschluss nicht sinnvoll. Lediglich großflächig sollten solche Angebote vorrangig an etablierten nicht integrierten Einzelhandelsstandorten realisiert werden; derartige Standorte stellen insbesondere die in Kap. 5.1.2 beschriebenen Einzelhandelsstandorte Vetterstraße und Kanalstraße dar. Sofern an solchen Standortbereichen keine Flächenpotenziale vorhanden bzw. realisierbar sind, kommen nachgeordnet auch sonstige integrierte Standorte und nicht-integrierte Standorte ohne bzw. mit geringem Einzelhandelsbestand in Betracht. Diese sollten wiederum eine unmittelbare Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und eine direkte Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen aufweisen.

### **8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND MAßNAHMENVORSCHLÄGE**

Wie in Kap. 7.1.5 dargestellt, ergibt sich für Mühlacker bis zum Jahr 2025 nach der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 13.800 bis 19.500 qm; selbst nach der Wettbewerbsprognose besteht bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 9.600 bis 13.200 qm. Nachfolgend wird dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt Mühlacker räumliche Entwicklungen sinnvoll möglich sind. Die Verkaufsflächenprognose für die Stadt Mühlacker ergab für die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente, vgl. Kap. 7.1.6) bis 2025 einen Entwicklungsspielraum von rd. 2.500 qm bis 5.900 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante der Entwicklungsprognose). Dieser sollte insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert werden.

#### **8.3.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen**

Die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs ist neben städtebaulichen Qualitäten in erheblichem Umfang von einer bestimmten Nutzungsdichte, Frequenz und einer insgesamt lebendigen Atmosphäre abhängig. Sie wird darüber hinaus durch die Entfernungen, die innerhalb eines Zentrums zurückzulegen sind, bestimmt. Erfahrungsgemäß ist die Wahrnehmung von Entfernungen von der Ortsgröße



Tab. A - 5: Entwicklungsspielraum nach Sortimenten in Mühlacker bis zum Jahr 2025 bei Entwicklungsprognose

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		200	900	500	1.700
Drogerie/ Parfümerie		100	200	100	300
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		0	100	100	200
Blumen/ Zoo		0	100	100	200
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>300</b>	<b>1.300</b>	<b>800</b>	<b>2.400</b>
Bekleidung und Zubehör		300	800	500	1.300
Schuhe, Lederwaren		0	200	100	300
Sport/ Freizeit		100	200	100	300
Spielwaren		200	300	400	500
Bücher		200	200	300	400
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		0	200	100	300
<b>Haus-/ Heimtextilien</b>		<b>400</b>	<b>500</b>	<b>800</b>	<b>900</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>1.200</b>	<b>2.400</b>	<b>2.300</b>	<b>4.000</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	100
Foto/ Optik und Zubehör		0	100	100	100
Medien		900	1.000	1.500	1.700
Elektro/ Leuchten		400	500	700	900
Teppiche/ Bodenbeläge		200	200	400	400
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		2.100	2.600	3.700	4.700
Möbel, Antiquitäten		2.500	2.800	4.200	5.000
Sonstiges		0	100	100	200
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>6.100</b>	<b>7.300</b>	<b>10.700</b>	<b>13.100</b>
<b>Summe</b>		<b>7.600</b>	<b>11.000</b>	<b>13.800</b>	<b>19.500</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 6: Entwicklungsspielraum nach Sortimenten in Mühlacker bis zum Jahr 2025 bei Wettbewerbsprognose

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	200	---	400
Drogerie/ Parfümerie		0	100	---	100
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		0	0	0	100
Blumen/ Zoo		---	0	---	100
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>700</b>
Bekleidung und Zubehör		---	300	---	400
Schuhe, Lederwaren		---	0	---	100
Sport/ Freizeit		0	100	0	100
Spielwaren		200	200	300	400
Bücher		200	200	300	300
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		---	0	---	100
Haus-/ Heimtextilien		300	400	600	800
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>700</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>	<b>2.200</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	0	0
Medien		800	800	1.300	1.500
Elektro/ Leuchten		300	400	500	700
Teppiche/ Bodenbeläge		200	200	300	300
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		1.600	2.000	2.800	3.600
Möbel, Antiquitäten		2.000	2.300	3.500	4.100
Sonstiges		0	0	---	100
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>4.900</b>	<b>5.700</b>	<b>8.400</b>	<b>10.300</b>
<b>Summe</b>		<b>5.600</b>	<b>7.200</b>	<b>9.600</b>	<b>13.200</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

# Mühlacker

**Bauvorhaben MetReTec GmbH, Kanalstraße 66/1**

FCS-Maßnahme für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*)



Adenauerplatz 4  
71522 Backnang  
Tel.: 07191 - 73529 - 0  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

**Auftraggeber:** Fa. MetReTec GmbH

Kanalstraße 66/1  
75417 Mühlacker

**Auftragnehmer:** roosplan  
Freiraum • Stadt • Landschaft

Adenauerplatz 4  
71522 Backnang

**Projektleitung/-bearbeitung:** Dr. Miriam Pfäffle, Dipl.-Biol

**Projektnummer:** 23.094

**Stand:** 25.10.2023

# 1. Hintergrund

Die MetReTec GmbH plant die Vergrößerung einer Lagerfläche auf dem Flst.-Nr. 1197/29 der Gemarkung Enzberg. Auf bereits bestehenden Schotterflächen soll ein Lagerplatz mit wasserundurchlässigem Belag entstehen. Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung<sup>1</sup> wurden am westlichen Rand des Flst.-Nr. 1197/29 Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Bei einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Zauneidechse<sup>2</sup> konnten an acht Begehungstagen insgesamt 3 adulte Tiere ebenfalls am westlichen Rand nachgewiesen werden. In diesem Bereich zum westlich anschließenden Grundstück war zu diesem Zeitpunkt auf ganzer Länge eine Reihe niedriger Steine angelegt. Dazwischen und davor wuchs krautige Vegetation, außerdem waren einige niedrige kriechende Sträucher vorhanden. Ein Reproduktionsnachweis gelang nicht. Im Rahmen der saP wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Unter anderem soll bei Beanspruchung der Ruhe- und Nahrungsstätte durch ein Vorhaben, ein Ersatzlebensraum im räumlichen Zusammenhang vor Eingriff hergestellt werden. Für den Ausgleich sind 400 m<sup>2</sup> vorzusehen. Im Entwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd – 2. Teiländerung“ wurde diese Ausgleichsfläche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF-Fläche) dargestellt (Abb. 1).

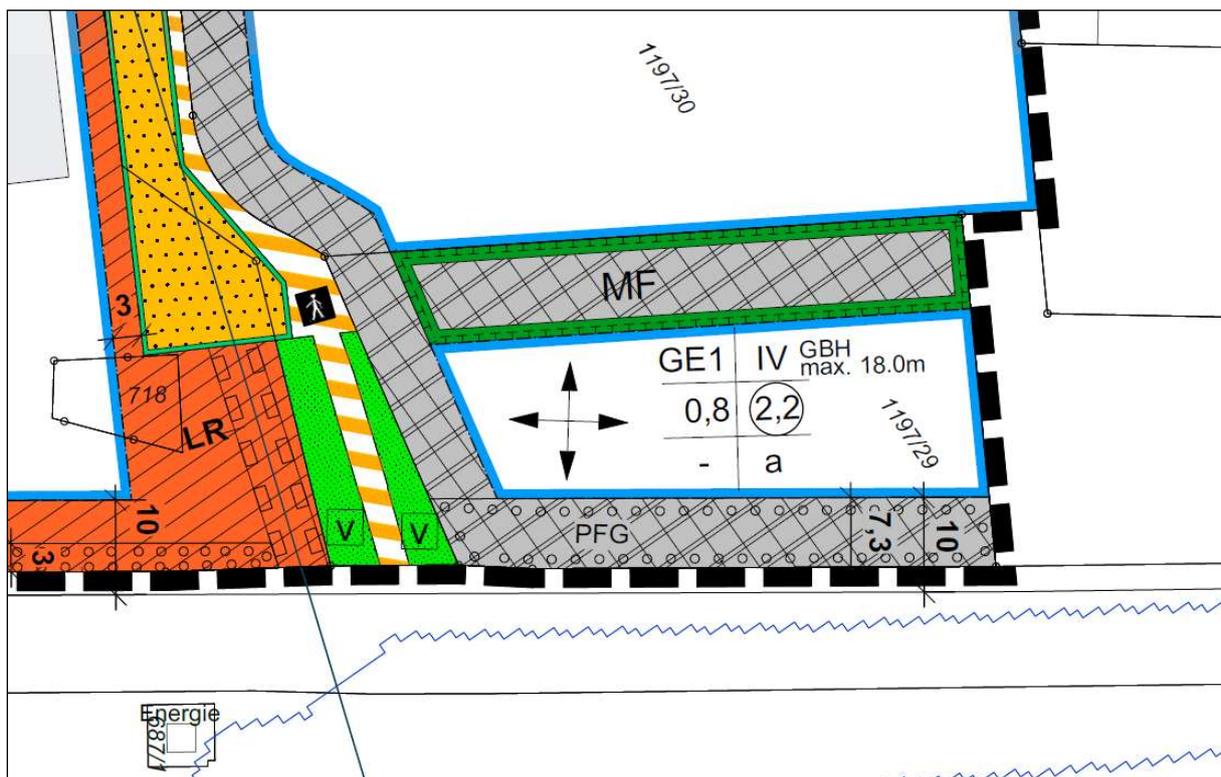


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd – 2. Teiländerung“ (Wick und Partner)

Die MF-Fläche wurde bisher nicht umgesetzt. Da die geplante Lagerfläche der MetReTec GmbH diese teilweise mit umfasst muss nach Rücksprache mit dem Landratsamt Enzkreis und der Stadt Mühlacker ein entsprechender Ausgleich erfolgen.

<sup>1</sup> Wick und Partner (2016), Relevanzprüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 2. Teiländerung Verbrauchermarkt“ Entwurf – Stand 20.12.2016

<sup>2</sup> Planungsbüro Beck und Partner (2017), Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd 2. Teiländerung Verbrauchermarkt, Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG – Reptilien (Zauneidechse – *Lacerta agilis*)

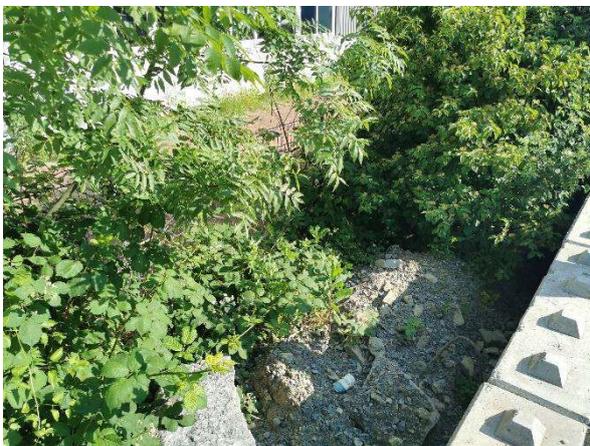
Aus diesem Grund wurde am 07.06.2023 eine zusätzliche Übersichtsbegehung des Geländes durchgeführt, um sich ein Bild der Situation vor Ort zu machen. Der ursprüngliche Fundort der Zauneidechsen mit der Reihe niedriger Steine war bei der Begehung fast vollständig von Sträuchern und hoher Vegetation überwachsen (Abb. 2 und 3). Einzelne offene Schotterbereiche waren größtenteils stark beschattet. Im Bereich lagen Baumaterialien und Bauschutt (Abb. 4 und 5). Insgesamt bietet die Fläche in diesem Zustand kein geeignetes Habitat für Zauneidechsen und wird auch in Zukunft durch die Bebauung zusätzlich an Wertigkeit verlieren. Aus diesem Grund wurde auf eine weitere Kartierung von Eidechsen verzichtet. Entgegen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung und der saP bietet das Flst.-Nr. 1197/30 durch offene Bodenstellen und besonnte Ruderalvegetation ein geeigneteres, aber aufgrund der großflächigen Bebauung ein dennoch ein geringwertiges Habitat.



**Abb. 2: beschattete Flächen mit hohem Vegetationsaufwuchs**



**Abb. 3: hoher Vegetationsaufwuchs**



**Abb. 4: Schotter und Bauschutt**



**Abb. 5: Schotter und Bauschutt**

## **2. Zielsetzung**

Da es im Plangebiet sowie im gesamten Gewerbegebiet keine geeigneten Flächen für den Ausgleich der MF-Fläche gibt und damit die Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) im Vorfeld des Eingriffs nicht möglich sind, sind spezielle kompensatorische Maßnahmen einzusetzen, die als „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands“ oder als FCS-Maßnahmen bezeichnet werden, da sie dazu dienen, einen günstigen Erhaltungszustand (Favourable Conservation Status) zu bewahren. Dadurch wird versucht eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Zauneidechsenpopulation in Mühlacker zu verhindern.

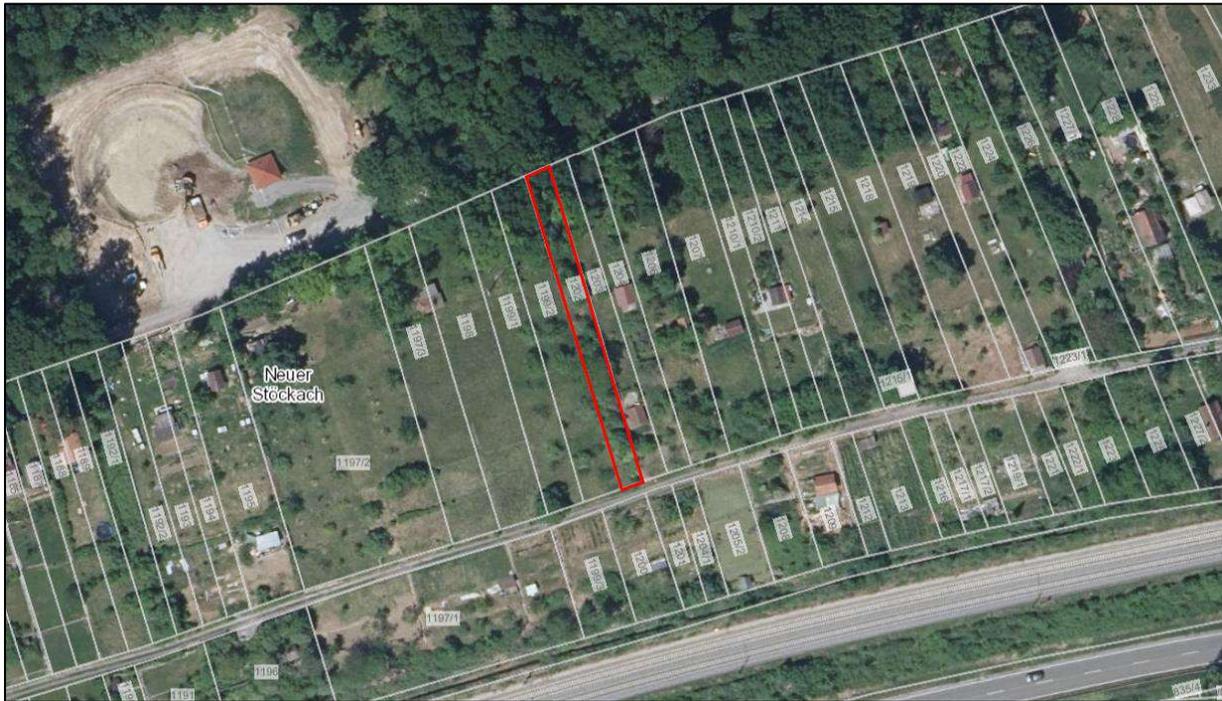
Ziel ist es demnach Flächen im Bereich bestehender Zauneidechsenvorkommen für diese Art aufzuwerten oder bestehenden Lebensraum zu erweitern. Die aufzuwertenden Flächen müssen mindestens eine Größe von 400 m<sup>2</sup> aufweisen, eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

### **3. Lebensraumansprüche der Zauneidechse**

- Als ursprünglicher Steppenbewohner und Kulturfolger besiedelt die Zauneidechse ein breites Spektrum mehr oder weniger anthropogener Lebensräume.
- Bevorzugt werden Biotopkomplexe mit Ruderalflächen, und offenen bis locker bewachsenen Flächen und Säumen.
- Charakteristische Strukturen und Merkmale sind sandige oder steinige, trockene Böden, ein Wechsel von unterschiedlich dichter, stellenweise auch fehlender Vegetation, Kleinstrukturen wie Baumstubben, liegendes Holz oder Steine sowie eine bestimmte Geländeneigung und (Süd-) Exposition.
- Die Habitatausstattung besteht aus Sonnenplätzen (z.B. Steine, Totholz, offene Bodenflächen) und deckungsgebender Vegetation zur Thermoregulation, Offenbodenbereichen mit lockerem Substrat als Eiablageplatz sowie Erdlöchern (Mauselöcher), Stein- oder Schotterhaufen (z.B. in Gleisbetten), Holzhaufen oder Baumstubben als Tages- oder Nachtverstecke und sofern frostfrei auch als Winterquartier.

### **4. FCS-Maßnahme**

Als Ausgleichsfläche ist die Aufwertung des Flst.-Nr. 1202 der Gemarkung Mühlacker vorgesehen (Abb. 6 bis 8). Das Flst.-Nr. 1202 ist stark verbuscht und bietet aufgrund des Gehölzaufwuchs (u.a. Schlehe, Walnuss, Hundsrose) derzeit kein geeignetes Habitat für Zauneidechsen, während die angrenzenden Flächen sehr gut geeignet sind. Durch eine Entbuschung kann die Fläche auf ca. 480 m<sup>2</sup> für Zauneidechsen aufgewertet werden. Dabei sollen einzelne wertvolle Sträucher und Bäume erhalten bleiben sowie einzelne Habitatelemente angelegt werden.



**Abb. 6:** Flst.-Nr. 1202, ohne Maßstab (Plangebiet = rote Markierung) ; Kartengrundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19



**Abb. 7:** verbuschte Bereiche Flst.-Nr. 1202



**Abb. 8:** verbuschte Bereiche Flst.-Nr. 1202

#### 4.1 Maßnahmen (vgl. Anhang A.1)

**Die Anlage der Habitate ist ausschließlich mit gebietsheimischem Material durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen sind durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen.**

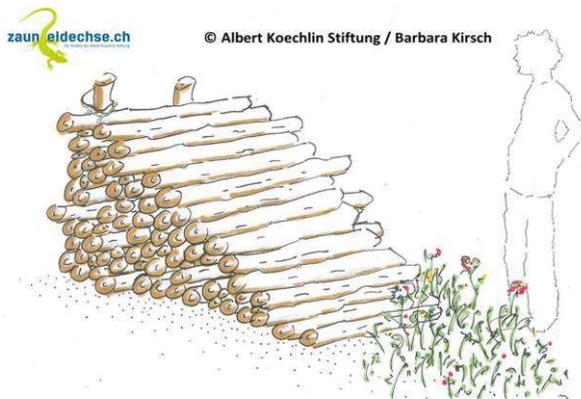
##### Gehölzentnahme:

- Fällung von ca. 75 % des Gehölzaufwuchs zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Die Rodung der Wurzeln kann erst während der Aktivitätszeit von Eidechsen ab Mitte März erfolgen. Als Voraussetzung gilt das die Temperatur an mehreren aufeinanderfolgenden Tagen über 15 °C liegt. Die Rodung darf ebenfalls nur unter günstigen Bedingungen stattfinden (kein Regen, wenig Wind, nur teilweise bewölkt, über 15°C), damit Reptilien bei Bedarf fliehen können und nicht verletzt werden.

- Einzelne Gehölze sind zu erhalten. Dazu gehören Bäume mit Habitatpotenzial (Höhlenstrukturen, Totholz, Rindenspalten) und wertvolle Nährgehölze (z.B. Schlehe, Hasel). Die Gehölze sind von der ÖBB vor Ort zu bestimmen.

#### Asttriste (Abb. 9 und 10):

- Vorwiegend Versteckmöglichkeit und Sonnenplatz für Zauneidechsen.
- Freistehender Holzstapel mit gespaltenen oder ungespaltenen Hölzern. Mit vorspringenden Hölzern und Absinken der sonnenexponierten Stirnseite in ca. 45 Grad Winkel.
- Bei der Herstellung von Asttristen sind die abgegrenzten Flächen mit Ästen unterschiedlicher Dicke möglichst dicht füllen. Dabei das Material in Schichten anlegen. Mit Reisig, Streu oder Laub lassen sich Zwischenlagen einbauen. Diese bieten den Reptilien weitere Versteckmöglichkeiten.
- Planungshinweis: sonnenexponiert, in unmittelbarer Nachbarschaft zu dichter Vegetation (Wiese, Sträucher), Herstellung auf unversiegeltem Grund.
- Die Beige sollte höher sein als die Vegetation, die sie umgibt (Höhe 0,8 – 1,5 m). Ihr Volumen beträgt idealerweise einen bis drei Kubikmeter oder mehr.
- Holz stapelartig schichten und einzelne Stücke fünf bis zehn Zentimeter vorstehen lassen, um so terrassenartige Sonnenplätze für Eidechsen zu schaffen.
- Herstellung offener, grabbarer Bodenstellen (Sand-Boden-Gemisch, min. 30 cm tief) auf sonnenexponierter Seite um Holzstapel als Eiablageplatz.



**Abb. 9: Holzbeige**, Quelle: [www.zauneidechse.ch](http://www.zauneidechse.ch)

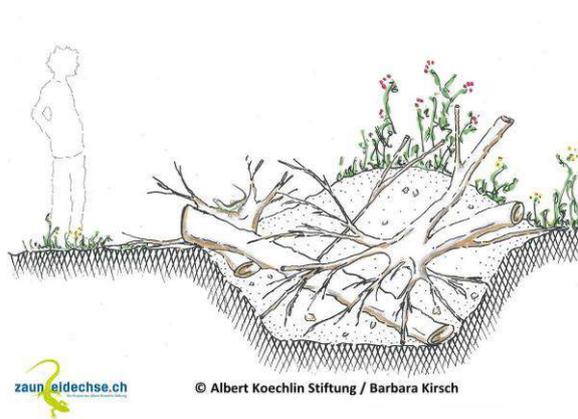


**Abb. 10: Beispiel Asttriste**, Quelle: [www.zauneidechse.ch](http://www.zauneidechse.ch)

#### Wurzelstock-Sandhaufen (Abb. 11 und 12):

- Wurzelstöcke oder anderes grobes Totholz und Sand dienen als Versteck-, Sonnen- und Eiablageplatz für Zauneidechsen. Kann auch von Mauereidechsen genutzt werden.
- Kombination von drei bis vier Wurzelstöcken
- Aushebung einer 50 – 80 cm tiefen Grube. Der Boden der Grube sollte so beschaffen sein, dass das Wasser abfließen kann: Neigung 10 – 20 Prozent. Wo das nicht möglich ist, ist eine Drainage zu erstellen.
- Auflockerung des Grubenbodens.
- Wurzelstöcke in die Mulde setzen. Das Ende des Stamms nach unten oder zur Seite legen. Auf diese Weise geben die abstehenden Wurzeln eine gute Deckung ab. Einzelne Stöcke aufrecht hinstellen. Die Schnittfläche am Stamm dient Eidechsen als Sonnenplatz.
- Wurzelstöcke mit Sand anfüllen oder teilweise auch zuschütten. Der aufgefüllte Sand sackt später noch in sich zusammen. Vom Regen wird er modelliert.

- Wachsende Gräser und Kräuter im Bereich der Haufen dulden. Nur nach Bedarf mähen. Gehölze, die Schatten werfen, wenn nötig auf Stock setzen.



**Abb. 11: Wurzelstock-Sandhaufen**, Quelle: [www.zauneidechse.ch](http://www.zauneidechse.ch)



**Abb. 12: Beispiel Wurzelstock-Sandhaufen**, Quelle: [www.zauneidechse.ch](http://www.zauneidechse.ch)

### Blütenreicher Saum:

- Schaffung von Nahrungshabitaten für Reptilien
- Ansaat mit blütenreicher Saatgutmischung (vgl. Tab. 1 oder vergleichbares Saatgut anderer Hersteller) auf den freigestellten Bereichen.
- Einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr

Tab. 1: Saatgutmischung für blütenreichen Saum

**Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume**

10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen  
 HK 11 / UG 11 – Südwestdeutsches Bergland  
 nach RegioZert®  
 Saatstärke: 1 g/m<sup>2</sup>



<b>Gräser</b>		%
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras	5,0
<i>Briza media</i>	Zittergras	2,0
<i>Cynosurus cristatus</i>	Kammgras	3,0
<b>Leguminosen</b>		
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	1,0
<i>Lotus corniculatus</i>	Gew. Hornklee	3,0
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	4,0
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee	2,5
<b>Kräuter</b>		
<i>Achillea millefolium</i>	Gew. Schafgarbe	5,0
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig	1,5
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille	0,5
<i>Campanula persicifolia</i>	Pfirsichblättrige Glockenblume	0,2
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	7,0
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	2,5
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume	2,0
<i>Cichorium intybus</i>	Wegwarte	5,0
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	0,5
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	1,0
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	5,0
<i>Dipsacus fullonum</i>	Wilde Karde	1,0
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf	4,0
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	4,0
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel	1,0
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Hartheu	0,5
<i>Inula conyza</i>	Dürrwurz-Alant	0,5
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	1,0
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Zahnöhrchen-Margerite	4,5
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve	3,0
<i>Origanum vulgare</i>	Gew. Dost	0,5
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatsch-Mohn	5,0
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Pimpinelle	1,0
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	1,0
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle	1,0
<i>Prunella vulgaris</i>	Gew. Braunelle	2,7
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	4,0
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	6,0
<i>Silene latifolia</i> ssp. <i>alba</i>	Weißer Lichtnelke	3,0
<i>Silene vulgaris</i>	Gew. Leimkraut	3,0
<i>Solidago virgaurea</i>	Gew. Goldrute	0,6
<i>Stachys recta</i>	Aufrechter Ziest	0,3
<i>Thymus pulegioides</i>	Feld-Thymian	0,5
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart	1,0
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze	0,2
<b>Summe</b>		<b>100,00</b>

Vorbehaltlich ausreichende Saatgutverfügbarkeit. Ein Angebot zur aktuell lieferfähigen Saatgutmischung können Sie unter [anfrage@saaten-zeller.de](mailto:anfrage@saaten-zeller.de) anfordern.

### Flächenpflege:

- Pflege- und Unterhaltsarbeiten sollten zwischen November und Februar ausgeführt werden, da die Reptilien in dieser Zeit inaktiv sind. Hier sind allerdings keine Eingriffe in Winterquartiere möglich, dann müssen die Eingriffe in die Sommermonate gelegt werden und manuell bzw. ohne schweren Maschineneinsatz erfolgen.
- Wiesen und Trockenwiesen im Randbereich und im Bereich von Kleinstrukturen nicht oder nur sehr extensiv mähen, vorzugsweise mit dem Balkenmäher und nicht vor Ende Oktober, Schnitthöhe mindestens 10 - 15 cm. Häufig ist eine Rotationsmahd sinnvoll.
- Altgras- und Krautsäume fördern: Eine verfilzte Grasschicht bietet Reptilien beste Versteckmöglichkeiten und ideale Bedingungen zur Thermoregulation und Nahrungssuche. Vor allem im Bereich von Kleinstrukturen, aber auch in den Randbereichen sind Säume zu erhalten, die lediglich alle drei bis fünf Jahre ab Ende Oktober oder November gemäht werden. Auch eine jährliche Mahd von Teilbereichen im Rotationsverfahren bietet sich an. Viele Flächen kann man auch verbrachen lassen und nur die Gehölze nach Bedarf auf Stock setzen - respektive die Verbuschung auf maximal 25% beschränken.
- Das Mahdgut kann locker zu Haufen aufgeschichtet werden. Trockenes Gras erwärmt sich rasch und wird gerne als Sonnenplatz benutzt.
- Die Besonnung der Flächen sollte laufend optimiert werden. Stark wachsende und schattenwerfende Gehölze und Sträucher müssen nach Bedarf zurückgeschnitten oder ausgelichtet werden. Das Schnittgut kann vor Ort als Asthaufen angelegt werden. Niedere Gebüsche (max. Höhe 150 cm, besser weniger) und Gebüschgruppen können bestehen bleiben, ideal ist ein Verbuschungsgrad von 10 – 25%.
- Die Pflege der Habitatslemente und Totholzhaufen sollte so wenig wie möglich erfolgen, allerdings muss für eine gute Besonnung und gut ausgeprägte Krautsäume gesorgt werden. Die Strukturen dürfen und sollen mit Vegetation wie Gräsern und Kräutern, teilweise sogar mit Sträuchern überwachsen werden. Nur beschattende Gehölze und Bäume sind zurückzuschneiden oder zu entfernen. Anfallendes Astmaterial und Schnittgut kann an geeigneten Stellen zu Haufen geschichtet werden.

## **5. Risikomanagement**

Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Hierzu gehören ein Monitoring sowie ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen. Um die Maßnahmeneffizienz zu erfassen und zu bewerten, wird ein mehrjähriges Monitoring (min. 5 Jahre) zur Zauneidechse durchgeführt. Dieses beginnt mit der Umsetzung der FCS-Maßnahme und beinhaltet jährliche Erfassungen der betroffenen Art (5 Begehungen während der Aktivitätszeit zwischen März und September). Dabei steht im Vordergrund, mögliche Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten. Es wird überprüft, inwiefern die Population einer Art tatsächlich von den vorgesehenen Maßnahmen profitiert bzw. die Lebensstätte angenommen wird. Darüber hinaus erfolgt eine artspezifische Beurteilung der Lebensraumqualitäten. Die Ergebnisse werden in einem Ergebnisbericht aufbereitet, dokumentiert und an die Untere Naturschutzbehörde weitergeleitet. Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen, die bei

Fehlentwicklungen durchgeführt werden können. Folgende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen sind in diesem Zusammenhang für die Zauneidechse möglich:

- Anlage zusätzlicher Habitatstrukturen
- Anpassung der Habitatpflege (z. B. Mahdturnus, Mahdzeitpunkt, Rückschnitt Sukzession)

## **6. Sicherung der Maßnahme**

Das Flst.-Nr. 1202 befindet sich im Eigentum der Stadt Mühlacker. Die rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Mühlacker und der Unteren Naturschutzbehörde des Enzkreis.

## 7. Anhang

### Ausgleichsplanung Maßnahmenfläche

