

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Nutzung des Plangebiets	4
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3	BEBAUUNGSPLÄNE/SATZUNGEN	5
4	VERFAHREN	6
4.1	Verfahrensablauf.....	8
5	PLANUNGSINHALTE	8
5.1	Städtebaulicher Entwurf	8
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
5.5	Grund- Geschossflächenzahl	13
5.6	Zulässige Grundfläche	13
5.8	Nebenanlagen	14
5.9	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
5.10	Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
6.1	Dächer der Hauptgebäude	15
6.2	Dächer von Nebengebäuden	15
6.3	Werbeanlagen	15
6.4	Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	16
6.5	Außenantennen	16
7	GUTACHTEN/UNTERSUCHUNGEN	16
7.1	Umweltbelange	16
7.2	Artenschutz.....	16
7.3	Geotechnische Untersuchung.....	17
7.4	Immissionsschutz.....	18
8	HOCHWASSERSCHUTZ	18
9	DENKMALSCHUTZ	19
10	KLIMASCHUTZ	19
11	VERKEHR	20
12	VER- UND ENTSORGUNG	20
12.1	Wasserversorgung.....	20

12.2 Entwässerung	20
13 BODENORDNUNG	20
14 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN.....	20
15 STÄDTEBAULICHE DATEN	20
16 ANLAGEN	21

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Henssler Areal mit der historischen Mühle liegt in zentraler und attraktiver Lage unmittelbar angrenzend an den historischen Altstadt kern von Müllheim. Das Areal wird schon seit Jahren gewerblich durch einen Agrarhandelsbetrieb genutzt und ist neben der historischen Mühle durch Lagergebäude und ein Geschäftshaus fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Im Geschäftshaus befindet sich neben einem Laden für Agrarprodukte in den oberen Geschossen u.a. das Arbeitsamt von Müllheim.

Aufgrund der räumlichen Enge und der Tatsache, dass keine betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen, ist nun geplant, den Gewerbebetrieb an einen geeigneteren Standort auszulagern. Damit bietet sich die große Chance, einen innerstädtischen Standort unter funktionalen, gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten neu zu ordnen und einer stadtbildkonformen Entwicklung zuzuführen. Dabei kommt dem Standort als Eingangstor von Süden zur historischen Altstadt eine besondere Bedeutung zu.

Das direkte Umfeld zeigt eine sehr heterogene Bebauungsstruktur mit dem Bürgerhaus im Osten und einem großflächigen Lebensmittelmarkt im Süden, während sich nach Norden sich die kleinteilige, z.T. historische Bebauung anschließt.

Unter Erhalt des historischen Mühlengebäudes ist ein nachhaltiges und gemischtes Quartier geplant, wobei die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Geschossbau priorisiert wird. Das bestehende Geschäftsgebäude wird ebenfalls in das Gesamtkonzept integriert. Jedoch soll die Option offengehalten werden, dieses Gebäude später durch einen Neubau zu ersetzen.

Die äußere Erschließung des Areals ist durch die im Osten und Süden unmittelbar angrenzende öffentliche Erschließungsstraße „Unterer Brühl“ gegeben. Die innere Erschließung erfolgt durch eine zentrale verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraße, die insbesondere als Begegnungsort der zukünftigen Bewohner dienen soll. Daneben entstehen zwei beruhigte und begrünte Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die notwendigen Stellplätze werden durch eine zentrale Tiefgarage mit Zufahrt von Süden nachgewiesen. Ergänzend hierzu entstehen straßenbegleitende Stellplätze entlang der Straße „Unterer Brühl“ im Osten und Süden, welche insbesondere den Besuchern und den geplanten Geschäftsnutzungen vorbehalten sind.

Zusammenfassend ergeben sich durch die Neuordnung folgende Einzelziele:

- Schaffung eines nachhaltigen, gemischten Quartiers mit Schwerpunkt Wohnen
- Integration des bestehenden Geschäftsgebäudes und behutsame Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Mühlengebäudes
- Ökonomische Erschließung durch die bestehende Straße „Unterer Brühl“
- Gestalterische Regelungen für ein klar ablesbares und identitätsstiftendes Quartier

- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sowie des Lärm- und Hochwasserschutzes (HQ extrem)

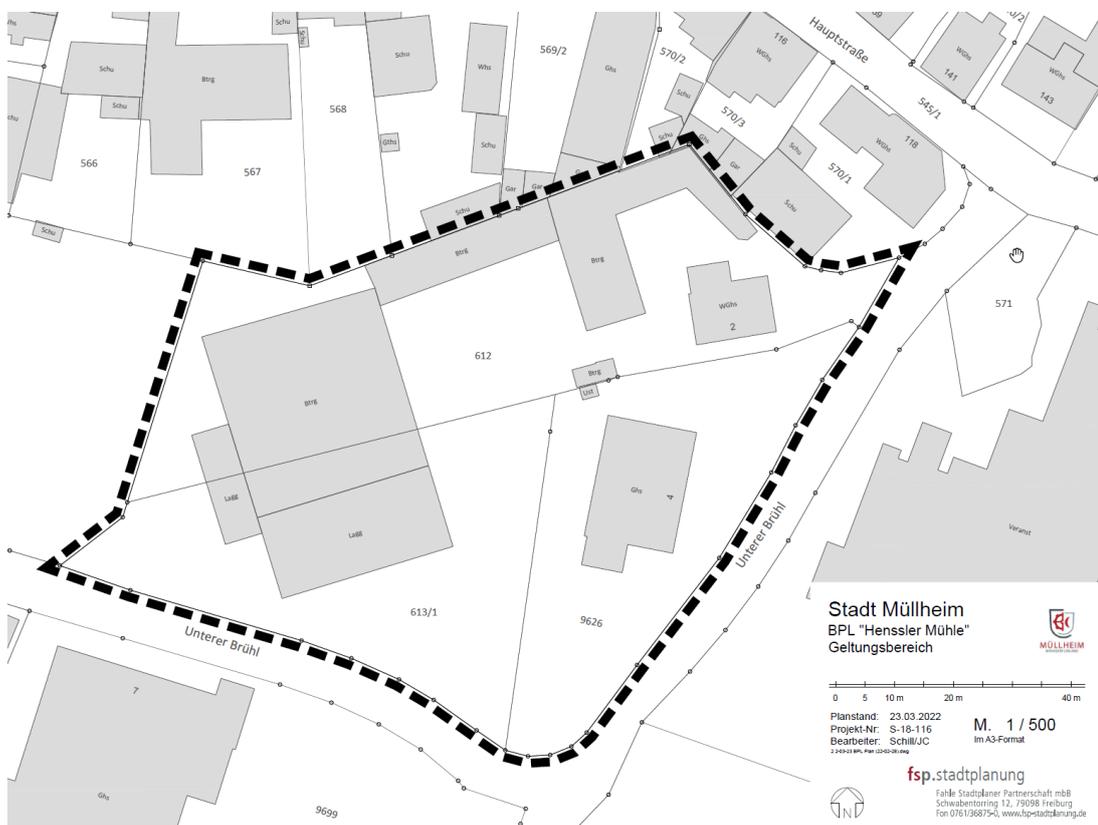
Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kommt im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. D.h., dass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann und nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage durchzuführen ist. Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung soll im vorliegenden Fall jedoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgen. Siehe hierzu auch Ziffer 3 dieser Begründung.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Plangebiets mit einer Größe von ca. 0,81 ha umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 612, 613/1 und 9626. Es liegt in zentraler Lage südwestlich der historischen Altstadt und wird begrenzt: Im Osten und Süden durch die Straße „Unterer Brühl“; im Westen durch das unbebaute Grundstück 615 und im Norden durch die bebauten Grundstücke Flst. Nrn. 567, 568, 569/1, 569/2, 570/1, 570/2 und 570/3.

Das ehemalige Mühlenareal mit den bestehenden Gebäuden wird heute zu großen Teilen als Lagerfläche für den bestehenden Agrarhandel genutzt und ist fast vollständig versiegelt. Im nordöstlichen Teilbereich befindet sich das historische und unter Denkmalschutz stehende Mühlengebäude. Südlich davon schließt ein Geschäftshaus an.

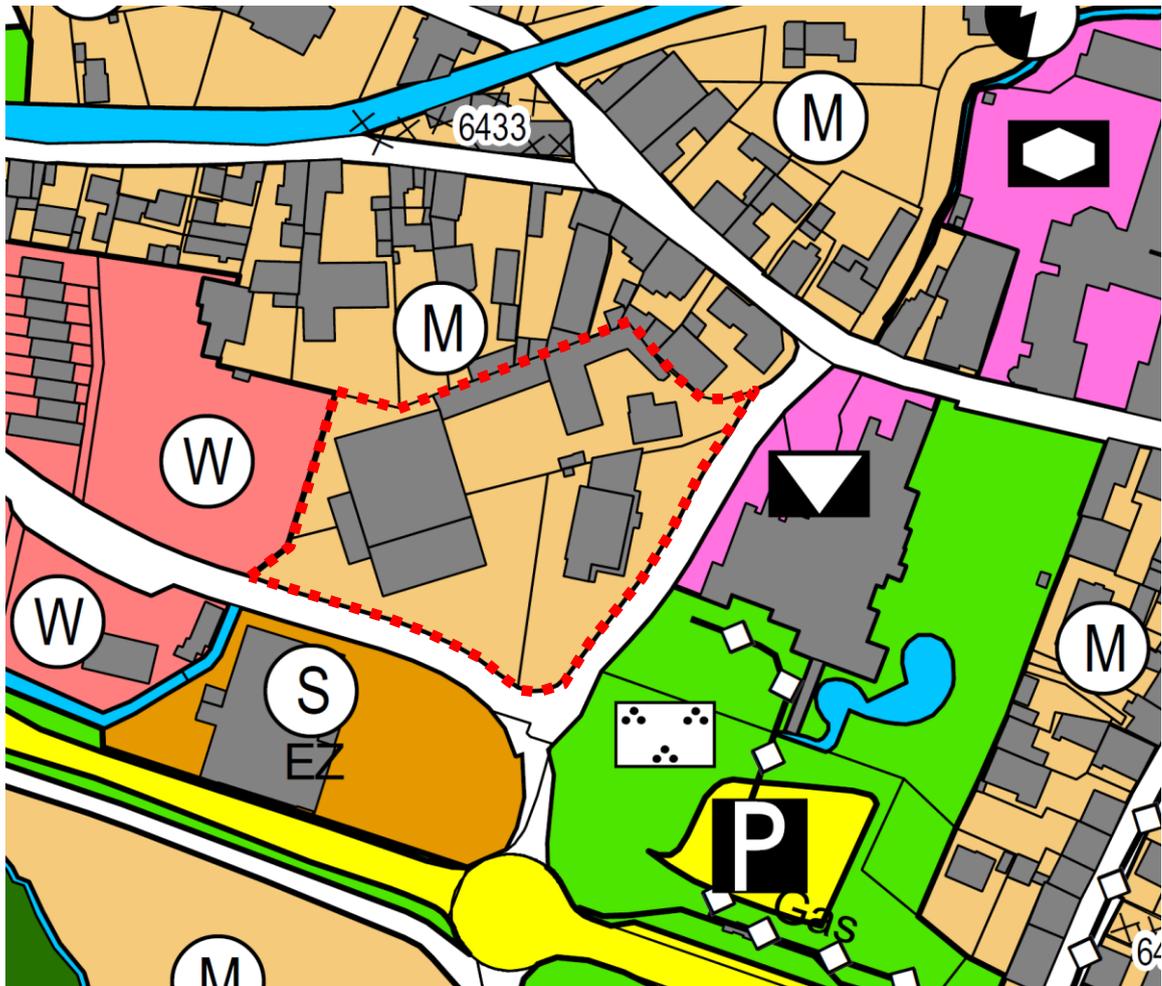
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist folgendem Lageplan zu entnehmen:



Lageplan mit vorgeschlagenem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Müllheim ist das Plangebiet als Mischbaufläche (M) dargestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet geklärt.



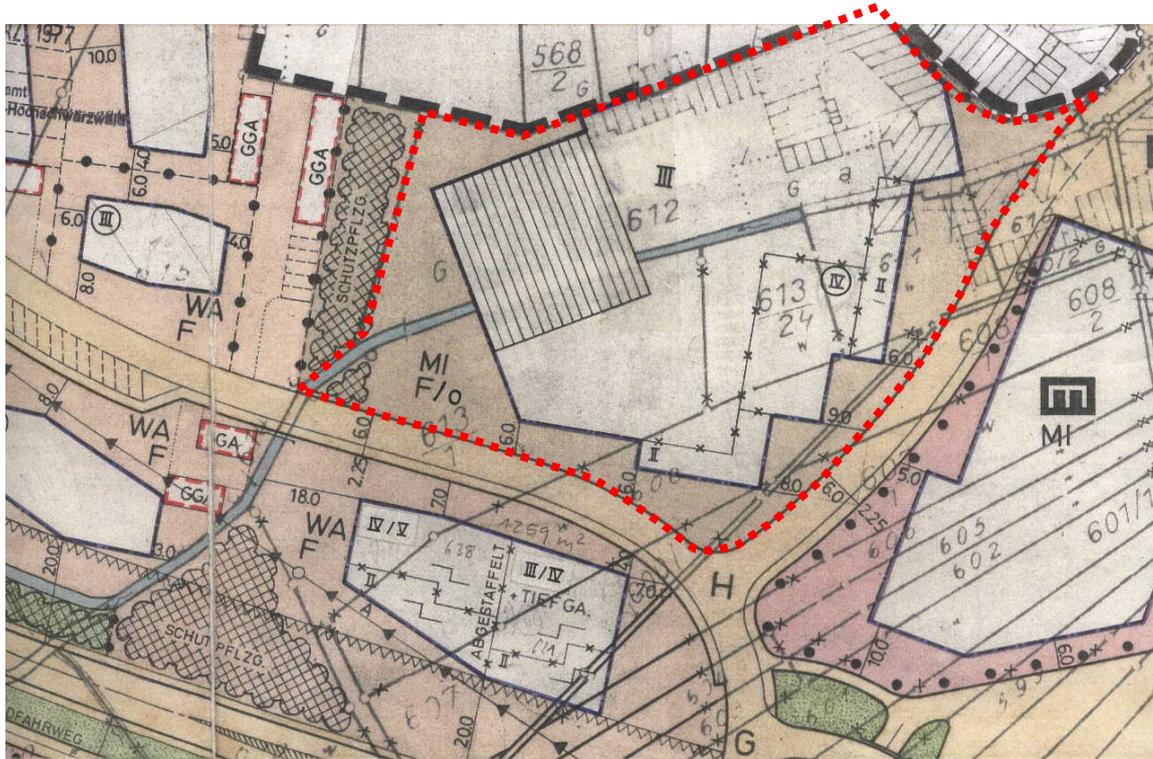
Aktueller Flächennutzungsplanausschnitt mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3 BEBAUUNGSPLÄNE/SATZUNGEN

Das Plangebiet liegt vollständig im Bebauungsplangebiet „Unterer Brühl“ in Kraft seit dem 02.12.1974. Dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig überlagert. Dies wird in der Bekanntmachung und der Satzung entsprechend berücksichtigt.

Des Weiteren grenzen im Süden der Bebauungsplan „Unterer Brühl West“ in Kraft seit dem 28.04.2006 und im Westen der Bebauungsplan „Unterer Brühl“ Änderung in Kraft seit dem 31.03.1977 an.

Darüber hinaus grenzt unmittelbar im Norden die Erhaltungssatzung „Niedermüllheim“ an das Plangebiet an, welche am 15.12.2021 als Satzung beschlossen wurde.



Bestehender Bebauungsplan „Unterer Brühl“ mit Überlagerungsbereich vorliegender Bebauungsplan „Henssler-Mühle“ ohne Maßstab

4 VERFAHREN

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Hierzu hat der Gemeinderat der Stadt Müllheim in öffentlicher Sitzung am 23.03.2022 den förmlichen Beschluss gefasst.

Die Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die förmliche Frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung zum Abschluss des Verfahrens. Auf Grund der städtebaulichen Bedeutung des Planungsgebiets und der besonderen Ziele für das Projekt, wird eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um weitere Erkenntnisse für das weitere Verfahren zu erhalten.

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, werden bei der Erstellung des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren abschließend erarbeitet und entsprechend gewürdigt.

Der Bebauungsplan „Henssler-Areal“ dient hauptsächlich der Schaffung von Wohnraum. Daneben können sich gewerbliche Nutzungen sowie andere Einrichtungen ansiedeln. Durch die Neuordnung entsteht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein neues und hochwertiger Quartier in zentraler Innenstadtlage von 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 m² unterschreitet. Das Baugebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 7.308 m² auf. Durch die Neuordnung mit einer voraussichtlichen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von ca. 3.000 m². Diese liegt somit noch

deutlich unter dem in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m².

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 des nördlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 1,3 km befindlichen FFH- Gebiets Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ bzw. des westlich in einer Entfernung von ca. 5,1 km gelegenen Vogelschutzgebiets Nr. 8011401 „Rheinniederung Neuenburg-Breisach“, sind aufgrund der großen Entfernung 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 Verfahren aufgeteilt wird, um so den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Nach eingehender Prüfung ist der Bebauungsplan „Elisabethenheim“ vor allem in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorhaben zu sehen. Dieser Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt und weist eine überbaubare Grundfläche von ca. 7.671 m² auf. Zusammen mit dem vorliegenden Bebauungsplan, der voraussichtlich eine Grundfläche von ca. 3.000 m² aufweist, ergibt sich eine gesamte überbaubare Grundfläche von ca. 10.671 m². Damit liegen beide Vorhaben zusammengerechnet noch weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

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.

4.1 Verfahrensablauf

- 23.03.2022 Der Gemeinderat der Stadt Müllheim beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Henssler-Areal“ gem. § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
- 27.04.2022 Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf in Form eines städtebaulichen Konzepts und beschließt eine freiwillige Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.
- ___.__.____ bis Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
___.__.____
- Anschreiben vom Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB.
___.__.____ bis
___.__.____
- ___.__.____ Der Gemeinderat behandelt die in der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, billigt den Planentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.
- ___.__.____ bis Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB.
___.__.____
- ___.__.____ bis Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB.
___.__.____
- ___.__.____ Der Gemeinderat der Stadt Müllheim behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Henssler-Areal“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 PLANUNGSINHALTE

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Das bestehende Betriebsgelände mit einer Größe von ca. 8.137 m² soll an dem jetzigen Standort aufgegeben und städtebaulich neu geordnet werden.

Unter Erhalt des historischen Mühlengebäudes ist ein hochwertiges Quartier im Geschossbau mit dem Schwerpunkt Wohnen geplant. Neben dem Mühlengebäude wird das bestehende Geschäftshaus an der Straße „Unterer Brühl“ im Osten in das Gesamtkonzept so integriert, dass bei einem Wegfall dieses Gebäudes zukünftig ein sinnvolles städtebauliches Gesamtkonzept entsteht.

Städtebauliches Ziel ist es, ein kompaktes Quartier mit klar ablesbaren Raumkanten zum öffentlichen Verkehrsraum zu entwickeln. Dieses wird in zwei überschaubare Einheiten mit einem zentralen Erschließungshof gegliedert, der autofrei als

gemeinsamer Begegnungsort der zukünftigen Bewohner genutzt werden kann. Daneben dienen die beiden intimeren und begrünten Gemeinschaftshöfe dem zusätzlichen Aufenthalt und als Spielbereich für Kinder.

Im Südosten ist an der Gabelung der beiden Straßen „Unterer Brühl“ unter Erhalt des bestehenden Baumes ein Quartierscafé als zusätzlicher Treffpunkt denkbar. Ergänzend zu dieser Nutzung sind insbesondere in den Erdgeschossen der beiden Eckgebäude gewerbliche Nutzungen und sonstige Einrichtungen vorgesehen, die neben dem Wohnen zu einer gewünschten Nutzungsmischung und damit zu einem lebendigen Quartier beitragen.



Städtebauliches Konzept mit bestehendem Geschäftshaus (ohne Maßstab)

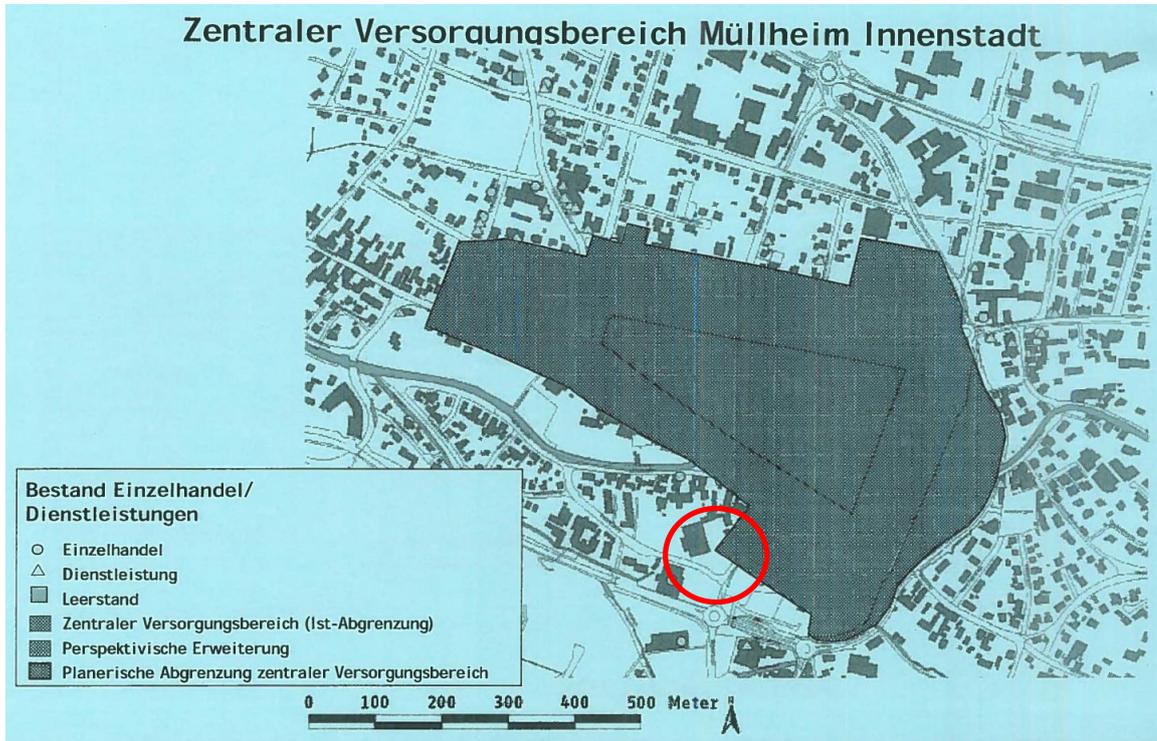


Städtebauliches Konzept ohne bestehendes Geschäftshaus (ohne Maßstab)

5.2 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist das Areal als hochwertiges Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln. Hierbei sind die bestehenden Rahmenbedingungen im Hinblick auf die vorhandene Gemengelage zu berücksichtigen. Zur Offenlage wird die genaue Art der baulichen Nutzung für den Gebietsbereich festgelegt.

Unabhängig hiervon soll im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Geschäftsgebäude und der Lage unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich, für die beiden geplanten Eckgebäude an der Straße „Unterer Brühl“ gemäß der Sortimentsliste des Märkte- und Zentrenkonzepts der Stadt Müllheim z.B. neben sonstigen gewerblichen Nutzungen auch zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein. Während das nordöstliche Gebäude noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Müllheimer Innenstadt liegt, grenzt das südöstliche Gebäude unmittelbar im Süden an diesen an. Aufgrund der Lage, der Bestandssituation mit dem bereits bestehenden Geschäftshaus und dem vorliegenden städtebaulichen Konzept, wird eine mögliche zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung an dem maßgeblichen Standort als sinnvoll und machbar erachtet.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Müllheim Innenstadt mit Planbereich (rot eingekreist)
 Quelle: Dr. Donato Acocella

Sortimentsliste

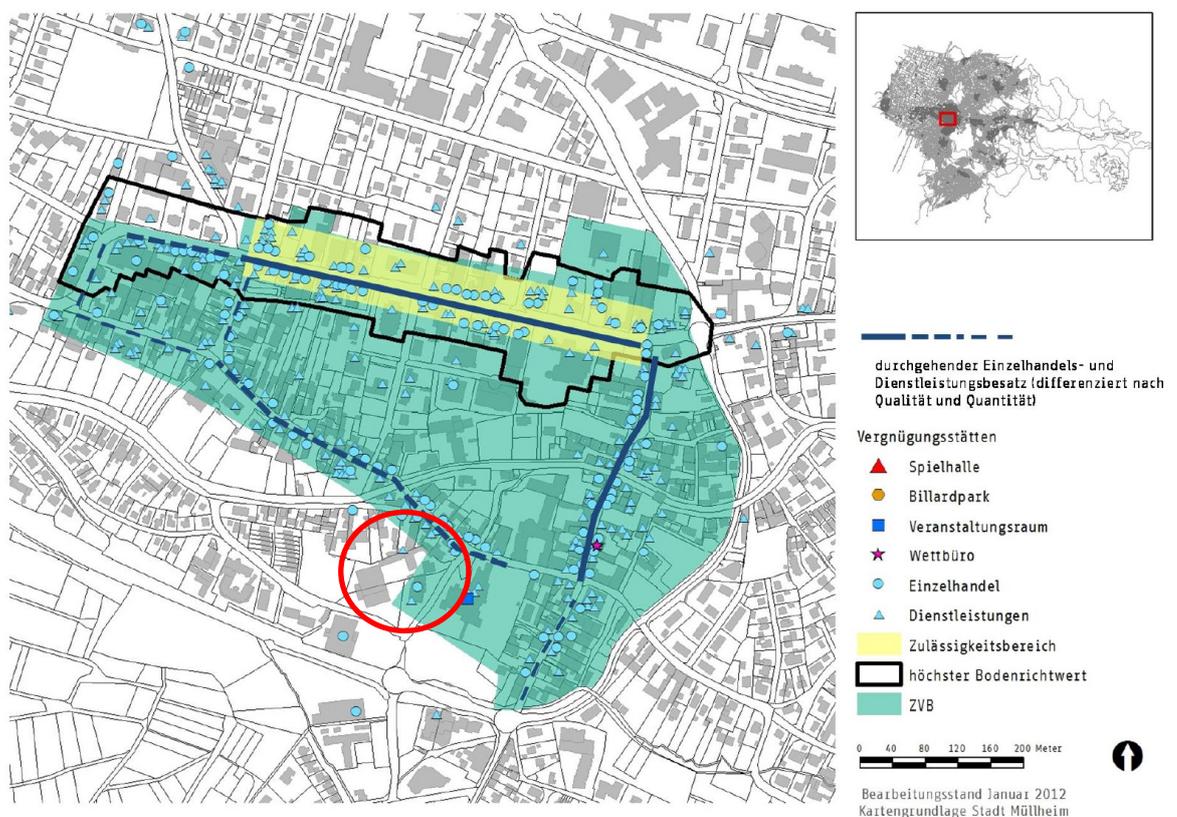
Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren
(Schnitt-)Blumen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Briefmarken	Büromaschinen (ohne Computer)
Bücher	Elektrogroßgeräte
Campingartikel	Fahrräder und Zubehör
Computer, Kommunikationselektronik	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Drogeriewaren	Farben, Lacke
Elektrokleingeräte	Fliesen
Foto, Video	Gartenhäuser, -geräte
Gardinen und Zubehör	Öfen
Glas, Porzellan, Keramik	Holz
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Installationsmaterial
Haushaltswaren/ Bestecke	Küchen (inkl. Einbaugeräte) ✓
Hörgeräte	✗ Kinderwagen, -sitze ✓
Kosmetika und Parfümerieartikel	Möbel (inkl. Büromöbel) ✓
Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen	✗ Pflanzen und -gefäße ✓
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Rollläden und Markisen
Leder- und Kürschnerwaren	Werkzeuge
Musikalien	✗ Zooartikel ✓
Nähmaschinen	
Nahrungs- und Genussmittel	
Optik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitärwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren, Schmuck	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen/ Zeitschriften	

Sortimentsliste Quelle: Dr. Donato Acocella

Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Spielhallen/Vergnügungsstätten liegt ein entsprechendes Gutachten vom Büro Acocella aus dem Jahr 2012 vor. Gemäß der maßgebenden Karte 8 liegt das Plangebiet außerhalb des Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten.

Grundsätzlich wird in den Mischgebieten der Kernstadt aus gutachterlicher Sicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, zur Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges empfohlen.

Vor diesem Hintergrund sollen im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten aller Art als ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen werden. Insbesondere können negative soziale Folgewirkungen im Hinblick auf die bestehende bzw. geplante Wohnbebauung und das östlich angrenzende Bürgerhaus mit Spielplatz entstehen. Zusätzlich ist vor allem in den Nachtstunden mit einem erhöhten Ziel- und Quellverkehr und den damit verbundenen verkehrlichen Problemen zu rechnen.



Karte 8 Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Müllheim mit Planbereich (rot eingekreist)
Quelle: Dr. Donato Acocella

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll jeweils durch die Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf Meter über Normal-Null (m ü.NN), definiert werden. D.h., dass die geplanten Gebäude maximal vier Vollgeschosse erhalten, wobei das oberste Vollgeschoss im Dach untergebracht werden muss. Damit wird an diesem zentralen Innenbereichsstandort im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte erreicht.

Die Geschossigkeit sowie die Trauf- und Firsthöhe für das Mühlengebäude orientiert sich mit maximal drei Vollgeschossen am Bestand.

Durch diese Nutzungskennziffern wird erreicht, dass sich neben der Dichte die geplante Bebauung auch in der Höhenentwicklung in den städtebaulichen Kontext einfügt.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets und um eine angemessene Begrünung zwischen den Gebäuden sicherzustellen, soll eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt werden. Eine Ausnahme davon bildet das geplante Eckgebäude im Südwesten, welches den städtebaulichen Abschluss des Quartiers nach Westen bildet. Da dieses Gebäude eine Länge von über 50 m aufweist, soll eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden. Hierbei gelten grundsätzlich die Bestimmungen der offenen Bauweise mit entsprechenden Grenzabständen, wobei jedoch eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig ist.

5.5 Grund- Geschossflächenzahl

Im Plangebiet soll im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch, harmonische Baustruktur gesichert werden.

So ist im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe vorgesehen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,6 festzusetzen. Im Bereich des Mühlengebäudes, das zukünftig ein eigenes Grundstück erhält, wird voraussichtlich eine GRZ von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt.

Diese Regelungen berücksichtigen damit die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

5.6 Zulässige Grundfläche

Im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen ist im Plangebiet aller Voraussicht nach ein erhöhter Stellplatzbedarf verbunden. Aus diesem Grund soll gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden, dass die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden darf.

Eine solch hohe Ausnutzung erscheint insbesondere in diesem zentral gelegenen Gebietsbereich auch vor dem Hintergrund angemessen, da Grünbereiche in Form von begrünten Innenhöfen im Hinblick auf die Wohnruhe gesichert werden sollen und die Bebauung auf einer möglichst kompakten Fläche auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als städtebaulich sinnvoll erachtet wird. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend befriedigt werden.

5.7 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um entsprechende Freiflächen im Sinne einer hohen Wohnqualität zu sichern, werden die erforderlichen Stellplätze in einer zentralen Tiefgarage mit Zufahrt über die Straße „Unterer Brühl“ untergebracht. Die bestmögliche Zu- und Abfahrt der Tiefgarage wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch abschließend geprüft.

Neben der geplanten Tiefgarage sind entlang der Straßen „Unterer Brühl“ zusätzliche, oberirdische KFZ-Stellplätze für Bewohner und Besucher bzw. Kunden vorgesehen. Carports und Garagen sollen im Plangebiet zugunsten der Freiraumqualität grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für das bestehende Mühlengebäude können die erforderlichen KFZ-Stellplätze insbesondere auf dem benachbarten Grundstück nachgewiesen werden. Dennoch wird im Plangebiet ermöglicht, dass z.B. das bestehende Nebengebäude für die Unterbringung von KFZ-Stellplätzen genutzt werden kann.

5.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein.

Damit diese in der Höhe nicht zu massiv in Erscheinung treten, sollen diese bei einem extensiv begrünten Flachdach eine maximale Gebäudehöhe von maximal 3,50 m erhalten.

5.9 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die interne Erschließung des Quartiers ist über eine private Erschließungsgasse vorgesehen, welche als Mischfläche gestaltet und den zukünftigen Bewohnern neben den beiden intimeren Innenhöfen als zentraler Aufenthaltsbereich dienen soll. Deren Sicherung erfolgt durch ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

5.10 Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Quartier soll private und begrünte Innenhöfe erhalten, welche vom zentralen, verkehrsberuhigten Erschließungshof für Fußgänger direkt erreichbar sind.

Neben den geplanten Festsetzungen zur Grünordnung wie dem Erhalt der beiden Bäume im Süden, sind u.a. zum Schutz des Grundwassers verschiedene Regelungen vorgesehen. So sollen KFZ-Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) ausgeführt werden.

Im Plangebiet ist aufgrund der beiden in räumlicher Nähe befindlichen Gewässer (Klemmbach und Warmbach) mit einem relativ hoch anstehenden Grundwasserstand zu rechnen. Siehe hierzu auch geotechnischer Bericht. Deshalb wird es aller Voraussicht

zum Schutz des Grundwassers notwendig, dass in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosses oder Tiefgaragen wasserdicht auszuführen sind.

Um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu vermeiden, sollen Kupfer, zink- oder bleigedeckte Dächer nur zulässig sein, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Nicht zuletzt soll zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse festgesetzt werden, dass die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dächer der Hauptgebäude

Geplant ist ein Wohnquartier mit einem Satteldach als Dachform zu entwickeln. Damit fügt sich die geplante Bebauung insbesondere in die nördlich angrenzende Dachlandschaft des historischen Stadtkerns in harmonischer Weise ein.

Damit die Dachlandschaft nicht durch zu viele unterschiedliche Dachauf- und anbauten etc. verunstaltet wird, werden verschiedene Regelungen getroffen, welche zur Offenlage präzisiert werden.

Für das bestehende Mühlengebäude werden entsprechende Regelungen zur Dachform (Satteldach) sowie Dachaufbauten etc. getroffen, welche sich sehr eng am Bestand orientieren.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sollen in beiden Gebietsbereichen als nicht ortstypische Materialien und wegen des negativen Erscheinungsbildes gerade zur Nähe des Bürgerhauses und der historischen Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die zur Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten wie Solar und Fotovoltaik werden im Sinne des Klimaschutzes von der Stadt Müllheim explizit befürwortet. Diese sollen daher im Plangebiet grundsätzlich zulässig, wobei die tatsächliche Firsthöhe der einzelnen Gebäude durch diese Anlagen nicht überschritten werden darf.

6.2 Dächer von Nebengebäuden

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu verhindern, sollen für Nebengebäude einheitliche Regelungen gelten. So ist geplant, dass diese nur mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen und auf einer Fläche von mindestens 75% der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen sind.

6.3 Werbeanlagen

Die geplanten Vorschriften zur Größe und Anordnung von Werbeanlagen sollen an dem projektierten Standort im Zusammenhang mit der im Norden angrenzenden historischen Bebauung entlang Hauptstraße und dem im Osten angrenzenden Bürgerhaus einen

ungeordneten „Werbewildwuchs“ verhindern und gleichzeitig einen maßvollen Spielraum für eine angemessene Außendarstellung eröffnen.

6.4 Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Um eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, sollen Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen nicht höher als 0,8 m sein. Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken (z.B. Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eibe (*Taxus baccata*), Staketenzaun in Holz oder Metall mit senkrechter Gliederung, oder als Natursteinmauer zulässig.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen, soll geregelt werden, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke mit Ausnahme von Wegen, Terrassen und Plätzen, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

6.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Stadtbildes gerade hier am Rand des historischen Stadtkerns durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, soll pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig sein. Werden Satellitenantennen an einer Fassade oder an der Dachfläche angebracht, müssen diese den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Fassadenfläche bzw. Dachfläche aufweisen.

7 GUTACHTEN/UNTERSUCHUNGEN

7.1 Umweltbelange

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 m² 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 wurden die Belange des Umweltschutzes in Form eines Umweltbeitrages dargestellt und bewertet. Im Einzelnen wird auf den Umweltbeitrag verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

7.2 Artenschutz

Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange wurde vom Büro Wermuth in Eschbach mit dem Freiburger Institut für angewandte Tierökologie (FrInaT) GmbH in Freiburg und dem Institut für Ökosystemforschung (IFÖ) ein Fachgutachten „Fledermäuse und Vögel“ als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Im Rahmen einer Potentialabschätzung wurden die für das Plangebiet relevanten Artengruppen Fledermäuse und Vögel untersucht.

Fledermäuse

Im Ergebnis wurden für die Artengruppe Fledermäuse geeignete Quartierstrukturen gefunden, die grundsätzlich von Einzeltieren, Paarungsgesellschaften und als Wochenstuben genutzt werden könnten. In einem Dachstuhl wurde Kot vermutlich von einer Wimpernfledermaus gefunden. Zudem ergab sich der Verdacht auf zwei Paarungsreviere der Weißrandfledermaus. Eine zeitweilige Nutzung von Einzelquartieren insbesondere der häufig nachgewiesenen Weißrandfledermaus und Zwergfledermaus ist ebenfalls nicht auszuschließen.

Um zu gewährleisten, dass kein Verbotstatbestand durch die Fledermäuse eintritt, wird eine Bauzeitenbeschränkung für den geplanten Abriss der maßgebenden Gebäude sowie eine Kontrolle der potenziellen Quartiere unmittelbar vor dem Abriss empfohlen.

Zudem sind im Zusammenhang mit der Weißrandfledermaus vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von mindestens 10 Fledermauskästen notwendig. Diese Maßnahmen sind bereits erfolgt. Siehe hierzu den entsprechenden Bericht vom Büro Wermuth, der den Planunterlagen als Anlage ergänzend beigelegt wird.

Vögel

Bei der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung im Hinblick auf die Artengruppe Vögel wurden keine Vogelnester gefunden, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung durch Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden kann. Damit der aktuell nicht eintretende Verbotstatbestand der Tötung auch in Zukunft nicht eintritt, sollte der Abriss der maßgebenden Gebäude in einem konfliktfreien Zeitfenster stattfinden., oder es sollte vor Beginn der Baumaßnahmen eine erneute Prüfung vorgenommen werden. Sollte dabei ein Nest gefunden werden, ist der Abriss entsprechend aufzuschieben.

Zusammenfassend werden bei zielführender Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Verbotstatbestände hinsichtlich der Fledermäuse und Vögel nicht erfüllt.

Im Einzelnen wird auf das Fachgutachten verwiesen, welches als Anlage den Planunterlagen beigelegt wird.

7.3 Geotechnische Untersuchung

Im Vorfeld des Verfahrens wurde im Jahr 2012 ein geotechnischer Bericht durch die Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten erstellt. Erkundet und beurteilt wurde insbesondere der Baugrund. Grundlage für diese Untersuchung war eine Schadstofferkundung, welche durch das Ingenieurbüro dplan GmbH in Lörrach durchgeführt wurde.

Baugrund und Grundwasserverhältnisse

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Untergrund gut tragfähige Schwarzwaldkiese in wechselnden Tiefen zwischen ca. 0,5 m und 2,0 m unter Geländeoberkante vorhanden sind. Ferner ist davon auszugehen, dass mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel zu rechnen ist. Es lassen sich anhand von

Extrapolation der Wasserstände vom Mai 1996 Grundwasserstände zwischen ca. 251,5 m ü.NN und 252,0 m ü.NN grob abschätzen. Danach beträgt der Flurabstand des Grundwassers etwa 2,5 m bis 3,0 m und liegt im Bereich der 2012 festgestellten vernässten bis nassen Schwarzwaldkiese.

Altlasten

Anhand von Bodenmischproben wurden als Auffüllungsmaterial erhöhte Werte an Arsen und Blei im Feststoff und teilweise auch im Eluat festgestellt. Diese sind geogenen Ursprungs und auf die sandigen Kiese (Schwarzwaldschotter) zurückzuführen. Im südwestlichen Bereich wurden in der Mischprobe MP 7 PAK und Benzo(a)pyren nachgewiesen. Dieses Bodenmaterial ist teilweise mit bodenfremden Beimengungen versetzt und als Z 2 Material einzustufen.

In den vorhandenen Asphaltbelagsproben waren die Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) unauffällig und nicht erhöht. Der Asphaltbelag auf dem Areal ist als bitumenständig zu klassifizieren und kann daher bei geplanten Baumaßnahmen recycelt werden.

Im Hinblick auf das Altlastenrisiko besteht kein humantoxisches Gefährdungspotenzial. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden im Hinblick auf die Nutzungskategorie Wohngebiete nicht überschritten. Ein weiterer Erkundungsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Mensch besteht nicht.

Für das Schutzgut Grundwasser besteht keine Gefährdung, obwohl Prüfwertüberschreitungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser für Arsen und Blei vorliegen. Weiterer Handlungsbedarf besteht jedoch nicht. Nicht zuletzt sind aufgrund der Untersuchungsergebnisse keine Grundwasserverunreinigung zu besorgen.

Im Einzelnen wird auf den Bericht verwiesen, welcher als Anlage zum den Planunterlagen beigefügt wird.

7.4 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen und Straßen, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch das Büro Fichtner Water & Transportation in Freiburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in den Offenlageentwurf zum Bebauungsplan entsprechend aufgenommen.

8 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet ist von einer Überflutung des „Klemmbachs“ bei einem rechtlich relevanten 100-jährigen Hochwasserfall (HQ 100) nicht betroffen. Ein großer Teil des Plangebiets ist jedoch durch ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) tangiert.

In diesen Gebieten gilt nach § 78 b Abs. 1 WHG (n. F.) Folgendes:

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

Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise, ist auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden sind wahrscheinlich.



Luftbild mit Geltungsbereich und Überflutungsflächen HQ extrem (ohne Maßstab) Quelle: LUBW

9 DENKMALSCHUTZ

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich die unter Denkmalschutz stehende „Henssler-Areal“. An dem Erhalt dieses Denkmals besteht öffentliches Interesse. Änderungen an diesem Gebäude, bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

10 KLIMASCHUTZ

Die Stadt Müllheim misst dem Klimaschutz einen hohen Stellenwert bei. Vor diesem Hintergrund sollen im Plangebiet insbesondere erneuerbare Energieformen gefördert werden. So sind die der Energiegewinnung dienenden Anlagen wie Solar- und

Fotovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig. Zudem sollen die Dächer der Nebengebäude extensiv begrünt werden.

Im Bereich Verkehr sind klimaneutrale Ziele schon allein durch die Tatsache berücksichtigt, dass das Plangebiet sich im zentralen Innenstadtbereich befindet und damit in idealer Weise an das öffentliche Verkehrsnetz bzw. den ÖPNV angebunden ist.

11 VERKEHR

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Müllheim ist durch die bestehende, öffentliche Erschließungsstraße „Unterer Brühl“ vom Osten und Süden gegeben. Weitergehende, öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die interne Erschließung erfolgt über einen privaten, autofreien Erschließungshof, der nur z.B. für Lieferfahrzeuge sowie zum Be- und Entladen genutzt werden darf. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage soll aller Voraussicht nach von Süden über die Straße „Unterer Brühl“ erfolgen. Entlang dieser Straße entstehen zusätzliche Stellplätze in Form von sogenannten „Senkrecht- und Querparkern“, welche insbesondere für Besucher und Kunden der geplanten gewerblichen Nutzungen bzw. sonstigen Einrichtungen dienen sollen.

12 VER- UND ENTSORGUNG

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen der Stadt Müllheim, welche sich in der Straße „Unterer Brühl“ befinden, gegeben.

12.2 Entwässerung

Die Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser) erfolgt über die vorhandene Kanalisation der Stadt Müllheim von der Straße „Unterer Brühl“.

13 BODENORDNUNG

Es sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

14 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans fallen für die Stadt Müllheim keine öffentlichen Erschließungskosten an.

15 STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe Geltungsbereich ca. 8.131 m²

16 ANLAGEN

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind folgende Gutachten/Untersuchungen beigelegt:

- die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vom 23.03.2022
- das Fachgutachten Fledermäuse und Vögel als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 07.02.2020
- die Dokumentation über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen BPL „Henssler-Mühle“ Müllheim Aufhängen von Fledermausquartieren vom 29.03.2022
- der geotechnische Bericht für die Bebauung „Areal Henssler Mühle“, Unterer Brühl Müllheim vom 20.04.2012
- die orientierende Bodenuntersuchung zur Klärung der Belastungssituation von potenziellen, entsorgungsrelevanten Auffüllungen auf dem „Areal Henssler Mühle“, Unterer Brühl in Müllheim vom 20.04.2012

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

Der Planverfasser