

## INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	2
2	LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH .....	3
3	BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN.....	4
4	QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN .....	4
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
6	VERFAHREN.....	6
6.1	Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB .....	6
6.2	Verfahrensdaten.....	7
7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	7
8	PLANUNGSINHALTE .....	9
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl.....	9
8.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	9
8.4	KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen.....	10
8.5	Nebenanlagen.....	11
8.6	Öffentliche Grünfläche.....	11
8.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	11
8.8	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen.....	12
8.9	Immissionsschutz.....	13
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
9.1	Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
10	GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNG.....	14
11	UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER .....	15
12	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE .....	16
13	ARTENSCHUTZ .....	16
14	LANDWIRTSCHAFT .....	16
15	HISTORISCHE KAMPFMITTEL.....	17
16	ERSCHLIEßUNG.....	17
17	DENKMALSCHUTZ .....	17
18	HOCHWASSERSCHUTZ .....	18
19	MÜHLENKANAL .....	20
20	GEWÄSSERSCHUTZ.....	20
21	STÄDTEBAULICHER VERTRAG .....	21
22	KOSTEN.....	21
23	STÄDTEBAULICHE DATEN .....	22

Änderungen gegenüber der letzten Fassung (1.) Offenlage farblich rot markiert!

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Elisabethenheim befindet sich in prominenter Lage in der historischen Altstadt von Müllheim und ist aus einer Stiftung der Eheleute Elisabeth und Albert Blankenhorn hervorgegangen. Bereits im Jahr 1954 nahm das Heim im Herrenhaus des ehemaligen Weinguts seinen Betrieb als Altenheim auf.

Seither hat es sich sowohl räumlich als auch pflegfachlich stetig an die aktuellen Erfordernisse angepasst bzw. kontinuierlich weiterentwickelt und dient heute der Unterbringung sowie der Pflege bzw. Betreuung insbesondere von älteren Menschen.

Ziel ist, jedem Bewohner ein möglichst selbstbestimmtes Leben zu eröffnen. Dabei genießen persönliche Gewohnheiten und die Werte jedes Einzelnen bei einem respektvollen Umgang höchste Priorität.

Integriert in den Gesamtkomplex ist u.a. eine Gemeinschaftseinrichtung in Form einer Begegnungsstätte, in der beispielsweise Gottesdienste und Konzerte stattfinden.

Träger der Einrichtung ist das Evangelische Sozialwerk Müllheim e.V, welches Mitglied des Diakonischen Werkes der Evangelischen Landeskirche in Baden ist.

Schon seit Jahren übersteigen die Anfragen bei weitem das Angebot an Pflegeplätzen, so dass nun die Überlegung ist, die Einrichtung nach den heutigen Erfordernissen entsprechend umzustrukturieren bzw. zu erweitern. Hierzu liegt aktuell ein hochbauliches Konzept vor: Neben dem teilweisen Umbau der bestehenden Gebäude, soll insbesondere ein winkelförmiger Neubau im nordwestlichen Bereich des Areals für Servicewohnen entstehen.

Insgesamt können durch die geplante Umstrukturierung zukünftig 120 Servicewohnungen zur Verfügung gestellt werden. Daneben wird das Angebot des Servicewohnens durch zwei Wohngruppen nach dem WTPG (Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz) mit insgesamt 24 Plätzen ergänzt. Zudem wird die vorhandenen Tagespflege auf insgesamt 20 Plätze erweitert und insgesamt sieben Wohnungen für Mitarbeitende geschaffen.

Mit diesem Konzept kann so dem dringend benötigten Bedarf an Pflege- und Betreuungsplätzen nach den aktuellen Bestimmungen des Heimpflegegesetzes in positiver Weise Rechnung getragen werden.

Das Areal ist über die Hauptstraße in idealer Weise an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Museumshof bzw. den nördlich gelegenen Parkplatzhof im Osten, besteht eine direkte Fußwegeverbindung zur Fußgängerzone in der Wilhelmsstraße mit dem historischen Marktplatz. Unmittelbar im Süden grenzt das Bürgerhaus mit einer Parkanlage und Spielplatz an.

Um das o.g. Vorhaben zu verwirklichen bzw. planungsrechtlich zu sichern, wird es notwendig, einen qualifizierten Bebauungsplan für den maßgebenden Bereich aufzustellen.

Durch diesen Bebauungsplan werden zusammenfassend folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung
- Schaffung von zeitgemäßen Wohnformen für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer ressourcenschonenden Innenentwicklung
- Ökonomische Erschließung über die vorhandene „Hauptstraße“

- Schaffung von qualitativ vollen Freibereichen unter Erhalt schützenswerter Bäume
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und denkmalpflegerischer Belange

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird im vorliegenden Fall ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## 2 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

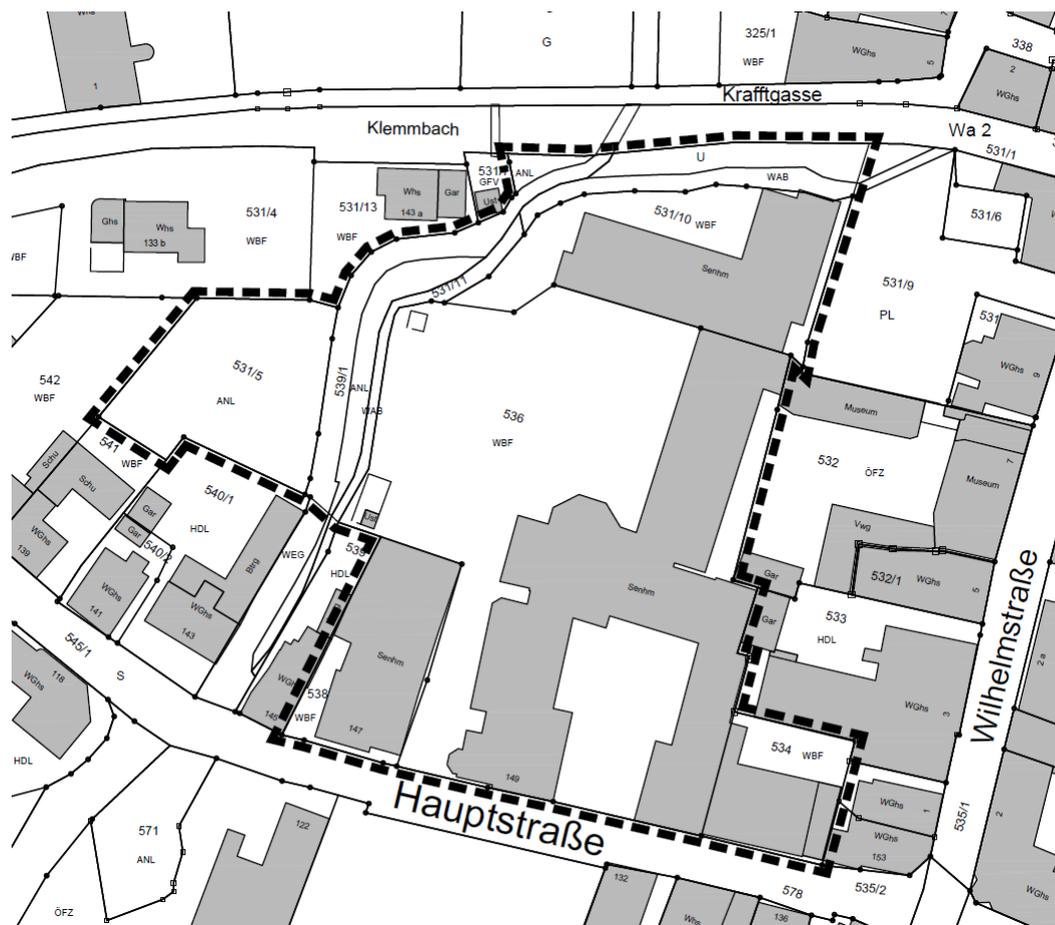
Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,0 ha umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 531/5, 531/9, 531/10, 531/11, 534, 536, 538 und 539/1 und wird begrenzt:

Im Osten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 531/9 (Teil), 532, 533, 535/1 und 535/2.

Im Süden durch die Grundstücke Flst. Nrn. 539, 539/1 (Teil), 540/1, 541 und 545/1

Im Westen durch die Grundstücke Flst. Nrn. 539 und 542

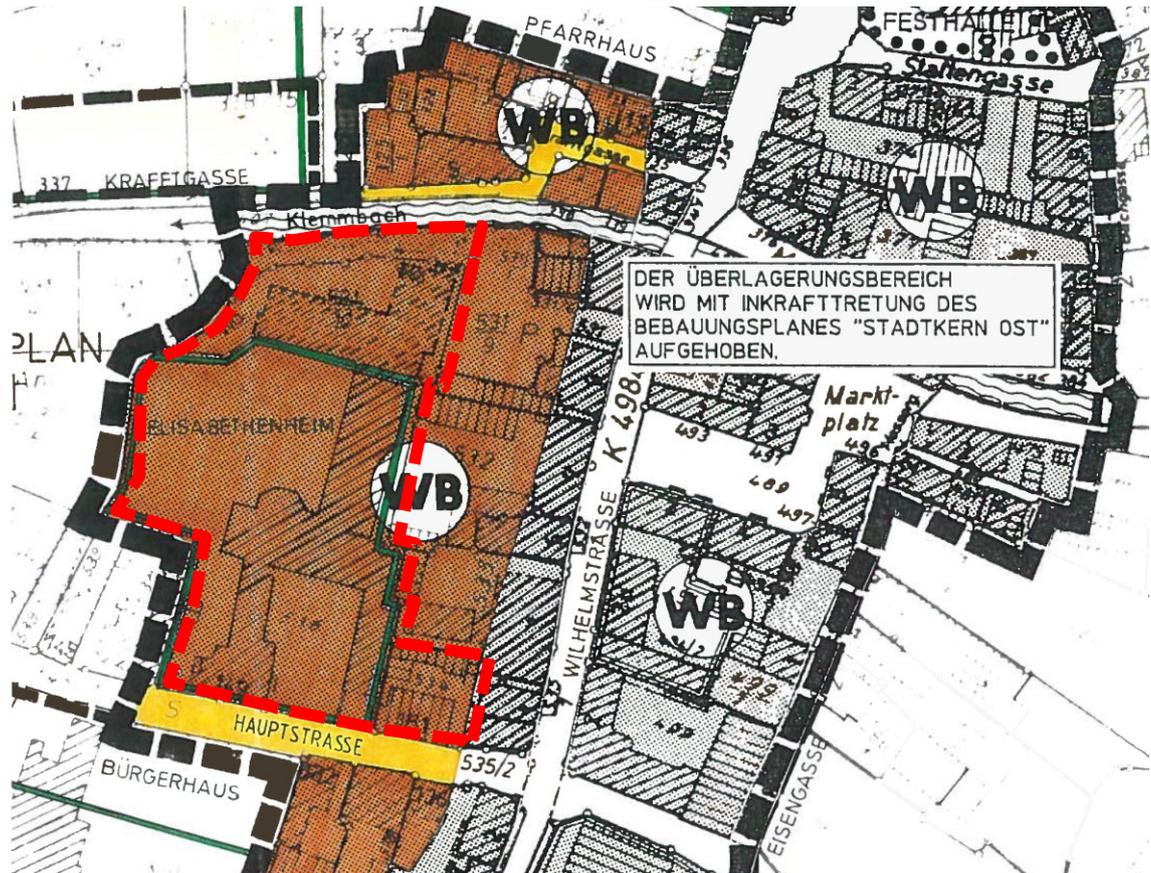
Im Norden durch die Grundstücke Flst. Nrn. 531/4, 531/7, 531/13 und 407.



Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs ohne Maßstab

### 3 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert den bestehenden Bebauungsplan „Stadtmitte“ im Bereich des „Elisabethenheims“, welcher am 28.06.1989 in Kraft getreten ist. Dieser setzt für den maßgebenden Teilbereich ein „Besonderes Wohngebiet“ fest. Dies wird in der Satzung und in der Bekanntmachung entsprechend berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird auf den überlagerten Bereich ein neutrales und beschriftetes Deckblatt aufgebracht.



Bestehender BPL „Stadtmitte“ in Kraft getreten am 28.06.1989 mit dem durch den BPL „Betreuungs- und Pflegezentrum“ überlagerten Bereich (ohne Maßstab)

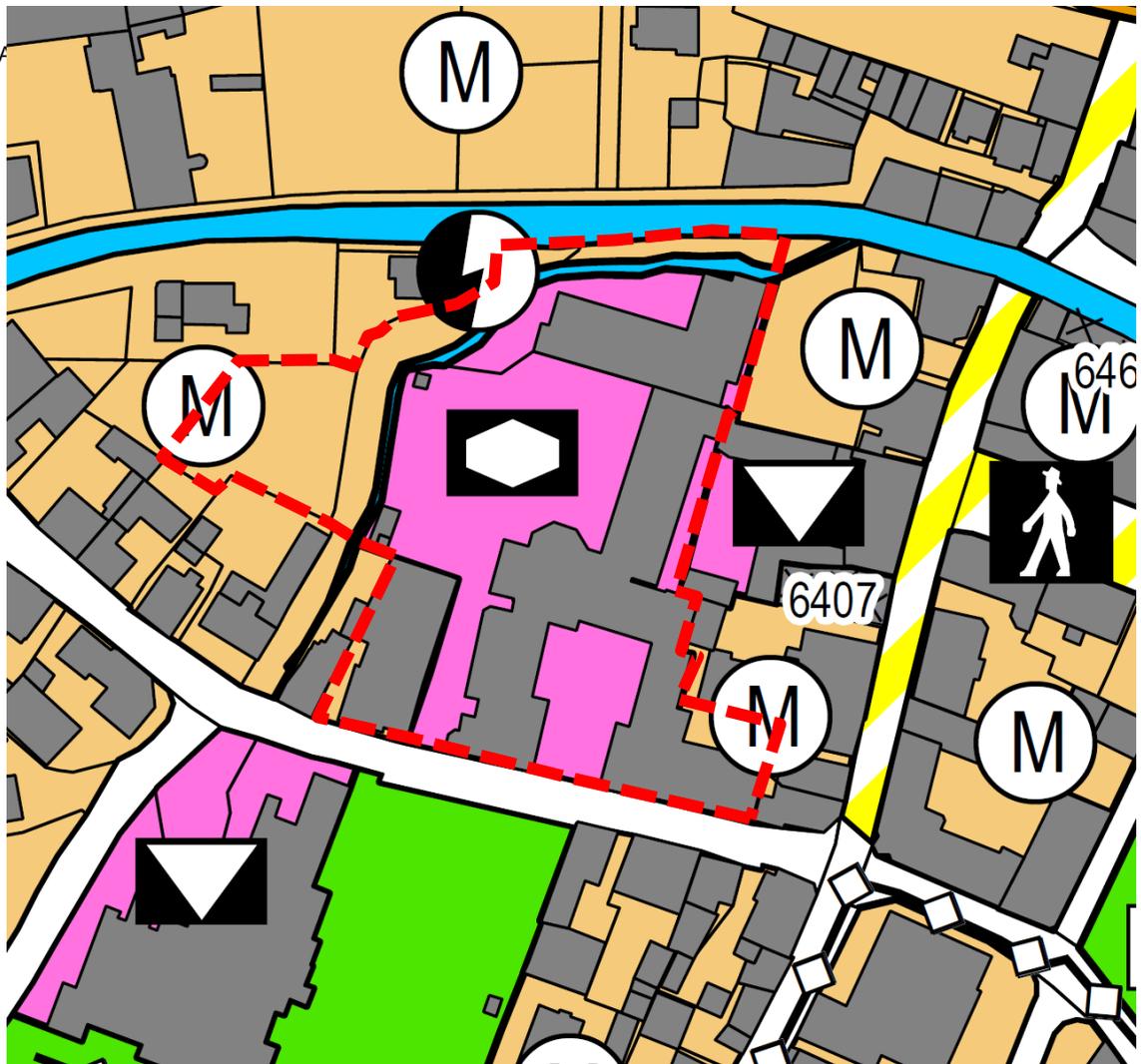
### 4 QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 Absatz 1 BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den vorliegenden Bebauungsplan „Elisabethenheim“ zu, da das Plangebiet wie bisher über die bestehende „Hauptstraße“ erschlossen wird.

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler in der genehmigten Fassung vom 23.02.2011, ist der Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gebäude für soziale Zwecke“, als Mischbaufläche (M) und als Wasserfläche (Mühlekanal) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich insgesamt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege- und Betreuungszentrum“ fest. Damit ist dieser nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist, wenn die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Vorliegend ist dies der Fall, so dass der FNP im Rahmen einer Berichtigung entsprechend angepasst wird. Dies wird in der Bekanntmachung entsprechend berücksichtigt.



## 6 VERFAHREN

### 6.1 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung zum Abschluss des Verfahrens. Die Belange des Umwelt- und des Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind dennoch bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu würdigen.

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der Bebauungsplan „Elisabethenheim“ dient primär der Unterbringung sowie der Pflege bzw. Betreuung insbesondere von älteren Menschen im bebauten Innenbereich der Stadt Müllheim.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege- und Betreuungszentrum“ weist insgesamt eine Größe von ca. 9.589 m<sup>2</sup> auf. Durch die Neuordnung mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 7.671 m<sup>2</sup>. Diese liegt somit deutlich unter dem in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der zum Plangebiet nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete wie das im Norden in einer Entfernung von ca. 1,2 km befindliche FFH- Gebiet Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ bzw. des östlich in einer Entfernung von ca. 2,3 km gelegene Vogelschutzgebiet Nr. 3.130 „Innerberg“ sind aufgrund der großen Entfernung, der Lage und der Biotopstruktur des Plangebiets selber nicht gegeben.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleineren Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Nach eingehender Prüfung steht der vorliegende Bebauungsplan in keinem engen räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

## 6.2 Verfahrensdaten

21.07.2021	Der Gemeinderat der Stadt Müllheim fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Elisabethenheim“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. In gleicher Sitzung billigt der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans und beschließt die Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
09.08.2021 bis 17.09.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 03.08.2021 bis 17.09.2021	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB.
23.02.2022	Der Gemeinderat der Stadt Müllheim behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen.
27.04.2022	Der Gemeinderat der Stadt Müllheim beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneute (2.) Offenlage durchzuführen.
___.__.____ bis ___.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten (2.) Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB.
___.__.____ bis ___.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten (2.) Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB.
	Der Gemeinderat der Stadt Müllheim behandelt die in der Offenlage und erneuten (2.) Offenlage eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung) und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Elisabethenheim“ gemäß §10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

## 7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist ein zusätzlicher, winkelförmiger Baukörper in zeitgemäßer Architektursprache mit insgesamt vier Geschossen und einem Flachdach nordwestlich der bestehenden Anlage geplant, der in dieser Form die umgebenden, historischen Winkelhofstrukturen aufnimmt. In diesem Zusammenhang wird es notwendig, den bestehenden Fuß- und Radweg zu verlegen und zukünftig als Fußweg durch den neuen Innenhof zu führen. Dieser Innenhof soll unter Erhalt der bestehenden Bäume hochwertig gestaltet und insbesondere den zukünftigen Bewohnern als Aufenthaltsbereich dienen.

Neben diesem Gebäude entsteht unter Abriss des Bestandes zwischen den Bestandsgebäuden Nr. 1 (Bt. C) und Nr. 3 (Bt. B 3) an der östlichen Grundstücksgrenze ein neues, modernes Zwischengebäude mit Satteldach, welches die **Firsthöhe des nördlichen Bestandsgebäudes** aufnimmt und die Raumkante sowohl zum südlichen als auch zum nördlichen Innenhof bildet.

Die geplanten Gebäude werden mit den bestehenden Gebäuden durch einen offenen, überdachten und begrünzten Laubengang verbunden. Damit ist eine witterungsunabhängige, fußläufige Verbindung gegeben.

Die notwendigen Stellplätze werden in Form einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Hauptstraße untergebracht, welche bereits besteht und entsprechend erweitert wird.

Zusätzliche Stellplätze sind, wie bisher, im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils Nr. 3 (Bt. D) vorgesehen. Darüber hinaus sind Stellplätze im Bereich der Hauptstraße im Süden sowie im Norden geplant. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen und dem rückwärtigen Wohnhaus Flst. Nr. 531/13 erfolgt von Osten über den „Möbiushof“ von der Wilhelmstraße. Durch diese flächensparende Stellplatzanordnung können die Innenhöfe als beruhigte Freiräume für die zukünftigen Bewohner gestaltet werden.

Die geplanten Gebäude werden barrierefrei, d.h. ohne Hindernisse und Stolperfallen konzipiert. Damit können sich ältere Menschen ungehindert in Ihrer Wohnung bewegen und den Alltag ohne fremde Hilfe bewältigen. Eine bedarfsgerechte, barrierefreie Wohnung erhöht nicht nur den Komfort, sondern trägt auch dazu bei, z.B. Verletzungen durch Stürze zu vermeiden. Auch soziale Kontakte lassen sich leichter pflegen: Eine Wohnung ohne Stufen und Schwellen ist nämlich nicht nur für die Bewohner komfortabler, sondern z.B. auch für Besucher - ob im Rollstuhl oder mit Kinderwagen.



Aktuelle hochbauliche Planung (Lageplan mit Freiflächen) ohne Maßstab  
Quelle: Huller & Scheld Architekten

## 8 PLANUNGSINHALTE

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der beabsichtigten Nutzung, wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Betreuungs- und Pflegezentrum“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung können die mit dieser Einrichtung verbundenen, spezifischen Nutzungen geregelt werden. Damit wird zugleich ausgeschlossen, dass sich andere, nicht gewollte Nutzungen an diesem Standort ansiedeln können.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung wird zur Definition ein Katalog der zulässigen Nutzungen dargestellt. Dementsprechend sind als Hauptnutzungen Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von älteren Menschen bzw. von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen (z.B. Servicewohnen).

Ferner sind auch die der Hauptnutzung dienende Funktions- und Nebenräume wie beispielsweise Wohnungen für Mitarbeiter, Verwaltungs-, Personal-, Dienst- Lager- Wasch- und Technikräume, Mehrzweckräume, Gemeinschaftsräume, Umkleieräume, Bad- und Pflegeräume, WC-Anlagen, Küche, Essräume bzw. Speisesaal sowie eine Sozialstation und ein Begegnungs-Cafè zulässig, so dass ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept umgesetzt werden kann.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Gebäudehöhe für Flachdächer und der Firsthöhe bei Satteldächern definiert.

Durch die Neuordnung des Areals mit einem zusätzlichen Baukörper und unter Berücksichtigung der Bestandssituation, werden bei maximal vier Vollgeschossen eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wird für jedes Bestandsgebäude bei einem steil geneigten Satteldach jeweils eine maximale Firsthöhe über NN festgesetzt, welche im Wesentlichen dem Bestand entspricht. **Der geplante Gebäuderiegel Nr. 2 erhält ebenfalls ein steil geneigtes Satteldach mit einer maximalen Firsthöhe von 274,0 m über NN, welche sich an dem angrenzenden nördlichen Bestandsgebäude orientiert.** Dagegen wird für die Neubebauung im Nordwestendes Plangebiets bei einem Flachdach eine Gebäudehöhe von 270 m über NN festgesetzt.

Durch diese Kennziffern entsteht in Weiterführung der Bestandssituation ein in sich stimmiges Gesamtkonzept sowohl in der Höhenentwicklung als auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, welches an diesem zentralen Innenbereichsstandort als angemessen erachtet wird.

Ergänzend zu diesen übergeordneten Regelungen werden weitere Parameter zum Maß der baulichen Nutzung definiert. So darf die Gebäudehöhe bei Flachdächern durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Darüber hinaus müssen diese einen Abstand von 1,0 m – horizontal gemessen- von der jeweiligen Gebäudeaußenkante einhalten. Diese Regelungen werden im Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper als angemessen erachtet und gewährleistet insgesamt ein positives Erscheinungsbild.

### 8.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die einzelnen Bauweisen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen leiten sich aus der Bestandssituation bzw. der aktuellen Planung ab.

So ist im Osten des Plangebiets bereits teilweise eine einseitige Grenzbebauung mit einer Gebäudelänge von über 50 m vorhanden, welche historisch bedingt ist und zusammen mit den übrigen Bestandsgebäuden die für Müllheim typischen Hofstrukturen (z.B. Museumshof) bildet. Dieser Form soll daher weiterentwickelt werden. Entsprechend wird für die Baufenster Nrn. 1 bis 3 insgesamt eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Bei dieser Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung (zwingend) mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Ausnahme hiervon ist das Baufenster Nr. 2. Dieses Gebäude soll unter Abriss des bestehenden Gebäudes neu errichtet werden. Hierbei spielt die Belichtung der einzelnen Räume eine große Rolle. Unter diesem Gesichtspunkt soll nur das Erdgeschoss zwingend an die Grenze gebaut und die drei oberen Geschosse um ca. 2,5 m zurückversetzt werden.

Das südwestliche Bestandsgebäude an der Hauptstraße weist nach Westen ebenfalls eine einseitige Grenzbebauung, jedoch eine Gebäudelänge von unter 50 m auf. Insofern wird eine abweichende Bauweise (a2) mit einer einseitigen Grenzbebauung (fakultativ) festgesetzt.

Das geplante Gebäude im Nordwesten des Plangebiets ist bei einer Länge von über 50 m in einer offenen Bauweise mit entsprechenden Grenzabständen geplant. Entsprechend wird eine abweichende Bauweise (a3) festgesetzt. Bei dieser Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Nicht zuletzt wird für die bestehende Villa an der Hauptstraße eine offene Bauweise festgesetzt.

Charakteristisch für den historischen Stadtkern von Müllheim ist neben der einseitigen und teilweise zweiseitigen Grenzbebauung eine fast geschlossene Straßenrandbebauung, welche nur durch Hofzufahrten unterbrochen wird, so dass der öffentliche Straßenraum klar definiert ist. Um dies weiterhin zu gewährleisten, wird entlang der Hauptstraße im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung eine Baulinie festgesetzt. D.h., dass auf dieser Linie gebaut werden muss. Geringfügige Abweichungen können im Ermessen der zuständigen, unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Ergänzend werden die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil durch einzelne, grundstücksbezogene Baugrenzen definiert.

An Teilen der Hauptgebäude sind Terrassen geplant **bzw. vorhanden**, welche für die zukünftigen Bewohner eine zusätzliche Aufenthaltsqualität bieten sollen. Da diese Teile des jeweiligen Hauptgebäudes sind, werden entsprechende Regelungen hierzu erlassen. So sind Terrassen entweder in den festgesetzten Zonen (T) zulässig, oder dürfen darüber hinaus das jeweilige Baufenster (überbaubare Fläche) um bis zu 5,0 m -horizontal gemessen- ausnahmsweise überschreiten.

**Das gleiche gilt für bestehende Balkone (B) sowie Rampen (R) insbesondere östlich des mit Nr. 3 gekennzeichneten Gebäudes, welche das Baufenster des Hauptgebäudes bis zur Grundstücksgrenze überschreiten. Diese werden jeweils durch ein gesondertes Baufenster bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung planungsrechtlich gesichert.**

#### 8.4 KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen

Im Hinblick auf die spezifische Nutzung, sind die erforderlichen KFZ-Stellplätze in ausreichender Anzahl erforderlich. Diese werden in einer Tiefgarage, im nördlichen Gebäudeteil und in Form von offenen, nicht überdachten Stellplätzen nachgewiesen. Zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb des Plangebiets, entlang des städtischen Wegegrundstücks Flst. Nr. 539/1 möglich. Hierzu bedarf es jedoch einer entsprechenden Regelung.

Die Tiefgarage mit Zufahrt von der Hauptstraße besteht bereits und wird im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend erweitert. Das gleiche gilt auch für die Stellplätze im

nördlichen Gebäudeteil, welche in der jetzigen Form mit bestehender Zufahrt von der Wilhelmstraße erhalten bleiben. Über diese Zufahrt wird auch zukünftig das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 531/13 angebunden, da die bisherige Zufahrt von Süden über den bestehenden Fuß- und Radweg durch die geplante Neubebauung nicht mehr möglich ist.

Die übrigen KFZ-Stellplätze werden durch die Ausweisung von spezifischen Stellplatzzonen (ST) gesichert. Durch diese Regelungen werden adäquate und beruhigte Freibereiche für die zukünftigen Bewohner ermöglicht.

Für Fahrradstellplätze werden keine spezifischen Regelungen für erforderlich gehalten. Diese sind daher grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig und gemäß den Vorschriften der aktuellen Landesbauordnung (LBO) in entsprechender Anzahl nachzuweisen.

### **8.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein, sofern sie dem Nutzungszweck des Gebietes dienen.

Hierzu zählen z.B. überdachte Verbindungswege, da diese insbesondere für ältere Menschen und auch für das Personal bei schlechtem Wetter einen großen Vorteil bieten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. notwendige Verbindungsgänge und sonstige Bauteile.

Das gleich gilt auch für die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, so dass die Versorgung wie z.B. mit Elektrizität, Wasser möglich ist.

### **8.6 Öffentliche Grünfläche**

Der östliche Teilbereich des Plangebiets wird durch den bestehenden Bebauungsplan „Stadtmitte“ überlagert (siehe Ziffer 3 dieser Begründung). Dieser Bebauungsplan setzt neben dem privaten Grundstück Flst. Nr. 536 des Elisabethenheims auch das nördlich angrenzende städtische Grundstück Flst. Nr. 531/9 (Teil) bis zu der Uferkante des Klemmbachs als besonderes Wohngebiet (WR) fest.

Aufgrund der geplanten Zufahrt zum Grundstück Flst. Nr. 531/13, muss dieser Teilbereich neu geordnet werden. D.h., dass zwischen der Abgrenzung des zukünftigen Sondergebiets und dem Klemmbach eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferbereich entlang des Klemmbachs“ auf den Grundstücken Flst. Nrn. 531/9 (Teil) und 407 (Teil) festgesetzt wird. Hierbei muss jedoch teilweise in den bestehenden Mühlegraben eingegriffen werden. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einem Pflanzenerhaltungsgebot kann zugleich dem Gewässerschutz entsprechend Rechnung getragen werden.

### **8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zum Schutz der Umwelt werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

So ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen nur die Verwendung einer UV-anteilarmen Außenbeleuchtung (z.B. LED-Leuchten mit geringem UV-Anteil in warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Dabei ist die Beleuchtung ist gezielt auf Wege und Straßen auszurichten und darf nicht seitlich oder nach oben abstrahlen. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu halten.

Auch die Verwendung von Dacheindeckungsmaterialien wie Kupfer, Blei und Zink sind nur zulässig, wenn diese beschichtet sind, so dass keine schädlichen Ionen in den Boden und damit in das Grundwasser ausgewaschen werden.

Die Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden (mindestens 75% der Fläche) dient neben dem Arten- auch dem Klimaschutz. Zudem kann das anfallende Niederschlagswasser im Sinne des Hochwasserschutzes insbesondere bei Starkregenereignissen zeitverzögert zurückgehalten werden.

Neben diesen Maßnahmen zum Schutz der Natur und Umwelt werden auch verschiedene grünordnerische Festsetzungen wie Pflanzmaßnahmen und der Erhalt von zwei prägenden Bäumen (Ginkgo und Rosskastanie) sowie der Gehölzstruktur entlang des Klemmbachs in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, so dass eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets auch im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität gewährleistet ist.

**Aus gleichen Gründen sind für die zwei wegfallenden Naturdenkmäler und die vier ursprünglich zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Stand Offenlage) als Ersatz mindestens sechs hochstämmigen Laubbäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu pflanzen. Diese Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.**

Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist nicht auszuschließen, dass das Grundwasser im Untersuchungsbereich auf die Vorflut „Klemmbach“ eingestellt ist. Demnach würden die Grundwasserstände mit dem „Klemmbach“ korrespondieren. Deshalb sind zum Schutz des Grundwassers und der Gebäude, die in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile wie Kellergeschosses oder Tiefgaragen wasserdicht (z.B. weiße Wanne) auszuführen. Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Druck wasserdichter Baukörper zu erstellen ist.

Grundsätzlich soll die Option offengehalten werden, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) errichtet werden dürfen. Diese sind mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Hofflächen jedoch mit einer mindestens 0,5 m starken Substratschicht zu begrünen.

## **8.8 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen**

Wie bereits dargestellt, soll der jetzige, öffentliche Geh- und Radweg auf dem Grundstück Flst. Nr. 539/1 nach Osten in den Innenhof des Elisabethenheims in Form eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit verlegt werden. Damit wird die bestehende Gehwegverbindung von der Hauptstraße über den Klemmbach in die historische Stadtmitte weiterhin gewährleistet. In diesem Zusammenhang muss auch die Zufahrt zu der bestehenden Wohnbebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 531/13 neu geregelt werden. Diese soll zukünftig über die bereits bestehende Zufahrt im Nordosten von der Wilhelmstraße bzw. dem „Möbiushof“ erfolgen. Entsprechend wird in diesem Bereich ein Geh, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Der westliche Teil des Plangebiet wird durch ein Steuerungskabel tangiert, welches heute entlang des öffentlichen Wegegrundstücks Flst. Nr. 539/1 verläuft. **Dieses Kabel wird in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer zukünftig durch das geplante Gebäude (Baufenster Nr. 3) und weiter entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geführt und dann wieder an die bestehende Leitungstrasse angeschlossen.** Entsprechend wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadt Müllheim) festgesetzt.

Im Norden, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 531/7 eine Trafostation der EnBW. Diese Trafostation ist durch die Aufgabe des heutigen Geh- und Radweges auf dem Grundstück Flst. Nr. 539/1 nicht mehr anfahrbar und muss deshalb verlegt werden. Hierzu haben bereits im Vorfeld des Verfahrens

entsprechende Gespräche mit dem Versorgungsträger (EnBW) stattgefunden. Es wurden insgesamt drei Alternativstandorte vorgeschlagen, wobei der Standort auf dem Grundstück Flst. Nr. 531/9 des „Möbiushofes“ in Abstimmung mit der EnBW favorisiert wurde und daher als zukünftiger Standort für die Trafostation dient.

Weitere, notwendige Leitungen u.a. der Stadtwerke werden ebenfalls in die vorgesehenen Trassen verlegt und ebenfalls durch Leitungsrechte gesichert.

Grundsätzlich sind auf den mit Leitungsrechten belegten Flächen weder eine Überbauung noch eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern zulässig.

Der zentrale Weg, welcher zukünftig für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll und unter den Versorgungsleitungen geführt werden, wird zwischen den Bauteilen Bt. E und Bt. B2 teilweise überdacht. Das gleiche gilt für eine Überdachung des Leitungsrechts zwischen den Bauteilen Bt. A und Bt. E. Diese Überdachungen sind erforderlich, damit insbesondere diejenigen Bewohner, welche auf den Rollator oder Rollstuhl angewiesen sind, witterungsunabhängig zu den einzelnen Gebäuden bzw. Einrichtungen gelangen können. Im Bereich der geplanten Überdachungen ist zu gewährleisten, dass zu jeder Zeit eine Zugänglichkeit gegeben sein muss. Hierbei muss die lichte Höhe –vertikal gemessen zwischen Oberkante Weg und Unterkante Dach- mindestens 2,3 m betragen.

## 8.9 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der geplanten Neuordnung des Areals wurde durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation (FWT) insbesondere im Hinblick auf die Erweiterung der Tiefgarage und dem damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr die Lärmsituation geprüft. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch die hilfsweise Prüfung nach den Kriterien der TA-Lärm keine Konflikte zwischen der Nutzung der Tiefgarage und der Umgebung zu erwarten sind. Daher sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung zur Neustrukturierung des Elisabethenheims vom Büro FWT verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird.

## 9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

#### Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Das Plangebiet und die bauliche Umgebung sind geprägt durch steil geneigte Satteldächer, welche eine Dachneigung um die 45° aufweisen. Diese Dachform und Neigung sollen insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes für alle Bestandsgebäude im Plangebiet auch zukünftig gelten, weshalb eine entsprechende Vorschrift getroffen wird.

Für den geplanten Zwischenbau (Bt. 2) wird analog dem Bestand ein steil geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 50° festgesetzt. Damit fügt sich dieses Gebäude harmonisch in die Bestandssituation ein.

Bei dem geplanten Neubau (Bt. E) im rückwärtigen Grundstücksteil ist hingegen eine zeitgemäße Dachform in Form eines begrünnten Flachdaches mit einer Dachneigung von 0° bis 5° geplant. Diese Dachform wird gewählt, um insbesondere eine gestalterische Spannung zwischen „alt“ und „neu“ zu erzeugen und damit eine klare Ablesbarkeit herzustellen. Diese Dachneigung wurde auch aus funktionalen Gründen gewählt.

Die Begrünung hat auf mindestens 75% der obersten Dachfläche zu erfolgen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Überdachungen z.B. von Terrassen Eingängen und Balkonen.

Damit Nebengebäude sich in den Gesamtkontext gestalterisch einfügen, sind diese nur mit einer Dachneigung von 0° bis 15° und nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Hierbei muss die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen. Dies betrifft insbesondere die geplanten Wegeüberdachungen.

Durch diese Festsetzungen wird insgesamt eine spannungsreiche Dachlandschaft, auch unter Berücksichtigung ökologischer und kleinklimatischer Aspekte, ermöglicht.

#### Müllbehälterstandorte

Für die Standorte der Abfallbehälter wird festgesetzt, dass diese dauerhaft pflanzlich oder baulich eingefasst werden müssen, um sie vor einer direkten Sonneneinstrahlung zu schützen, so dass mögliche Konflikte wie z.B. Geruchsbelästigungen vermieden werden können. Gerade in vorliegendem Fall wird damit zu rechnen sein, dass größere Mengen an Abfallbehältern bereitgestellt werden müssen. Durch diese Vorschrift soll auch eine Beeinträchtigung des sensiblen Stadtbildes in diesem Bereich vermieden werden.

#### Unbebaute Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Um eine ansprechende und qualitätsvolle Freiraumgestaltung im Plangebiet zu erreichen, sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Aus ökologischen, artenschutzrechtlichen und gestalterischen Gründen (Monotonie) sind sogenannte Schottergärten im Plangebiet nicht zulässig.

#### Einfriedigungen

Maschendraht und Drahtzäune sind zwar gebräuchliche Einfriedigungen. Aufgrund ihrer negativen visuellen Wirkung gerade hier im Bereich des historischen Stadtkerns, sollen diese jedoch nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen werden. Stacheldraht wird als nicht gebietstypisches Material grundsätzlich ausgeschlossen.

#### Außenantennen

Um die Beeinträchtigung insbesondere des historischen Stadtbildes an dieser Stelle durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist nur eine sichtbare Antenne (z.B. Gemeinschaftsantenne) pro Gebäude zulässig. Sollte es sich dabei um eine sog. „Satellitenschüssel“ handeln, so ist diese farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen.

## **10 GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

Durch das geologische Büro Hydrosond wurde im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

#### Untergrundverhältnisse

Zusammenfassend lässt sich der Baugrund im Bereich der geplanten Bebauung in mehrere charakteristische Untergrund-/Homogenbereiche unterteilen, welche sich in ihrer Mächtigkeit, räumlichen Ausdehnung und Kornzusammensetzung wie folgt unterscheiden:

- Oberboden - Homogenbereich A (bis 0,4 m)

Die sandig, schwach tonige Schluffe waren von steifer Konsistenz.

- Auffüllungen – Homogenbereich B (zwischen 0,8m und 1,3 m)

Aufgrund unterschiedlicher Zusammensetzung wurden die angetroffenen Auffüllungen in zwei Homogenbereiche unterteilt. Hierbei handelt es sich um aufgefüllte Schluffe und aufgefüllte Kiese.

- Schluffige Kiese – Homogenbereich C (0,4 m bis 2,3 m)

Es handelt sich hierbei um sandige, schluffige, schwach steinige Mittel- bis Grobkiese.

- Sandige Kiese - Homogenbereich D (2,6 m bis 3,1 m)

Es handelt sich hierbei um sandige, steinige Kiese.

#### Grundwasserverhältnisse

In zwei Bohrungen wurde an einem Stichtag ein Grundwasserspiegel von 2,1 m unter OK Gelände und 3,14 m unter OK Gelände gemessen.

Da keine Angaben zu Grundwasserständen oder Grundwassermessstellen vorliegen, können keine genauen Aussagen über Grundwasserstände und ihre saisonalen Schwankungen abgeleitet werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass das Grundwasser im Plangebiet auf den Klemmbach eingestellt ist. Demnach würden die Grundwasserstände mit dem Klemmbach korrespondieren. Damit wäre im Bereich des geplanten Gebäudes mit einem HGW von mindestens 256,0 mNN zu rechnen. D.h., dass der Bemessungswasserstand bei ca. 256,3 mNN (HGW plus 0,3 m Sicherheitszuschlag) liegt.

#### Niederschlagswasserversickerung

Der Bereich des geplanten Baufensters ist durch flächige Auffüllungen (Homogenbereich B) in einer Mächtigkeit von ca. 1,2 m überdeckt. Im Tiefenbereich der Schicht 3 (Homogenbereich C) kann der Boden als relativ schwach durchlässig eingestuft werden, während die sandigen Kiese (Homogenbereich D) in einer Tiefe von ca. 2,5 m bis 3,0 m als stark durchlässig einzustufen sind. Diese wären somit für eine Versickerung geeignet. Es kann daher überlegt werden, das anfallende Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolensystem zur Versickerung zu bringen. Allerdings ist der erforderliche Abstand (> 1,0 m) zwischen Versickerungssohle und dem mittleren höchsten Grundwasserspiegel einzuhalten. Da dieser nach Prüfung nicht eingehalten werden kann, ist eine Versickerung über Mulden im Plangebiet nicht möglich.

#### Schadstoffe/Altlasten

Es wurden drei Mischproben (MP1, MP2 und MP3) gebildet, die nach VwV Baden-Württemberg für die Entsorgungsrelevanz analysiert und bewertet wurden.

Im Ergebnis wurden in allen Mischproben erhöhte Schwermetallbelastungen wie Arsen, Blei, Chrom, Nickel und Zink festgestellt.

In der Mischprobe MP 1 wurde eine erhöhte Arsen-Belastung der Qualitätsstufe Z.1.1 festgestellt.

In den Mischproben MP2 und MP 3 wurden eine erhöhte Bleibelastung der Qualitätsstufe Z2 nachgewiesen. Zudem wurde in der Mischprobe MP2 eine PAK-Belastung festgestellt, welche den Zuordnungswert von Z 1.1 überschreitet, jedoch unter dem Zuordnungswert von Z 1.2 liegt.

## **11 UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER**

Im Sinne des Hochwasserschutzes bzw. zur Entlastung der Kanalisation, muss das anfallende Niederschlagswasser von Neubauten grundsätzlich auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Gemäß der geotechnischen Untersuchung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich gegeben. Aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers jedoch nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen von versiegelten Flächen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss der Vorflut (Klemmbach) zugeführt werden muss. Das

Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche und die Zisternengröße mindestens 4 m<sup>3</sup> betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

## **12 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE**

Gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Durch das Büro Wermuth in Eschbach werden die Belange des Umweltschutzes in Form eines Umweltbeitrages bewertet. Im Einzelnen wird auf den Beitrag verwiesen, welcher dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

## **13 ARTENSCHUTZ**

Durch das Büro Fr In aT (Freiburger Institut für Tierökologie GmbH) wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt.

Untersucht wurde das Plangebiet auf das potenzielle Habitatvorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien (Eidechsen).

Im Ergebnis wurden lediglich Strukturen gefunden, die für häufig im Siedlungsraum vorkommende Vogelarten eine geringe Eignung aufweisen. Eine Eignung für Fledermäuse und Eidechsen wurde nicht festgestellt. Im Falle der Fledermäuse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass umliegende Gebäude eine Funktion als Lebensstätte erfüllen. Daher kann es durch die Bauarbeiten zu folgenden möglichen Beeinträchtigungen kommen:

- Tötung von Vögeln während der Freimachung des Baufeldes
- Tötung von Fledermäusen während der Freimachung des Baufeldes

Um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Entfernung der Gehölze ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar
- Umhängen von Nistkästen vor Beginn der Bau- und Rodungsarbeiten. Kann dies nicht in den Monaten November bis Februar erfolgen, so ist dafür ein Vogel- und Fledermaussachverständiger hinzuzuziehen.

Werden diese Maßnahmen umgesetzt, so stehen der baulichen Entwicklung der Flächen auch ohne weitere faunistische Erfassungen keinerlei Belange des Artenschutzes entgegen.

Im Einzelnen wird auf die einzelnen artenschutzrechtliche Potentialabschätzung verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

## **14 LANDWIRTSCHAFT**

Durch das Plangebiet werden aufgrund der Lage und bisherigen Nutzung im Innenstadtbereich keine landwirtschaftlichen Belange berührt, so dass diese nicht in die Abwägung eingestellt werden müssen.

## **15 HISTORISCHE KAMPFMITTEL**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Luftbildauswertung GmbH in Stuttgart, eine historische Luftbildauswertung durchgeführt. Im Ergebnis haben die Luftbildauswertung und die Archivrecherchen keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Es besteht daher keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zur weiteren Erkundung einzuschalten, so dass die Erkundungs- und Bauarbeiten diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden können. Aufgrund der bestehenden Gefahr von Artilleriegranaten-Blindgängern wird jedoch eine umsichtige Arbeitsweise empfohlen.

Im Einzelnen wird auf die Untersuchung verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

## **16 ERSCHLIEßUNG**

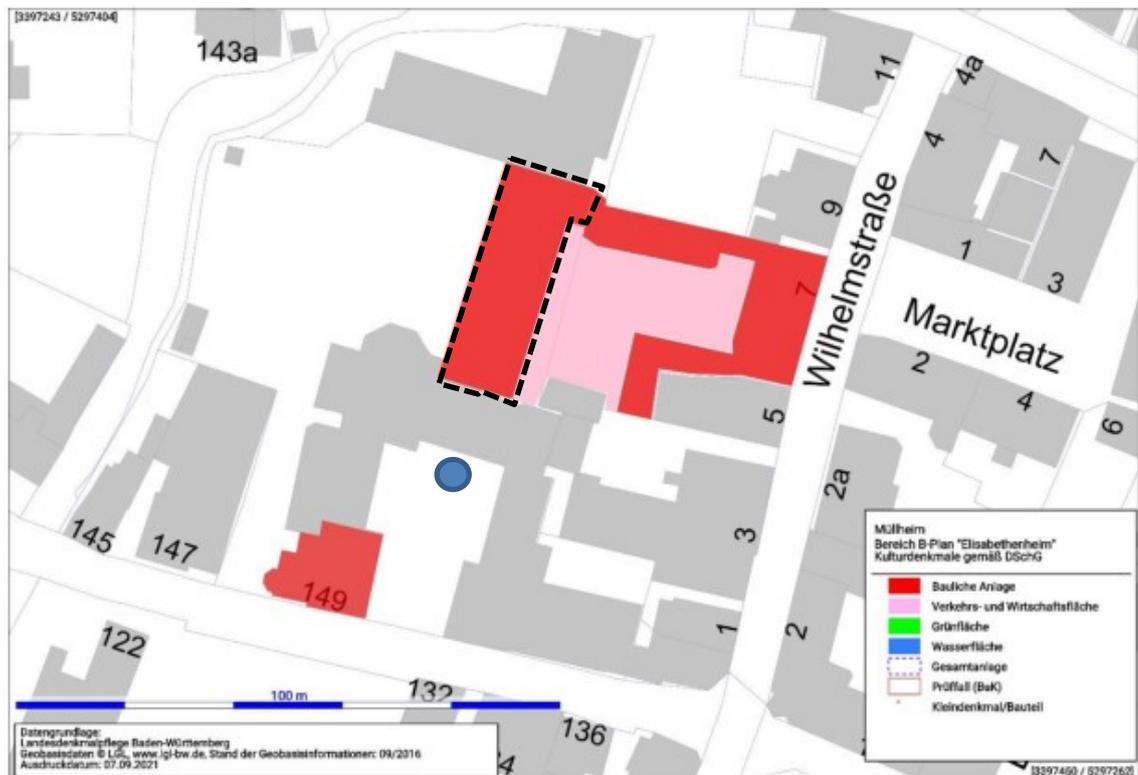
Die Hapterschließung des Areals mit Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt wie bisher, von der Hauptstraße im Süden. Von Nordosten besteht eine untergeordnete Zufahrt für PKW über den „Möbiushof“ von der Wilhelmstraße. Über diese Zufahrt, welche durch den nördlichen Gebäudeteil führt und die bestehenden Stellplätze im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeteils erschließt, soll zukünftig auch das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 531 angebunden werden. Hintergrund ist der, dass die bisherige, südliche Zufahrt zu diesem Grundstück über den Fuß- und Radweg durch die Neubebauung nicht mehr möglich ist. Geplant ist, diesen Weg in Form eines 3 m breiten für die Öffentlichkeit zugänglichen Fußweges nach Osten in den zukünftigen Innenhof zu verlegen und im Norden an den bestehenden Weg, welcher als Brücke über den Klemmbach führt, wieder anzubinden. Durch diese Maßnahme muss teilweise in den bestehenden Mühlekanal eingegriffen werden, der jedoch schon seit Jahrzehnten seine Funktion als wasserführender Graben verloren hat.

Die technische Erschließung des Areals erfolgt wie bisher, von der Hauptstraße im Süden und der Wilhelmstraße von Osten.

## **17 DENKMALSCHUTZ**

### Markgräfler Museum, ehemaliger Blankenhornhof, Wilhelmstraße 7 (§ 12 DSchG)

Ein Teil des Blankenhornhofes bildet der hintere Querriegel mit der mächtigen Scheune, welche Teil des heutigen Elisabethenheims ist. Das gesamte Anwesen mit dem heutigen Museum ist wegen des besonderen Seltenheitswertes, wegen des besonderen dokumentarischen und exemplarischen Wertes, als auch wegen des besonderen Maßes an Originalität im gesteigerten öffentlichen Interesse und daher zu schützen. Das Kulturdenkmal ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.



Lageplan mit dem Gesamtensemble und dem maßgebenden Gebäudeteil (blau umrandet) ohne Maßstab Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

### Gebäude (Villa) Hauptstraße 149 (§ 2 DSchG)

Das Gebäude ist ein charakteristisches Beispiel Müllheimer Architektur aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Das Objekt ist ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und vor allem aus bau- und ortsgeschichtlichen Gründen. An dessen Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen Wertes im öffentlichen Interesse. Das Kulturdenkmal ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

In Vorabstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, soll der später an das Gebäude errichtete Anbau in Richtung Norden abgerissen und das Gebäude in seiner ursprünglichen Geometrie wieder hergestellt werden. Zudem ist beabsichtigt, einen zusätzlichen barrierefreien Zugang zum Gebäude im Bereich des Haupteingangs im Osten durch eine auf Stützen gestellte Rampe zu schaffen.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Bei dem Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung gemäß § 12 DSchG (Markgräfler Museum) genießt auch dessen Umgebung einen Schutz gemäß § 15 (3) DSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

## 18 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an den Klemmbach (Gewässer 2. Ordnung) an. Insofern ist zu prüfen, ob nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz (WG) i.V.m. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei einem Hochwasserfall (HQ 100 bzw. HQ extrem) eine Gefährdung für das Plangebiet besteht. Nach eingehender Prüfung besteht für das Sondergebiet (SO) keine Gefährdung bei einem rechtlich relevanten HQ 100 Fall. Bei einem HQ

100 Fall (geschützter Bereich) und bei einem HQ extrem Fall sind Randbereiche des Sondergebiets (SO) im Osten und Süden tangiert.

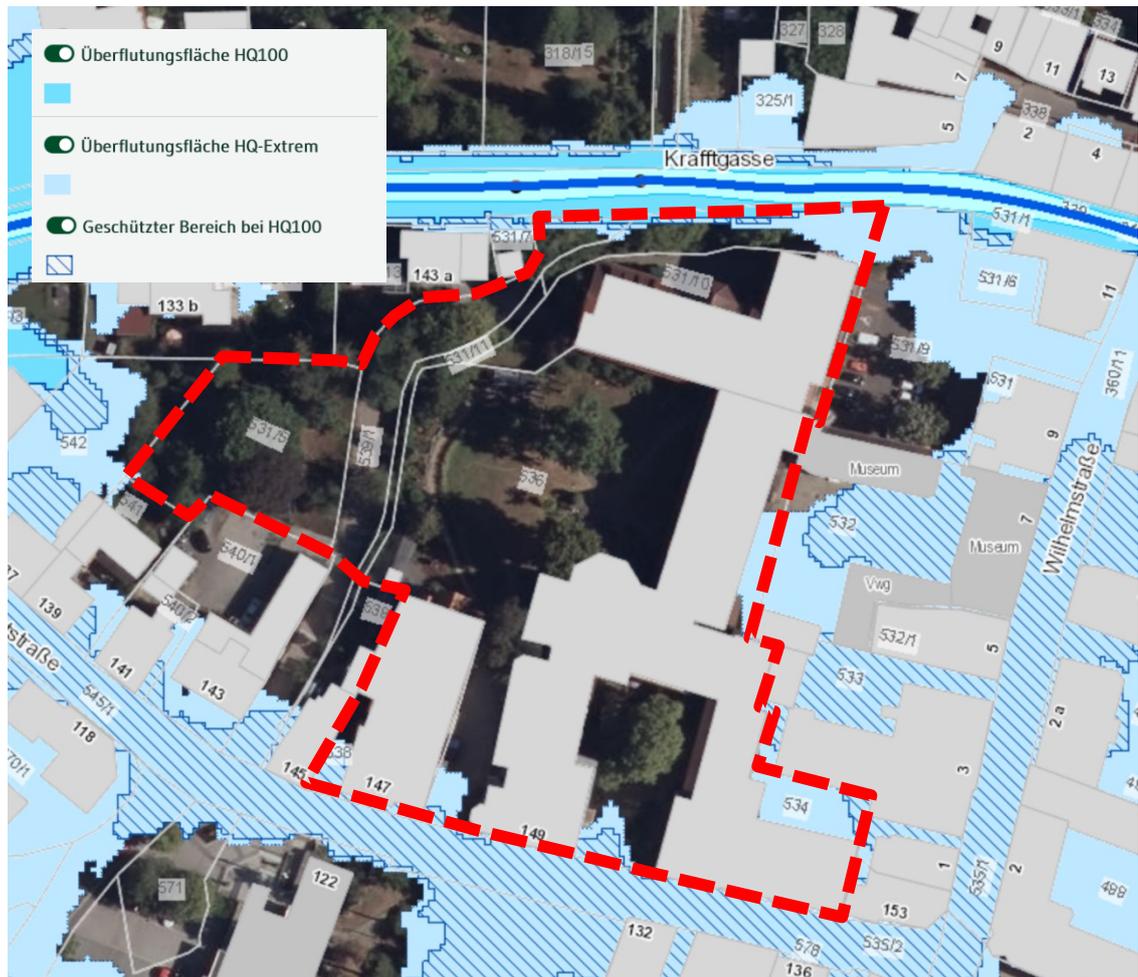
Im Zusammenhang mit dem seit 05.01.2018 in Kraft getretenen, neuen Hochwasserschutzgesetz, werden die Flächen des HQ extrem als sogenannte „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt. In diesen Gebieten ist folgendes zu berücksichtigen:

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und § 2 Abs. 3 BauGB einzustellen.

Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Bei den zu erwartenden Fließgeschwindigkeiten bzw. Wassertiefen sind eine Gefährdung für das Leben oder die Gesundheit nicht auszuschließen. Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden sind wahrscheinlich.

Aus diesem Grund wird es für erforderlich gehalten, geplante Gebäude hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen.



Luftbild mit Plangebiet und Überschwemmungsflächen HQ 100 bzw. HQ extrem (ohne Maßstab) Quelle: LUBW

## 19 MÜHLENKANAL

Durch das Plangebiet verläuft der historische Mühlenkanal, welcher im Nordosten vom Klemmbach abzweigt und durch das Plangebiet weiter nach Südwesten verläuft. Bei dem Mühlenkanal handelt sich um ein künstliches Gewässer, das schon seit Jahren kein Wasser mehr führt und daher seine Funktion vollständig verloren hat. Aufgrund der Neuordnung des Areals, muss dieser Kanal nun zu großen Teilen entfernt werden. In Bezug auf das Wasserrecht liegt der Stadt Müllheim eine schriftliche Verzichtserklärung des bisherigen "Inhabers" des Wasserrechts vor. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der geplanten Maßnahme aus wasserrechtlicher Sicht nichts entgegensteht.

## 20 GEWÄSSERSCHUTZ

Der nördliche, unbebaute Uferbereich soll zum Schutz des Klemmbachs zukünftig als öffentliche Grünfläche mit einem Gewässerrandstreifen festgesetzt werden. Der Gewässerrandstreifen (ab Böschungsoberkante) mit einer Breite von 5,0 m überlagert jedoch teilweise den Zufahrtsweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), der zur Erschließung der bestehenden Garage (EG) im nördlichen Gebäudeteil bzw. dem Grundstück Flst. Nr. 531/13 dient.

Für die Erteilung der notwendigen Befreiung für den Überlagerungsbereich des (neuen) Zufahrtswegs für das Grundstück Flst.Nr. 531/1 im Bereich des Gewässerrandstreifens des „Klemmbachs“ ist gemäß § 29 Abs. 4 Wassergesetz (WG) die Stadt Müllheim zuständig. Hierzu ist das Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Bereits

im Vorfeld des Verfahrens hat die Untere Wasserbehörde nach erfolgter Prüfung das Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG insbesondere verboten:

- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

## **21 STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird zwischen der Stadt Müllheim, vertreten durch Herrn Bürgermeister Löffler und dem Evangelischen Sozialwerk Müllheim e.V. über die Entwicklung des Baugebiets „Elisabethenheim“ ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen. Die vertraglich zugesicherte Kostenübernahme ist Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans. Dieser Vertrag ist zugleich vorweggenommener Teil des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags im Sinne des § 11 Abs. 1 BauGB; die Wirksamkeit des vorliegenden Vertrages ist jedoch unabhängig vom Zustandekommen bzw. von der Wirksamkeit eines zukünftigen städtebaulichen Vertrages. Gegenstand dieses noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages können insbesondere die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen, die Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilflächen, die Begründung oder Änderung von Rechten im Grundbuch (insbes. Geh, Fahr- und Leitungsrechte), die Ablöse von Erschließungs- oder Anschlussbeiträgen, die Durchführung oder Sicherung naturschutzrechtlicher Maßnahmen, oder die Erstattung von Infrastrukturfolgekosten sein. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass vor einem Satzungsbeschluss ggf. Einvernehmen über alle im Städtebaulichen Vertrag dann regelungsbedürftigen Fragestellungen erzielt werden muss.

## **22 KOSTEN**

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes fallen keine zusätzlichen, öffentlichen Erschließungskosten an.

**23 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.020 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen:

Sondergebiet (SO)	ca. 9.589 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 353 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)	ca. 53 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>

Stadt Müllheim, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Martin Löffler

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Der Planverfasser**