

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“

Satzungen
Planzeichnung M1:500
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzabschätzung (Faktorgrün)
Schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud)
Verkehrliche Stellungnahme (Fichtner WT)
Baugrunduntersuchung (Geoconsult Ruppenthal)

Stand: 27. Mai 2020
Fassung: Erneute (2.) Offenlage
gemäß § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB



SATZUNGEN

der Stadt Müllheim über

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat am __.__._____

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“

ergibt sich aus der Abgrenzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung vom __.__._____).

§ 2

Bestandteile

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom __.__.____
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 vom __.__.____
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom __.__.____

3. Beigefügt sind:
 - c) die gemeinsame Begründung vom __.__.____
 - d) der Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzabschätzung (Faktorgrün) vom __.__.____
 - e) die schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud) vom __.__.____
 - f) die verkehrliche Stellungnahme (Fichtner WT) vom __.__.____
 - g) die Baugrunduntersuchung (Geoconsult Ruppenthal) vom __.__.____

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Müllheim, den __.__.____

Martin Löffler
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Müllheim, den __.__._____

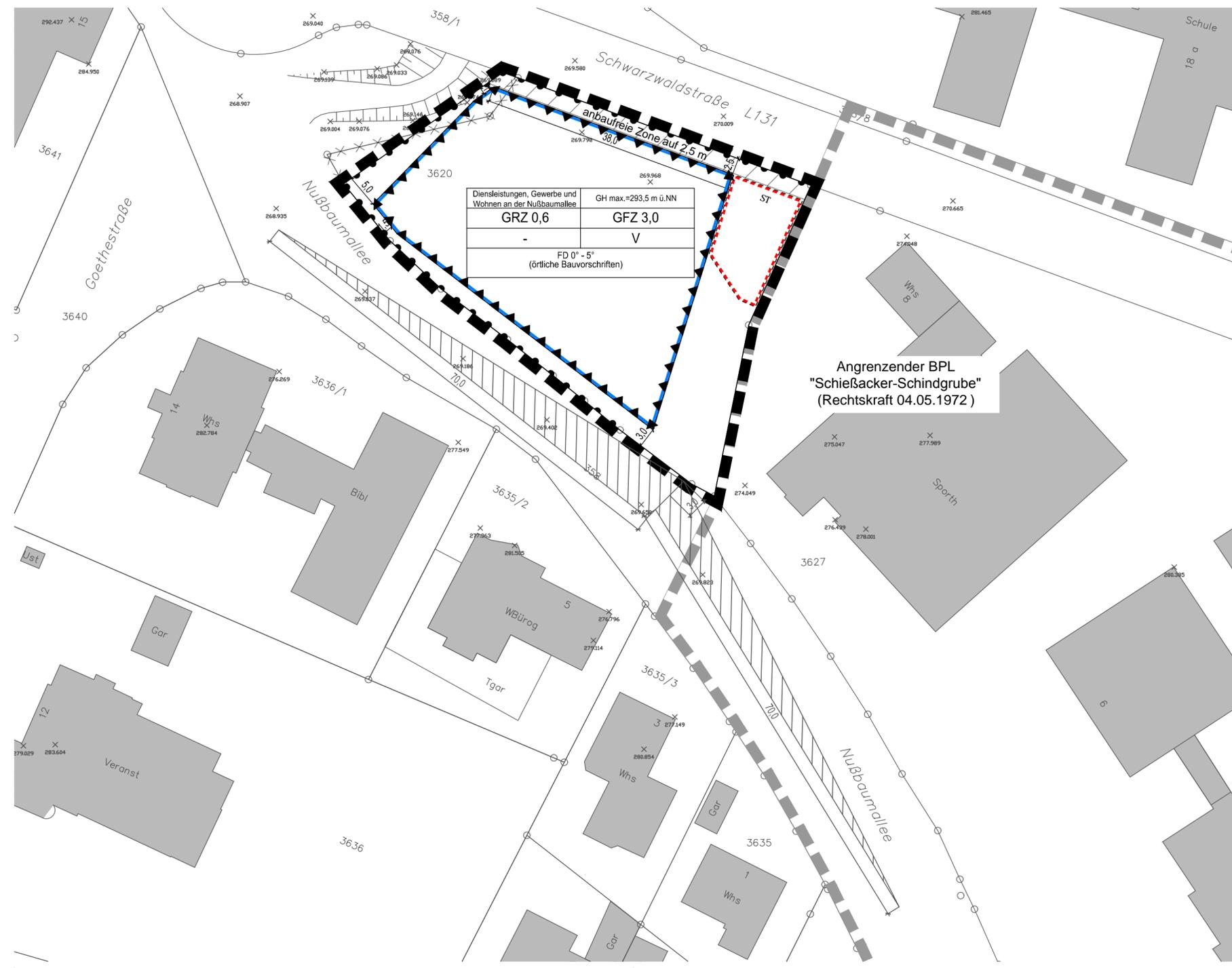
Martin Löffler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Müllheim, den __.__._____

Martin Löffler
Bürgermeister



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen an der Nußbaumallee
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe in m.ü.NN (Meter über Normalnull)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: ST - Stellplatz
 - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorschriften nach § 74 LBO
 - FD Flachdach
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
 - bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 - aufzuhebende Flurstücksgrenzen
 - bestehende Gelände- und Straßenhöhen in m.ü.NN (Vermessungsbüro Carl Steffensen, Stand: 03/16)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind als nachrichtliche Übernahme
 - Sichtdreieck
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender/überlagernder Bebauungspläne

Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Vorhaben (§12 (3a) i.V.m. § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt Müllheim abgestimmt sind. Der Durchführungsvertrag mit Vorhaben- und Erschließungsplan kann geändert oder neu abgeschlossen werden.

Hinweis:
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Konkretisierung der im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen wird im Durchführungsvertrag mit Vorhaben- und Erschließungsplanes geregelt.

Nutzungsschablone	
Art des Baugebietes	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform und Dachneigung	

Stadt Müllheim

Gemarkung Müllheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	21.11.2018
1. Offenlage	09.10.2019 - 11.11.2019
2. Offenlage	-
Satzungsbeschluss	-

Ausfertigerungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Müllheim, den _____

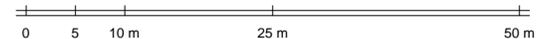
Martin Löffler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Die Planunterlage nach dem Stand von März 2016 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Plandaten

M. 1 / 500
Im Planformat: 765 mm x 297 mm



Planstand: 27.05.2020
Projekt-Nr: S-17-177
Bearbeiter: Sch/Br
20-05-27 Plan VBPL Nußbaumallee 2te OF (20-04-30).dwg



fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die Änderungen gegenüber den Offenlageunterlagen sind farbig markiert.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ werden als Art der baulichen Nutzung „Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen an der Nußbaumallee“ festgesetzt. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Geschäfts- und Büronutzungen
- **nicht-zentrenrelevanter** Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- **ausnahmsweise** Einzelhandel mit den zentrenrelevanten Sortimenten „Sanitätswaren“ bis maximal 120 m² Verkaufsfläche **sowie „Bäckerei“ bis maximal 120 m² Verkaufsfläche**
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Wohnnutzungen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- zugehörige Nebenanlagen und Nebenräume sowie Anlieferungsbereiche
- Kfz- und Fahrradabstellplätze sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und § 22 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch die angegebenen maximalen Werte der

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

- Zahl der Vollgeschosse (V)
 - Höhen baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Meter über Normalnull (m.ü.NN))
- 1.2.1 Die Gebäudehöhe (GH max.) bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,0 m und bis zu 20 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante. Technische Aufbauten müssen mindestens 1,5 m hinter der äußeren Dachkante liegen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.
- 1.2.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie um maximal 1,0 m überschritten werden. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante. Anlagen zur Nutzung solarer Energie müssen mindestens 1,5 m hinter der äußeren Dachkante liegen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.3.2 Im gesamten Plangebiet darf die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.
- 1.4 Stellplätze, Carports, Garagen, und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**
- 1.4.1 Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Kfz-Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Zone (ST) zulässig.
- 1.4.2 Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Carports und Kfz-Garagen nicht zulässig.
- 1.4.3 Im gesamten Plangebiet sind hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze zulässig.
- 1.4.4 Im gesamten Plangebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Keller, Tiefgaragen) zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.5.1 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- 1.5.2 Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig (weitere Bestimmungen siehe örtliche Bauvorschriften).
- 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Die Glasflächen der Fassaden im Erdgeschoss sind mit warmweißen LED-Leuchten oder Natriumdampflampen zu beleuchten (max. 3.000° Kelvin). Ein Abstrahlen des Lichtes oberhalb der Horizontalen ist nicht zulässig (upper light rate = 0 %). Die Beleuchtungsstärke ist nach den technischen Standards für Fuß- und Radwege zu wählen.

- 1.6.2 Im gesamten Plangebiet sind Stellplatzflächen ausschließlich in wasserdurchlässigem Material (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.
- 1.6.3 Im gesamten Plangebiet sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.6.4 Im gesamten Plangebiet wird zum Schutz nachtaktiver Insekten die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen festgesetzt.
- 1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.7.1 Für die Tiefgaragenein- und -ausfahrt werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
- 1.7.1.1 Der Fahrweg ist zu asphaltieren oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag auszustatten.
- 1.7.1.2 Wird ein Tor an der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage geplant, so ist dieses entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen (vernachlässigbare Schlaggeräusche beim Öffnen und Schließen).
- 1.7.1.3 Die Regenrinne ist lärmarm auszubilden, z. B. mit einer verschraubten Gusseisenplatte.
- 1.7.1.4 Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass technische Anlagen (z. B.: Klima-, Lüftungsanlagen) die Anforderungen der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung erfüllen.
- 1.7.2 Für das geplante Gebäude werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
- 1.7.2.1 Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden sind die auf der Grundlage der Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels (siehe Abbildung 1) gemäß dem Verfahren der DIN 4109 (Stand: Januar 2018) ermittelten Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ durch die gesamte Außenfläche des Raums einzuhalten. Die Anforderung der DIN 4109 (Stand Januar 2018) an die Schalldämmung der Außenbauteile ist zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raums gemäß DIN 4109 (2018-01) wie folgt:
- $$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$
- Mit:
- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ | für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien |
| $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches |
| $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ | für Büroräume und Ähnliches |
- Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5
- Mindestens einzuhalten sind:
- | | |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ | für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien |
| $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches |

Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raums unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, ist gemäß dem in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 (Stand Januar 2018) beschriebenen Verfahren noch ein Korrekturwert KLPB zu berücksichtigen. Dieser Korrekturwert "... berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraums vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels".

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 (Stand Januar 2018) reduziert werden.

1.7.2.2 Im vorliegenden Fall liegen die Beurteilungspegel, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, im gesamten Plangebiet nachts über 50 dB(A) (Abb. 2). Die Schlafräume und zum Schlafen geeigneten Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

1.7.2.3 Neben den Nutzungen innerhalb des Gebäudes sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche (AWB) wie Terrassen, Balkone, etc. zu schützen. Entsprechend Kuschnerus (2010) sind zumindest bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags auch für die Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Maßnahmen sind u. a.: verglaste Balkon (Loggien) oder Gabionenwände in Gärten. In den Außenwohnbereichen (Dachterrassen im 5. Obergeschoss) werden, unter Berücksichtigung der rund 1,2 m hohen Brüstung keine Beurteilungspegel über 62 dB(A) erreicht. Weitere Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind nicht erforderlich.

Hinweis:

Die Wirksamkeit dieser aktiven, privaten Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

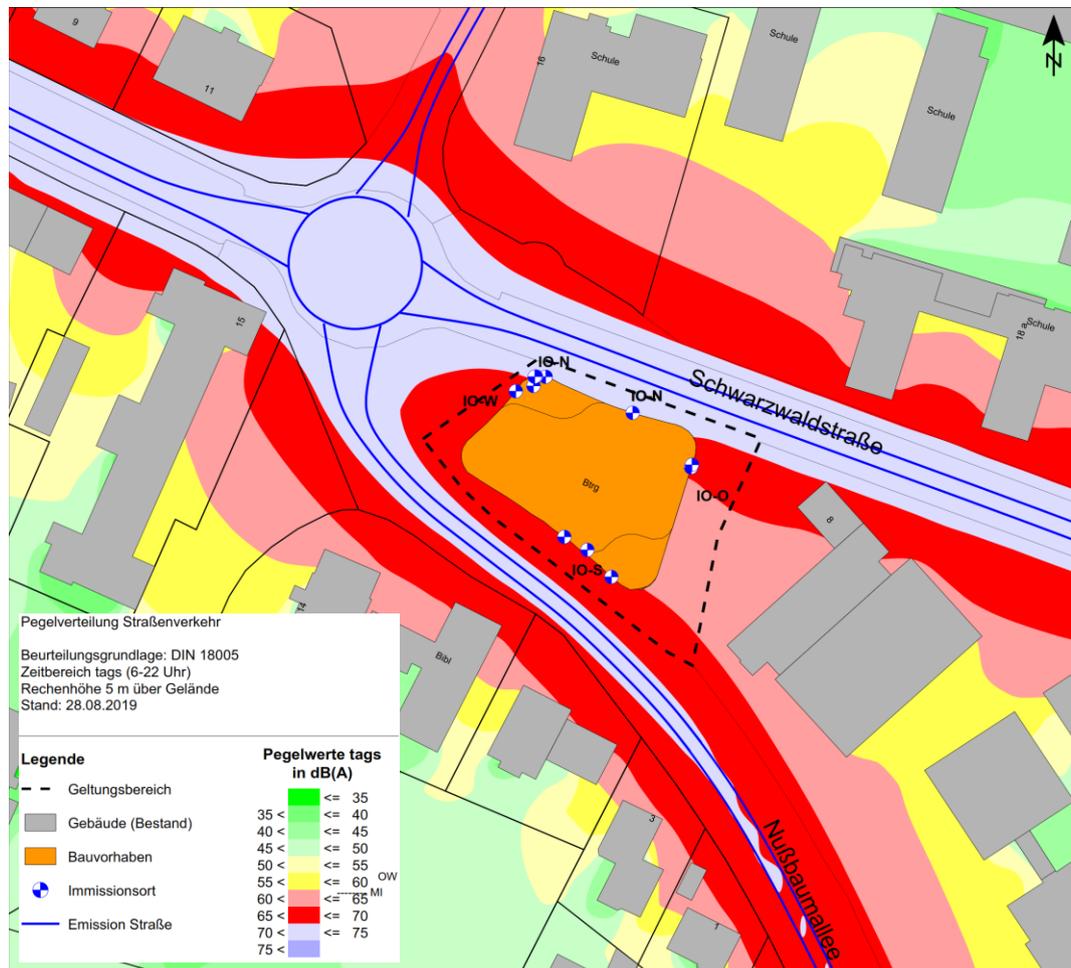


Abb. 1

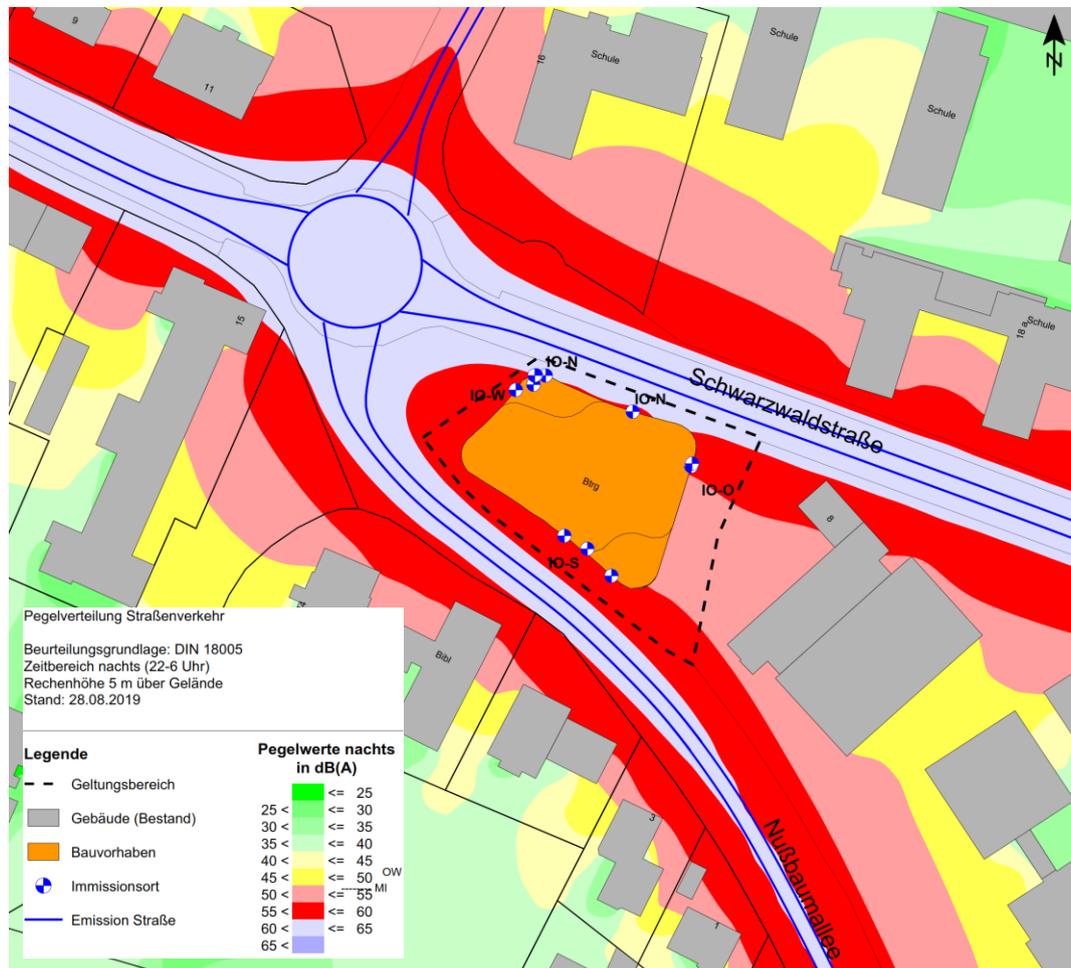


Abb. 2

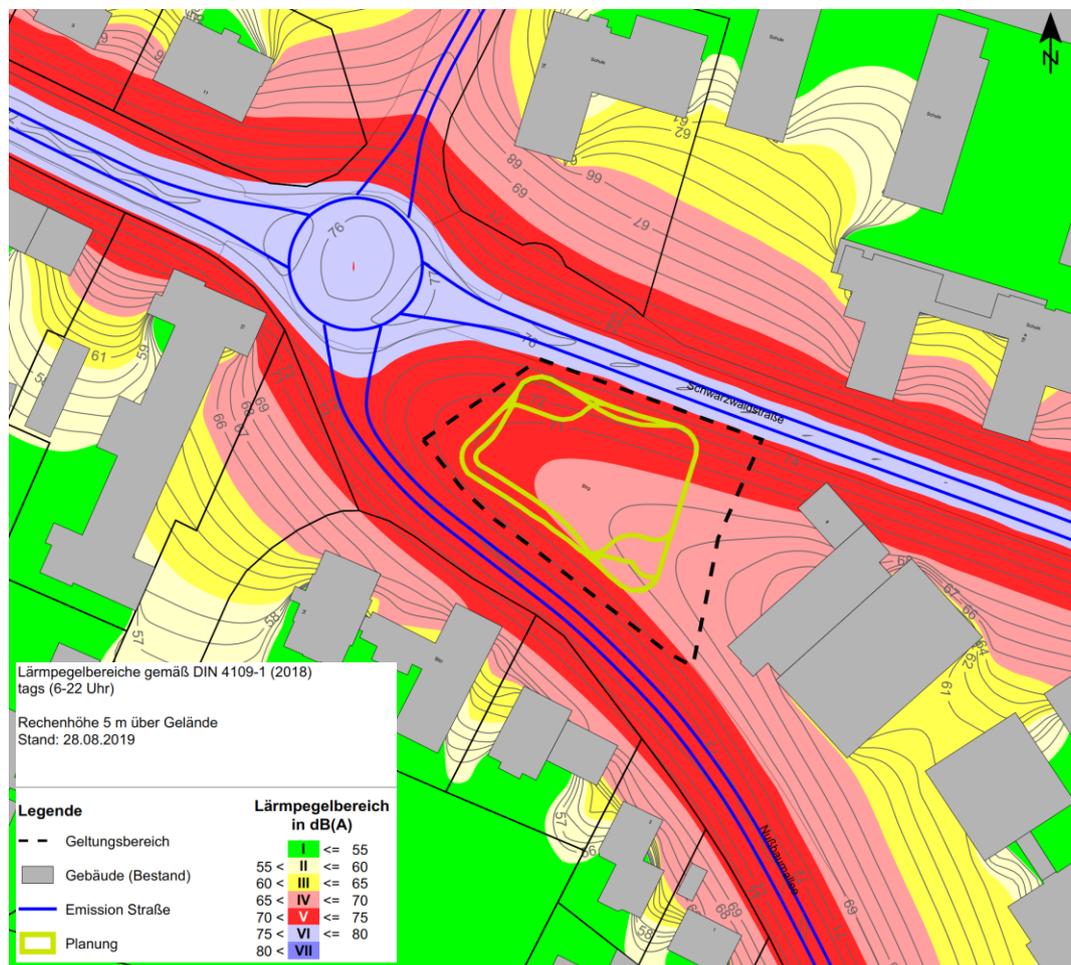


Abb. 3

1.8 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

1.8.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet und die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt Müllheim abgestimmt sind.

1.8.2 Der Durchführungsvertrag mit Vorhaben- und Erschließungsplan kann geändert oder neu abgeschlossen werden.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Konkretisierung der im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen wird im Durchführungsvertrag mit Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Das Hauptdach des Gebäudes ist als flaches oder flach geneigtes Dach (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Untergeordnete Dächer (z. B. Vordächer, Dächer im Eingangsbereich, Nebenanlagen) sind mit einer Dachneigung von 0°-30° zulässig.
- 2.1.2 Das flache bzw. flach geneigte Dach (FD) des Hauptgebäudes ist extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Dies gilt nicht für die als Terrassen genutzten Flächen des Attikageschosses sowie das Glasdach des Lichthofes. In den durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen genutzten Bereichen können diese Anlagen oberhalb der Dachbegrünung installiert werden. Dachbegrünung und Substrat sind in diesen Bereichen entsprechend der veränderten Verschattungs- und Niederschlagssituation abzustimmen. Die Substratschicht ist in gleicher Höhe vorzusehen.
- 2.1.3 Im gesamten Plangebiet sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zulässig.
- 2.1.4 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei dem Neubau mit Flachdach gestattet.
- 2.1.5 Im gesamten Plangebiet sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig; blendarme bzw. blendfreie Fensterflächen bei denen eine nur geringe Beeinträchtigung der angrenzenden Verkehrsflächen nachgewiesen werden kann, sind ausnahmsweise zulässig.

2.3 Attikageschosse (A)

Im gesamten Plangebiet ist bei einer sechsgeschossigen Bebauung das oberste Geschoss als Nicht-Vollgeschoss und Attikageschoss (mit Rücksprung) auszubilden.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.4.1 Im gesamten Plangebiet ist eine freistehende Werbeanlage mit umlaufender, in die Bodenplatten integrierter Beleuchtung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.4.2 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen am Gebäude nur innerhalb der umlaufenden Beleuchtungsbänder zulässig. An den nördlichen, östlichen und südlichen Fassadenseiten ist pro Stockwerk jeweils nur eine Werbeanlage innerhalb der Beleuchtungsbänder zulässig. An der westlichen Fassadenseite sind innerhalb des Beleuchtungsbandes des 1. Obergeschosses mehrere Werbeanlagen zulässig. Die vorgenannten Werbeanlagen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen.

Hinweis:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss die Leuchtstärke der freistehenden Werbeanlage mit integrierter umlaufender Beleuchtung und der umlaufenden Beleuchtungsbänder am Gebäude so begrenzt sein, dass eine Gefährdung der VerkehrsteilnehmerInnen durch Blendefahr ausgeschlossen ist.

2.4.3 Im gesamten Plangebiet sind Fensterbeklebungen nicht zulässig.

2.4.4 Weitergehende Maßgaben zu den Werbeanlagen werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

2.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist – soweit möglich – auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne mit mindestens 15 m³ Rückhaltevolumen zu sammeln, zu speichern sowie zeitverzögert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Der Notüberlauf der Zisterne ist an die öffentliche Regenentwässerung (Mischwasserkanal) anzuschließen.

2.6 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen (Nutz- oder Ziergärten) anzulegen und zu unterhalten.

2.7 Abstellflächen und Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Abstellflächen und Abfallplätze sind in das Gebäude zu integrieren und dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen sowie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.8 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.8.1 Im gesamten Plangebiet sind dem öffentlichen Raum zugewandte Einfriedigungen nicht zulässig.

2.8.2 Im gesamten Plangebiet sind Einfriedigungen aus Stacheldraht nicht zulässig.

2.9 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.9.1 Im gesamten Plangebiet ist pro Gebäude nur eine sichtbare Antennenanlage, Satelliten- oder Gemeinschaftsantenne zulässig. Diese ist auf dem Dach zu montie-

ren und darf die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 2,0 m überschreiten. Die Antennenanlage muss mindestens 3,0 m hinter der zur äußeren Dachkante liegen. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante.

2.9.2 Im gesamten Plangebiet sind Antennen aller Art nicht zulässig, sofern sie an der Außenfassade angebracht werden. Der Begriff Außenfassade umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.

2.10 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Straßenrecht

3.1.1 Die in der Planzeichnung dargestellten von Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der L131 sind von jeglichen baulichen Anlagen sowie Einfriedigungen und Bepflanzungen mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

3.1.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen, sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z. B. Nebenanlagen, Bäume) freizuhalten.

3.1.3 Sofern Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße 131 mitgenutzt werden sollen, ist mit dem Straßenbaulastträger ein Straßennutzungsvertrag abzuschließen.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Altlasten

Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Geoconsult Ruppenthal, Freiburg, wurden innerhalb des Plangebietes vier Rammkernsondierungen durchgeführt. Nach den vorliegenden Analysen der Bodenmischproben aus RKS 1-4 wird die BMP aus dem Bereich 0,0-6,5 m u. GOK entsprechend der Verwaltungsvorschrift VwV des UM Baden-Württemberg, 2007, als Z0 eingestuft und dürfen uneingeschränkt verwendet werden.

Die Eluatwerte sämtlicher Schwermetalle liegen unterhalb der Zuordnungswerte und werden als Z0 eingestuft.

Die Prüf- und Vorsorgewerte nach BBodSchV werden eingehalten.

Von Seiten des FB 430/440 – Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten – werden noch folgende Hinweise aufgenommen:

Im Plangebiet liegt die Fläche 06443-000 Altstandort „AS / PFUNDER / Tankstelle / Müllheim LKBH“, die im Beweinsniveau 1 mit Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition) geführt wird.

Überschussmassen stellen Abfall dar. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung gemäß KrWG sind vor einer entsprechenden Verwertung/Deponierung andernorts Überschussmassen durch einen fachkundigen Probenehmer auf die

Parameter der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) zu untersuchen, ggfs. kann der jeweilige Entsorger weitere Untersuchungsparameter fordern.

Die im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen, der Löss und der Schotter werden in separierten Mieten angehäuft. Bei Nichtverwendung des Materials auf dem Grundstück wird dieses gemäß der BodSchV beprobt und analysiert. Bei einer Deklaration < Z.2 kann das Material unter Einhaltung der BodSchV wieder eingebaut werden.

Belastete Flächen sind nach Freigabe durch einen Bodengutachter und durch den FB 440 des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald möglichst von unbelastetem Material zu separieren, zu beproben und zu analysieren und gemäß der BodSchV zu entsorgen.

Nach Abschluss der Erdarbeiten sind die durchgeführten Maßnahmen in Form eines Kurzberichts zu dokumentieren und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vorzulegen (Inhalt u. a. Separation/Untersuchung des Erdaushubes und entsprechende Verwertung/Entsorgung). Die Entsorgungsnachweise sind dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald auf Verlangen ebenfalls vorzulegen.

4.3 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 (3) der Trinkwasserverordnung ist der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

4.4 Trinkwasserversorgung

Neue Trinkwasserleitungen sind erst in Betrieb zu nehmen, wenn mikrobiologische Untersuchungen durchgeführt wurden und eine Absprache mit dem Gesundheitsamt erfolgt ist.

4.5 Bodenschutz

4.5.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z. B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.
- Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.6 Abfallentsorgung

4.6.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.6.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.6.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.6.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

4.7 Brandschutzbestimmungen

- 4.7.1 Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 (5)), hier **mindestens 96 m³/h**, über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen.
- 4.7.2 Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV-Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.
- 4.7.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-5)).

Stadt Müllheim, den __.__._____

Martin Löffler
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Müllheim, den __.__._____

Martin Löffler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Müllheim, den __.__._____

Martin Löffler
Bürgermeister

Die Änderungen gegenüber den Offenlageunterlagen sind farbig markiert.

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	4
1.3	Bestandssituation	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	5
2.1	Ziele der Raumordnung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Angrenzende Bebauungspläne	6
2.4	Planverfahren nach § 13a BauGB.....	7
2.5	Verfahrensablauf	8
2.6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	9
3	KONZEPTION DER PLANUNG	10
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.1	Allgemein.....	15
4.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	16
4.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ)	16
4.2.4	Vollgeschosse	16
4.2.5	Maximale Höhe der baulichen Anlagen	17
4.3	Bauweise	18
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
4.5	Stellplätze, Carports, Garagen, und Tiefgaragen.....	19
4.6	Nebenanlagen	20
4.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	21
5.1	Dachgestaltung.....	21
5.2	Fassadengestaltung	22
5.3	Attikageschosse	22
5.4	Werbeanlagen	22
5.5	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	23
5.6	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen / Abstellflächen und Abfallplätze	23
5.7	Einfriedigungen.....	23
5.8	Außenantennen	24
5.9	Niederspannungsfreileitungen.....	24
6	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES.....	24
6.1	Allgemein	24
6.2	Fledermäuse und Vögel	25
6.3	Reptilien.....	26
7	BELANGE DES IMMISSIONSCHUTZES.....	26
7.1	Allgemein	26
7.2	Lärm durch Tiefgaragenein- und -ausfahrt und oberirdische Kfz-Stellplätze.....	28
7.3	Verkehrslärm	28
8	ERSCHLIESSUNG	31
8.1	Allgemein.....	31
8.2	Fuß- und Radverkehr	31
8.3	Anlieferung, Ladezone, Ein- und Ausfahrtbereich.....	32
9	VER- UND ENTSORGUNG.....	32
9.1	Schmutz- und Trinkwasser	32
9.2	Niederschlagswasser	32
9.3	Löschwasser / Brandschutz	33

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 34

10	BODENORDNENDE MASSNAHMEN / UMLEGUNG	33
11	KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	33
12	STÄDTEBAULICHE DATEN	34

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Insellage direkt am Kreisverkehr zwischen Schwarzwaldstraße (L131), Nußbaumallee und Goethestraße. Der Kreisverkehr mit der Nußbaumallee in der Verlängerung bildet eine wichtige Zufahrt in die Müllheimer Innenstadt mit dem zentralen Versorgungsbereich sowie zu diversen Ämtern und öffentlichen Einrichtungen und sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Einrichtungen. Auf dem nunmehr freigeräumten Areal war ehemals das Autohaus Pfunder angesiedelt, das den Standort betriebsbedingt aufgeben musste. Das Areal mit den inzwischen vollständig abgerissenen Betriebs-, Verkaufs-, Büro- und Wohngebäuden war für diesen Standort aus heutiger Sicht hinsichtlich der Höhen und Volumen untergenutzt. Es befindet sich in einer Gemengelage in unmittelbarer Nähe zu dominanten, historischen Kasernengebäuden im Westen, großvolumigen Schulgebäuden im Osten sowie der Mediathek und Wohnbebauung im Süden.

Zudem grenzt nordwestlich eine Fußgängerunterführung an, die zusammen mit dem Kreisverkehr eine wichtige Fußwegeverbindung für Schüler der nördlich der Schwarzwaldstraße liegenden Schulen (Freie Waldorfschule, Michael-Friedrich-Wild-Grundschule, Gemeinschaftsschule Adolph-Blankenhorn) darstellt.

Durch die Nachnutzung der Fläche eröffnet sich an diesem exponierten Standort nun die Chance, ein innerstädtisches Areal mit einer Größe von ca. 2.274 m² städtebaulich und nutzungsstrukturell neu zu ordnen.

Auf Grund der exponierten Lage im Bereich des überörtlichen Kreisverkehrs und der Scharnierfunktion des Grundstückes zwischen historischen Bauten auf der Westseite und modernen Gebäuden auf der Ost- und Südseite sind hierbei an die städtebauliche, funktionale und architektonische Qualität der Neubebauung und ihrer Gestaltung besondere Anforderungen zu stellen.

Die PEBAKO GmbH mit Sitz in Auggen hat das betreffende Grundstück erworben und möchte nun eine sechsgeschossige Bebauung realisieren, die eine eigene Formensprache aufweist und einerseits einen Kontrast setzt sowie andererseits ein modernes Pendant zu den umliegenden Gebäuden bildet. Als Nutzungen sind derzeit ein Mix aus Gastronomie, Bäckerei, Fitnessstudio, Hotel, Seniorenwohngruppen sowie Praxen und Büros geplant.

In diesem Zusammenhang sind auch verkehrliche Aspekte wie zu- und abfahrender Verkehr sowie dessen mögliche Auswirkungen auf die umgebenden Straßen und die bestehenden Wegeverbindungen im Bereich des Kreisverkehrs und der Unterführung zu berücksichtigen.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ folgende Ziele verfolgt:

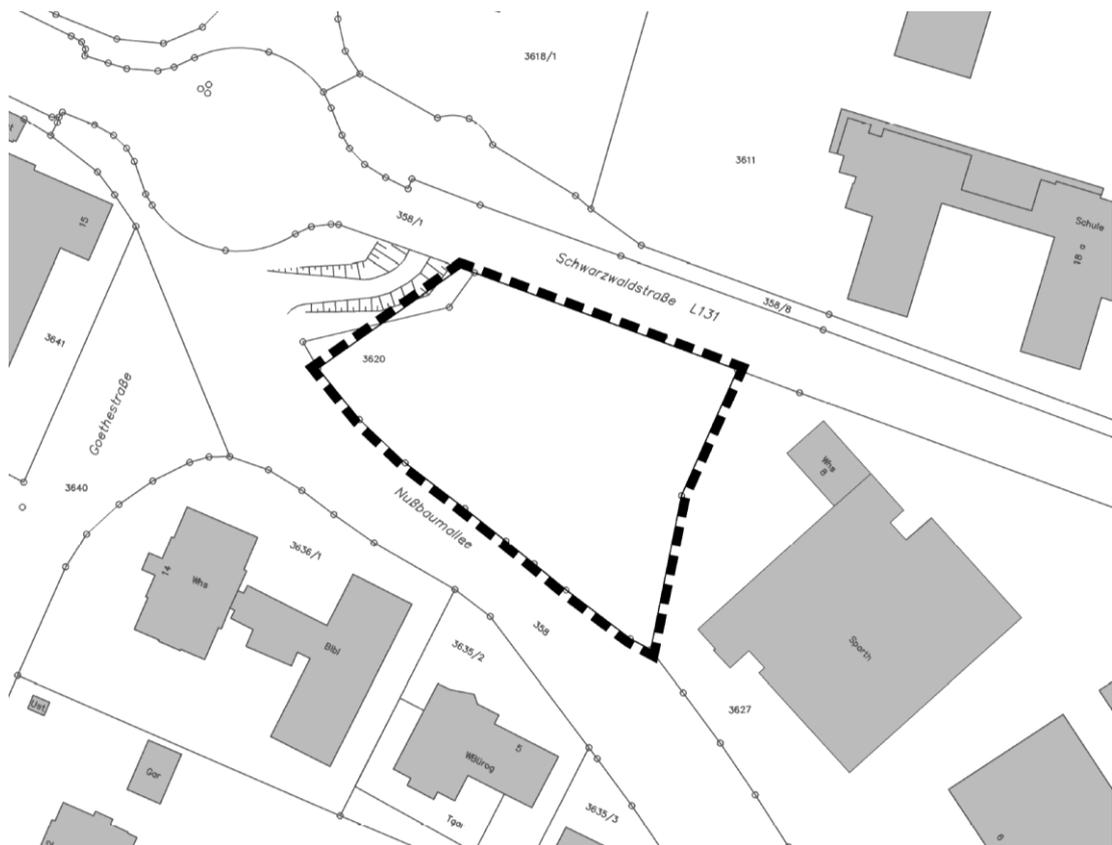
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Realisierung eines dominanten, Stadtbild prägenden Baukörpers mit 6 Geschossen und amorphen Formen als Tor zur Innenstadt in einer eigenständigen, modernen Architektursprache; Ausbildung des obersten Geschosses als Attikageschoss mit Rücksprüngen und begrüntem Flachdach
- Realisierung innenstadtverträglicher und bedarfsorientierter Nutzungen, Schaffung einer Nutzungsvielfalt
- ökonomische Erschließung mit Anschluss an die bestehende „Nußbaumallee“

- Realisierung einer dreigeschossigen Tiefgarage mit Zufahrt von Südosten über die „Nußbaumallee“
- Berücksichtigung und Stärkung der bestehenden Fuß- und Radwegebeziehungen
- Beachtung der schalltechnischen Situation (Verkehrs- und Gewerbelärm)
- Schaffung von Freiräumen mit Aufenthaltsqualität unter Erhalt des bestehenden Wallnussbaums
- Prüfung artenschutzrechtlicher Belange
- Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energieformen

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ca. 2.274 m² Fläche und die Grundstücke Flst.-Nrn. 3620 und 358 (Teil). Es liegt im Innenstadtbereich Müllheims und wird begrenzt: im Norden durch die Schwarzwaldstraße (L131), im Osten durch das Grundstück der Georg-Kerschensteiner-Schule, im Süden durch die Nußbaumallee und im Westen durch den öffentlichen Straßenraum im Bereich der Fußgängerunterführung und des Kreisverkehrs.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus folgendem Lageplan ersichtlich:

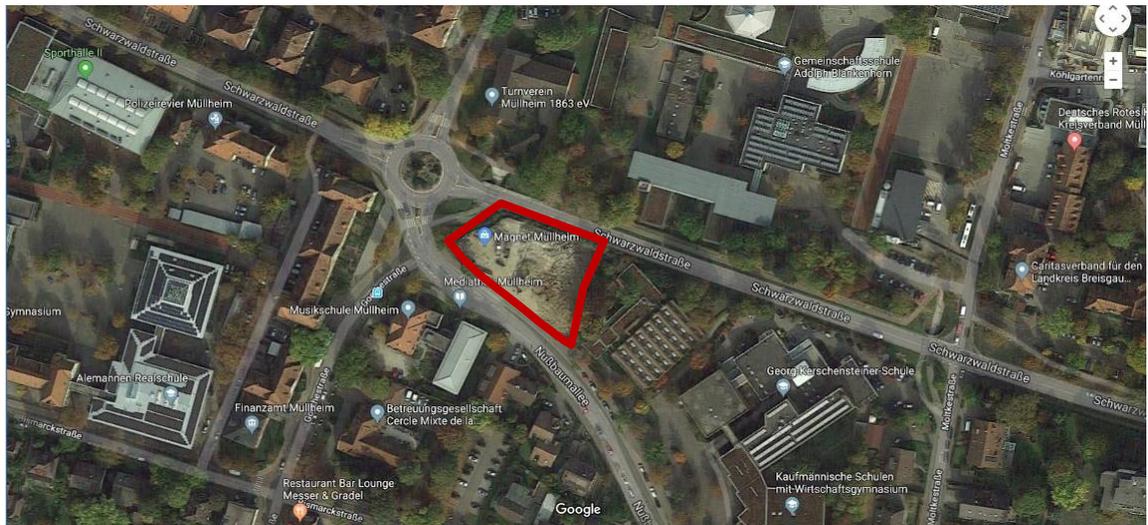


Abgrenzungslageplan, FSP (ohne Maßstab)

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet am Rande der Müllheimer Innenstadt war ehemals geprägt durch eine Mischgebietsnutzung, innerhalb derer ein Autohaus mit Werkstätten sowie ein Wohnhaus angesiedelt waren. Der Standort musste betriebsbedingt aufgeben wer-

den, wodurch diese innerstädtische Fläche für eine Nachnutzung frei wurde und zügig ein Vorhabenträger gefunden werden konnte. Zwischenzeitlich wurde das Areal vollständig freigeräumt und soll einer intensiveren Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung zugeführt werden. Es befindet sich in einer Gemengelage in unmittelbarer Nähe zu dominanten, historischen Kasernengebäuden im Westen, großvolumigen Schulgebäuden im Osten sowie der Mediathek und Wohnbebauung im Süden. Die bisherigen Geschäfts-, Verkaufs- und Wohngebäude waren aus heutiger Sicht hinsichtlich der Höhen und Volumen untergenutzt, sodass die Erzeugung einer angemessenen Dichte an diesem Standort auch in Bezug auf die umgebende Bebauung und Struktur städtebaulich angezeigt und verträglich ist.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild, Bilder © 2019, Kartendaten © 2019 Geo-Basis-DE/BKG (© 2009) Google (ohne Maßstab)

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Ziele der Raumordnung

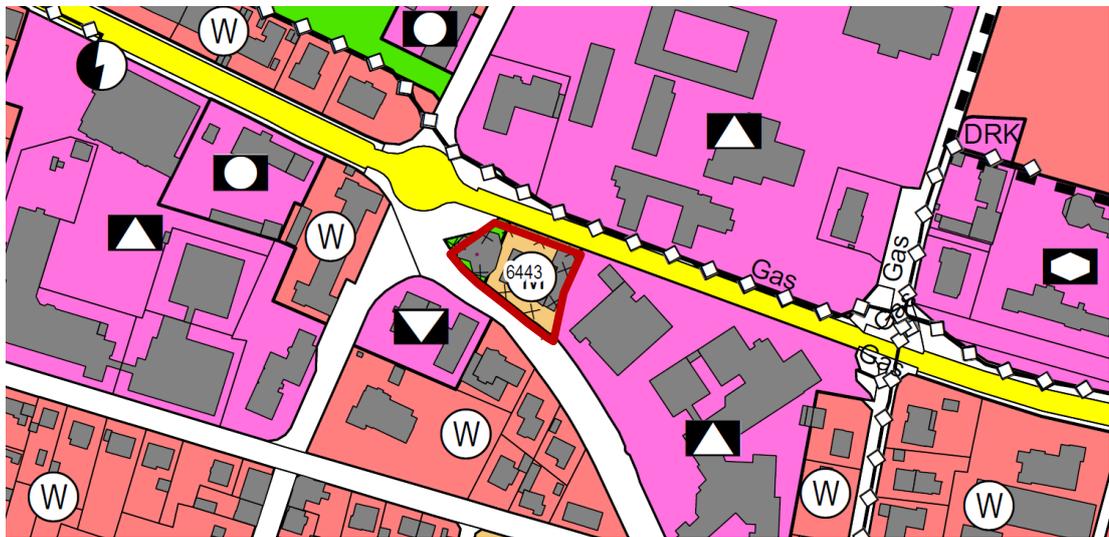
Die Stadt Müllheim ist im rechtskräftigen Regionalplan Südlicher Oberrhein als Mittelzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne ausgewiesen und liegt auf der Landesentwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Bad Krozingen/Staufen im Breisgau – Heitersheim – Müllheim (– Lörrach/Weil am Rhein) bzw. der regionalen Entwicklungsachse Müllheim – Neuenburg am Rhein (– Mulhouse). Als verbindliches Ziel der Regionalplanung sollen die Mittelzentren als Standorte eines vielfältigen Angebotes an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf der ihnen zugeordneten Mittelbereiche decken können. Zudem gehört die Stadt Müllheim zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe der Kategorie B. Die hier vorgelegte Planung erfüllt mit den geplanten Nutzungen: Gastronomie, Bäckerei, Fitnessstudio, Hotel, Seniorenwohngruppen sowie Praxen und Büros diese Ziele.

Die Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen demnach der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im seit 08.09.2011 rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) sowie in einem untergeordneten Teil als Grünfläche dargestellt.

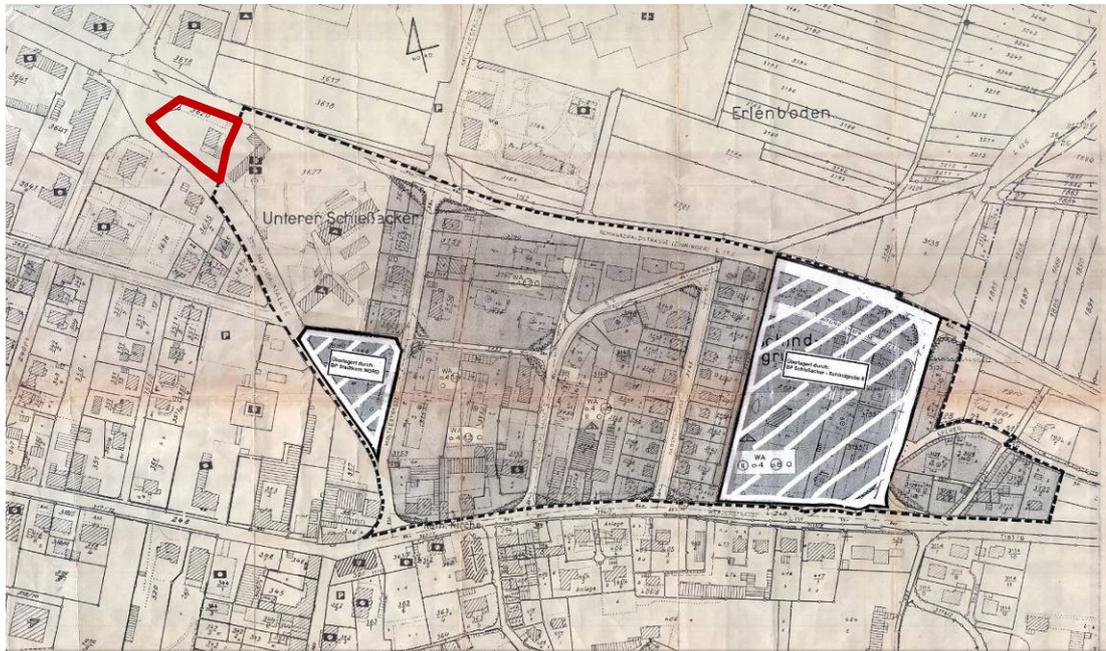
Auf Grund des oben beschriebenen Nutzungsmixes sowie der geringen Größe der dargestellten Grünfläche kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich und die auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellte geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine klare städtebauliche Konzeption sind hiernach gewährleistet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebietes, FSP (ohne Maßstab)

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Östlich des Plangebietes grenzt der ~~am 19.04.1972 zur Satzung beschlossene~~ Bebauungsplan „Schießacker und Schindgrube“ mit Rechtskraft vom 04.05.1972 an, der jedoch nicht vom vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ überlagert wird.



Angrenzender Bebauungsplan „Schießacker und Schindgrube“ mit Darstellung des Plangebietes, Stadt Müllheim (ohne Maßstab)

2.4 Planverfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ohne Darstellung einer örtlichen Verkehrsfläche als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ zu, da das Plangebiet bzw. das betroffene Grundstück bereits über die Nußbaumallee von Süden her erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichtes und auf eine zusammenfassende Erklärung sowie die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet, ebenfalls findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Auch wenn eine frühzeitige Beteiligung nach § 13a BauGB nicht zwingend vorgegeben ist, ist die Stadt Müllheim bei größeren Bauprojekten immer um Transparenz bemüht. So wurde das Projekt sowohl im Vorfeld als auch im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens in mehreren öffentlichen Bauausschuss- und Gemeinderatssitzungen ausführlich vorgestellt und beraten, sodass die Bürgerschaft und andere Interessierte grundsätzlich die Möglichkeit hatten, sich hier detailliert zu informieren bzw. informieren zu lassen. Die Bekanntmachungen zu den Sitzungen und die in ihnen behandelten Tagesordnungspunkte werden rechtzeitig vor den jeweiligen Sitzungen im Mitteilungsblatt der Stadt Müllheim geschaltet, sodass die Bürgerschaft hierüber Kenntnis hat und sowohl vorab als auch im Nachgang über das Bürgerinformationssystem auf

der Homepage der Stadt Müllheim die Sitzungsunterlagen einsehen und sich zusätzlich informieren kann.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Brachflächen überplant, die sich in zentraler Lage im Siedlungszusammenhang befinden, also den Vorgaben des §13a BauGB entsprechen. **Es wird ergänzend klargestellt, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vom Gesetzgeber nicht nur und auch nicht speziell zur vereinfachten Schaffung von Wohnraum eingeführt wurde. Vielmehr soll dieses Verfahren die Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken im Innenbereich für jedwede Nachnutzung vereinfachen und beschleunigen.**

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO die 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze unterschritten. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.274 m² auf, was zugleich der Baufläche entspricht. Somit liegt bei einer zulässigen GRZ von 0,6 die überbaubare Grundstücksfläche bei ca. 1.364 m². Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor.

Zudem darf durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden. Auch dies trifft im vorliegenden Fall zu. Daher wird auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Dennoch müssen die Belange der Ökologie berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in dem Bebauungsplan beigefügten „Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Relevanzabschätzung“ vom Ingenieurbüro faktorgruen, Freiburg, dokumentiert wird und die Umweltbelange für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Gemäß § 13a (1) Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u. a. auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei der vorliegenden Planung bestehen auf Grund der großen Entfernung des Plangebietes zu etwaigen Störfallbetrieben hierfür keine Anhaltspunkte.

2.5 Verfahrensablauf

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07.11.2018 | Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. |
| 25.09.2019 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlagebeschluss). |
| 09.10.2019 bis
11.11.2019 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a BauG. |

Schreiben vom 04.10.2019 mit Frist bis 11.11.2019 27.05.2020	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB. Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der erneuten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der erneuten (2.) Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB.
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____ ____.____.____	Durchführung der erneuten (2.) Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB. Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ mit den örtlichen Bauvorschriften als eigenständige Satzungen.

2.6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im vorliegenden Fall soll das geplante Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 (3a) BauGB gesichert werden, um eine qualitätsvolle Entwicklung, eine Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und einen verstärkten Einfluss auf die Planung im Sinne einer hochwertigen Gestaltung des Baukörpers sicherzustellen. Diese Verfahrensdurchführung ist somit an dieser städtebaulich wichtigen Stelle im Stadtzentrum von Müllheim sinnvoll und angebracht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt auf der Grundlage von § 12 (3a) BauGB kein Baugebiet sondern lediglich bestimmte Nutzungen fest. Dies wird entsprechend § 9 (2) BauGB mit der Festsetzung verbunden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) kann entsprechend § 12 (3a) S. 2 BauGB geändert oder neu abgeschlossen werden. Das konkrete Vorhaben wird somit im Durchführungsvertrag auf der Grundlage der planerischen Festsetzungen näher konkretisiert.

Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch die Vorhabenträgerin sind hierbei weitere wesentliche Bestandteile.

Der Durchführungsvertrag ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin. Er ist nicht unmittelbar Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Begründung geht insofern auf den Durchführungsvertrag ein, als dass sie die Aspekte aufführt, die für die planerische Abwägung von Bedeutung sind. Die maßgeblichen Inhalte werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben.

Der Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt im Sinne des § 12 (1) BauGB vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Durchführungsvertrag enthält eine konkrete Durchführungsverpflichtung. Zudem sind Regelungen enthalten für den Fall, dass das Vorhaben nicht oder nicht vollständig umgesetzt wird sowie Regelungen zu konkreten Zeiträumen, Fristen und Kostenvereinbarungen (siehe hierzu auch Ziffer 11).

3 KONZEPTION DER PLANUNG

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ zu Grunde liegende Nutzungskonzept des „Magnet Müllheim“ stellt für die Stadt Müllheim ein städtebaulich wichtiges Vorhaben dar. Der durch eine Online-Bürgerbefragung angeregte Nutzungsmix aus verschiedensten Dienstleistungsangeboten – Bäckerei/Café, Restaurant, Gesundheit/Wellness/Fitness, Büros und Praxen sowie Altenwohnen – soll ein Scharnier innerhalb der umliegenden schulischen und verwalterischen Nutzungen ausbilden und Leben in das am Rande der Innenstadt liegende Stadtquartier bringen. Das Plangebiet liegt direkt gegenüber der Mediathek am Kreisverkehr, auf den die Schwarzwaldstraße (L131) von der B3 kommend trifft und Richtung Westen nach Badenweiler weiterführt. Damit ist der sechsstöckige „Magnet“ prädestiniert, am Einfallstor nach Müllheim einen architektonischen Akzent zu setzen. Das transparente, amorphe Gebäude ist über die umliegenden über- und innerörtlichen Straßen angebunden und sehr gut zu erreichen. Der überwiegende Teil der insgesamt **von der LBO geforderten ca. 131 Kfz- und ca. 87 Fahrrad-Stellplätze**, die Mieter-/ Nutzerkeller, Technik- und sonstige Nebenräume sind in einer dreigeschossigen Tiefgarage untergebracht. Oberirdisch sollen **4 bis 5 Kfz- und mindestens 8 Fahrrad-Stellplätze** installiert werden. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Nußbaumallee und im weiteren Verlauf über die Ostseite des Gebäudes.



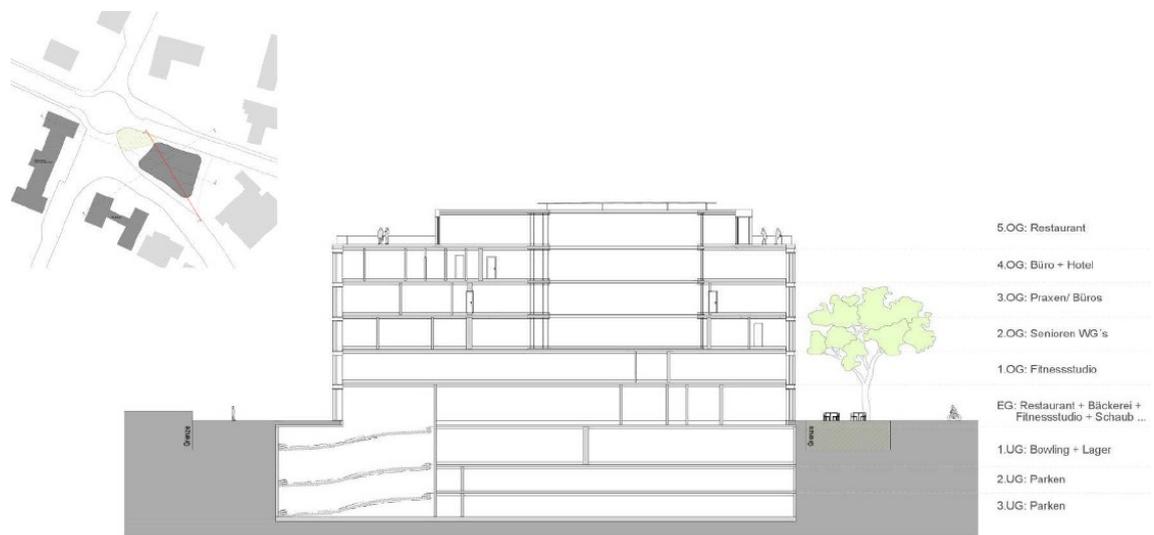
Visualisierung Nord-West 11/2018, PEBAKO (ohne Maßstab)



Visualisierung Süd-Ost 11/2018, PEBAKO (ohne Maßstab)

Der „Magnet“ will vor allem SchülerInnen und ArbeitnehmerInnen der umliegenden Ämter und Firmen wie auch der Anwohnerschaft der angrenzenden Wohnviertel ein vielfältiges Angebot an Essen bieten. Das Gebäudekonzept sieht vor, die gastronomischen Betriebe vorrangig im Erdgeschoss anzusiedeln, damit diese zu Fuß und mit dem Fahrrad, aber auch leicht mit dem Auto durch die Tiefgarage zu erreichen sind. Das gastronomische Konzept ist auf ein ganztägiges Angebot ausgelegt.

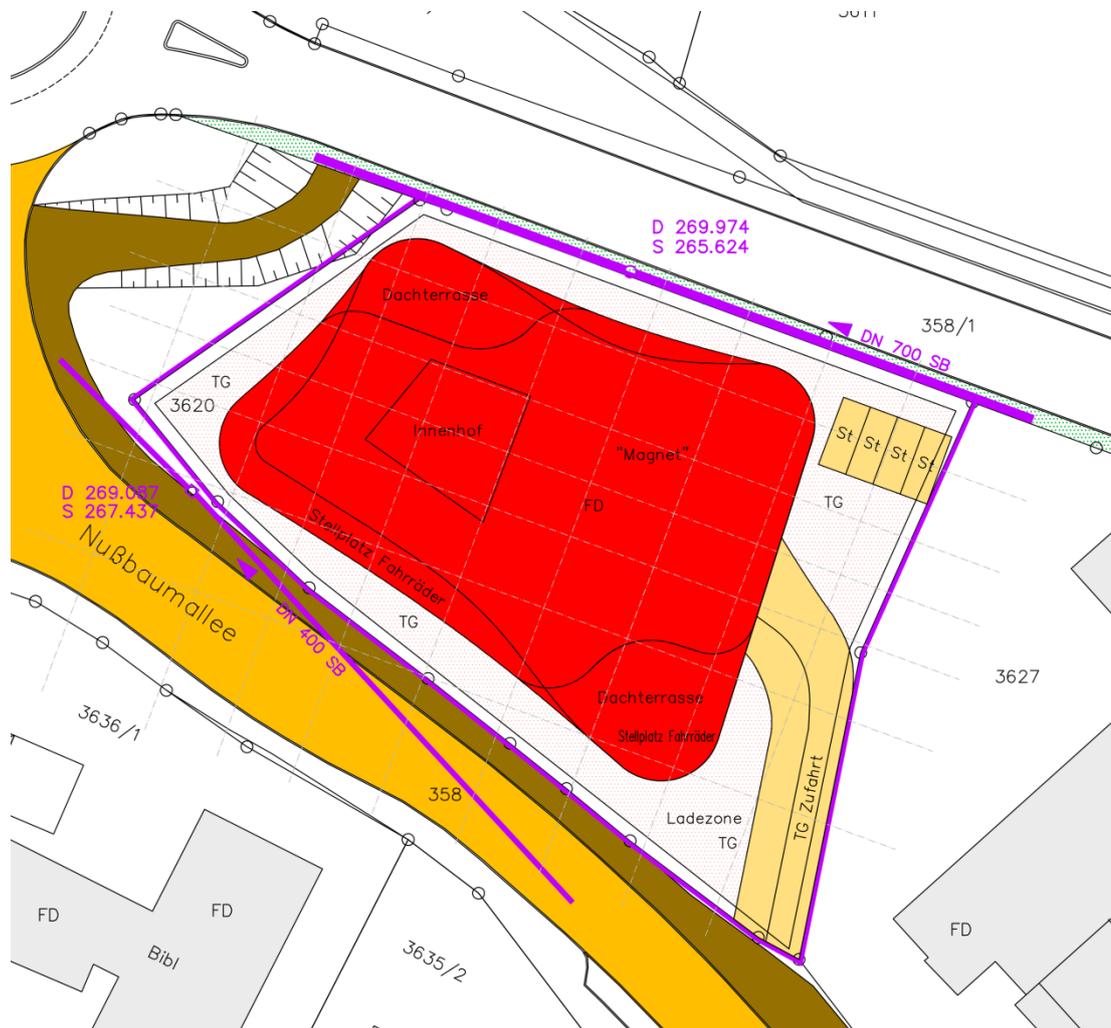
Des Weiteren sollen sich im Erdgeschoss ein Sanitätshaus sowie die untere Ebene eines Fitnessstudios ansiedeln. Im 1. Obergeschoss wird unter anderem das Fitnessstudio fortgeführt. Im 2. Obergeschoss beginnt innerhalb des Gebäudes eine Aussparung, die auf dieser Ebene als Innenhof und Treffpunkt genutzt werden soll und sich zur Belichtung bis ins Attikageschoss durchzieht. Ferner soll in diesem Stockwerk eine Seniorenwohngemeinschaft eines externen Anbieters ihren Platz finden. Im 3. Obergeschoss sind Arztpraxen und im 4. Obergeschoss Büroräume und ein Business Motel mit einem Ein- und Auscheckautomaten vorgesehen. Das 5. Obergeschoss, das im Nordosten und Südwesten zurückgesetzt und als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet ist, wird durch ein Restaurant mit Dachterrasse sowie durch weitere Büroräume bespielt.



Nutzungskonzept 11/2018, PEBAKO (ohne Maßstab)

Die westlich des Plangebietes gelegene Fußgängerunterführung sowie der prägende Wallnussbaum bleiben erhalten, sodass die für Müllheim typische Durchwegung für Fußgänger ~~und Radfahrer~~ beibehalten und gestärkt wird.

Die städtebauliche Situation im Bereich des Kreisverkehrs und der umliegenden Straßen wurde für das vorliegende Projekt nicht mit betrachtet. Sollte eine Überplanung mittel- oder langfristig angestrebt werden, kann diese in einem getrennten städtebaulichen Entwurf und dem daran anschließende Bebauungsplanverfahren abgearbeitet werden. Da es sich hier zum Teil um Verkehrseinrichtungen des Landes Baden-Württemberg handelt, wäre der Abstimmungsbedarf zu hoch gewesen und hätte das vorliegende Verfahren unnötig belastet und zeitlich verzögert.



Lageplan 08/2019, PEBAKO/Vermessungsbüro Steffensen (ohne Maßstab)

Die vorgestellte Planung stellt aus Sicht der Stadt Müllheim eine städtebaulich und architektonisch gelungene Lösung dar, die am Tor zum Müllheimer Stadtzentrum einen neuen – baulichen – Impuls und Akzent setzt.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen an der Nußbaumallee

Auf Grund des gegebenen Vorhabenbezuges wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet außerhalb des Festsetzungskataloges des 1. Abschnittes der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und mit „Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen an der Nußbaumallee“ titulierte. Dies wird zudem durch den geplanten Nutzungsmix bedingt, da dieser innerhalb eines Baugebietes nach §§ 2 bis 10 BauNVO nicht abbildbar ist. Die Möglichkeit zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO oder Sonstigen Sondergebietes (SO) mit einer entsprechenden Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO wurde geprüft, erscheint aber auf Grund der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner höheren Regelungsdichte nicht zielführend und kam daher nicht zur Anwendung.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Büronutzungen
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- ausnahmsweise Einzelhandel mit dem zentrenrelevanten Sortimenten „Sanitätswaren“ bis maximal 120 m² Verkaufsfläche sowie „Bäckerei“ bis maximal 120 m² Verkaufsfläche
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Wohnnutzungen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- zugehörige Nebenanlagen und Nebenräume sowie Anlieferungsbereiche
- Kfz- und Fahrradabstellplätze sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten

Die vorgenannten Nutzungen spiegeln sowohl die Wünsche und Nutzungsvorschläge der in Ziffer 3 genannten Online-Beteiligung der Öffentlichkeit und BürgerInnen als auch die an der Anmietung der Flächen interessierten Gewerbetreibenden und Dienstleister wieder.

Das vorhandene Zentren- und Märktekonzept der Stadt Müllheim vom 20.01.2010 trifft bereits grundsätzliche Vorgaben zu zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und legt einen zentralen Versorgungsbereich fest. Es dient als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung und schlägt sich auch im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nieder.

Es sollen grundsätzlich nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel und nur als Ausnahme die gesondert aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente „Sanitätswaren“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² sowie „Bäckerei“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² zulässig sein. Anderweitige zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig.

Da Ziffer 1.1 der Bauvorschriften eine Positivaufzählung der zulässigen Nutzungen vornimmt, wird von dem konkreten Ausschluss unzulässiger Nutzungen – in diesem Fall zentrenrelevante Sortimente – abgesehen. Diese Festsetzungen sind hinreichend bestimmt und werden zusätzlich über den Durchführungsvertrag gesichert.

Hinsichtlich des ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelssortiments „Sanitätswaren“ wird auf Grund der Synergieeffekte mit den vorgesehenen Nutzungen Seniorenwohnen und gesundheitsnahe Dienstleistungen sowie der kleinflächigen und auf 120 m² begrenzten Verkaufsfläche vom bestehenden Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Müllheim vom 20.01.2010 sowie vom darin dargestellten zentralen Versorgungsbereich begründet abgewichen.

Hinzu kommt, dass sich einer der beiden in der Müllheimer Innenstadt befindlichen Anbieter im Plangebiet ansiedeln und den Altstandort aufgeben will. Am jetzigen Standort hat der Anbieter keinerlei Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr und wird auf kurz oder lang am Markt nicht bestehen können. Für den Betreiber stand deshalb auf nur eine Geschäftsaufgabe oder eine Verlagerung seiner Geschäftsräume in ein größeres Ladengeschäft, ggf. auch außerhalb Müllheims, zur Disposition. Um diesen ortsansässigen und seit Jahrzehnten aktiven Gewerbetreibenden in Müllheim zu halten, wird für das Plangebiet begründet vom Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Müllheim abgewichen und ihm hier eine Entwicklungsmöglichkeit geboten.

Das ausnahmsweise zulässige zentrenrelevante Einzelhandelssortiment „Bäckerei“ stellt auf Grund der Lage des Gebäudes inmitten öffentlicher, schulischer und verwalterischer Einrichtungen eine sehr gute Ergänzung zum bereits bestehenden Angebot in Müllheim dar. Auf Grund der gegebenen Entfernung zu anderen Bäckereien und Läden mit Backwarensortiment sowie auf Grund der geringen Verkaufsflächengröße von 120 m² wird eine Konkurrenz zu anderen AnbieterInnen nicht geschaffen. Zudem erfüllt die Bäckerei eine Nahversorgungsfunktion innerhalb dieses Stadtbereiches.

Die Stadt Müllheim begrüßt diese Nutzungen in dieser innerstädtischen Lage als Ergänzung des Waren- und Dienstleistungsangebotes und sieht in Verbindung mit den o. g. Nutzungen wünschenswerte Synergieeffekte. Auf Grund der vorgenannten Festsetzungen und der überwiegenden nicht-zentrenrelevanten weiteren Nutzungen, die sich im Gebäude ansiedeln werden, ist von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt nicht auszugehen. Das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Müllheim wird hierdurch nicht konterkariert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,6), maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ 3,0), maximal zulässigen Geschossigkeit (V) und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) der Bebauung.

4.2.1 Allgemein

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nach Auffassung der Stadt Müllheim um eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich, die eine gewisse städtebauliche Dichte benötigt, um die in einer „Insellage“ befindliche Fläche effizient ausnutzen zu können. Mit der Nutzung von innenliegenden Flächen wird ein maßgeblicher Beitrag zum Flächensparen und damit zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet. Die Nachverdichtung innerstädtischer, bereits in Anspruch genommener Flächen ist Ziel der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik. An diesem Ziel soll begründet festgehalten werden. Darüber hinaus definieren das Baugesetzbuch und die baden-württembergische Landesbauordnung Grenzen der Nachverdichtung, die im vorliegenden Plangebiet eingehalten werden. Eine übermäßige Dichte bzw. eine zu massive Bebauung wird dabei nicht gesehen. Die Stadt Müllheim vertritt die Auffassung, dass sich der geplante Baukörper in die umgebende städtebauliche Struktur – die eher heterogener Natur ist – einfügt. Die dafür geltenden Maßstäbe werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Das Plangebiet war auf Grund der vorherigen Nutzung durch ein Autohaus mit Werkstätten und entsprechenden Ausstellflächen sowie durch ein Wohnhaus fast vollständig versiegelt. Durch das Vorhaben kann nunmehr über das begrünte Flachdach des Neubaus und die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge und Tragschichten der Freiflächen sogar eine Entsiegelung erzielt und somit eine Verbesserung der Entwässerungssituation und des Grundwasserhaushaltes erreicht werden. Das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser wird durch das begrünte Flachdach begünstigt, was gleichzeitig zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt.

Insgesamt wird durch die Revitalisierung einer Brachfläche im besiedelten Innenbereich und durch die an das Neubauvorhaben geknüpften baulichen Maßnahmen ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Als Obergrenze für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird zusammen mit der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 eine verdichtete und kompakte Bebauung ermöglicht, die eine zeitgemäße Ausnutzung des Plangebietes im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und eine für die Stadt Müllheim an dieser exponierten Stelle verträglichen Verdichtung andererseits realisierbar macht.

Aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfes und der fast kompletten Unterbauung des Plangebietes mit einer dreigeschossigen Tiefgarage, Kellern, Abstellflächen etc. darf die Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

4.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 orientiert sich an der in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze für das Urbane Gebiet (MU), das bei einem Angebotsbebauungsplan an diesem zentralen, exponierten Standort in der Stadt Müllheim eine Anwendungsoption gewesen wäre. Durch den Vorhabenbezug ergibt sich zwar wie oben erwähnt einerseits die Möglichkeit einer höheren Regelungsdichte. Andererseits gestalten sich die Festsetzungsmöglichkeiten aber auch freier, da sie nicht an den Katalog des § 9 BauGB gebunden sind. Dennoch soll das Vorhaben nicht den Rahmen sprengen und sich an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemachten Vorgaben anlehnen. Die Ausschöpfung des Höchstmaßes entspricht dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ist zudem der exponierten Lage als kleinflächige „Insel“ umgeben von drei Stadtstraßen geschuldet.

4.2.4 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal fünf Vollgeschosse (V) plus zusätzliches Attikageschoss beschränkt. Das im Vorhaben geplante Attikageschoss kann in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe demnach ausgebildet werden, darf jedoch kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung (bis zu 75 % des darunter liegenden Vollgeschosses) darstellen. Das Attikageschoss ist mit Rücksprüngen auszubilden, die auf Grund des Vorhabenbezuges allerdings nicht im vorliegenden Bebauungsplan näher definiert sind. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag und dem damit verbundenen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

~~da die hochbaulichen Pläne Bestandteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind und darüber gesichert werden.~~

In Kombination mit den entsprechenden Höhenfestsetzungen kann die bauliche Erscheinung sowie die Höhe des Gebäudes hierüber adäquat geregelt werden. Die Zahl der Vollgeschosse von V plus Attika ermöglicht in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zudem eine flächensparende Bebauung mit einer sehr guten Ausnutzbarkeit, die durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 jedoch regulativ reglementiert und an dieser exponierten Lage innerhalb der Innenstadt als städtebaulich vertretbar angesehen wird.

4.2.5 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Bei der Höhenentwicklung wurde auf die umgebende Bestandsbebauung Rücksicht genommen, was den unten stehenden Abbildungen zu entnehmen ist. Im Vorfeld der hochbaulichen und bauleitplanerischen Konzeption wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme und -bewertung durch die Büros Storz.Architektur und FSP Stadtplanung vorgenommen, die als Basis für den Gebäudeentwurf dienen.



Luftbild umliegende Gebäude und Plangebiet, PEBKAO (ohne Maßstab)

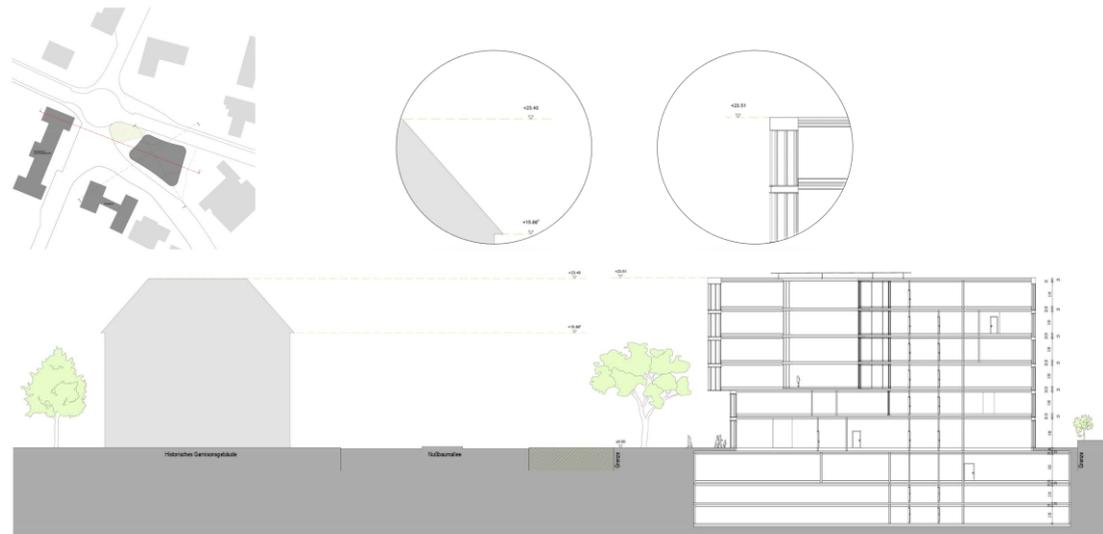


Gebäudehöhen in der Umgebung mit Verortung des Plangebietes, FSP (ohne Maßstab)

Die Neubebauung soll zum einen bestmöglich räumlich, funktional und gestalterisch an diesen Standort eingepasst werden. Zum anderen soll das geplante Solitärgebäu-

de eine erhöhte, aber städtebaulich verträgliche und gewollte Dichte innerhalb der Fläche und Höhe erfahren, was sich insgesamt im Maß der baulichen Nutzung wieder spiegelt. Räumlich nächster Bezugspunkt stellt hier das alte Garnisonsgebäude in der Goethestraße 13 dar, das im Bereich des Firstes bei ca. 23,4 m liegt.

Diese Verdichtung ist zudem auf Grund des gewollten flächen- und ressourcenschonenden Bauens sowie der Innenstadtlage und der damit verbundenen erhöhten Bauland- und Mietpreise notwendig.



Gebäudehöhe Schnitt Magnet – Garnisonsgebäude Goethestraße 13, PEBAKO (ohne Maßstab)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) mit 293,5 m.ü.NN festgesetzt, was der geplanten von unten sichtbaren Höhe von etwa 23,5 m entspricht und sowohl das extensive Gründach als auch das aufgesetzte Glasdach bei etwa 24,0 m mit umfasst. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen, um Auslegungsspielräume zu reduzieren. Er greift das natürliche Gelände im Bereich des Baufensters auf und berücksichtigt zugleich die Höhenlage der Erschließungsstraße „Nußbaumallee“. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt, um hier weitere Spielräume einzuräumen und um Auslegungsunsicherheiten bei der Planung und Beurteilung zu vermeiden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,0 m und bis zu 20 % der darunter liegenden Dachfläche und durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie um maximal 1,0 m überschritten werden. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante. Dies erfolgt unter Berücksichtigung gebäudetechnischer Erfordernisse, sodass Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren nicht notwendig werden. Um jedoch zu verhindern, dass diese Bauteile optisch in Erscheinung treten, müssen sie mindestens 1,5 m hinter der äußeren Dachkante liegen.

4.3 Bauweise

Auf Grund der amorphen Gebäudeform und der Absicherung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem **Durchführungsvertrag Bestandteil**

~~werden des Vorhaben- und Erschließungsplanes~~ wird von der Festsetzung einer Bauweise bei der vorliegenden Planung abgesehen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) in der Planzeichnung dargestellt. Diese berücksichtigen bereits die Kubatur des geplanten Gebäudes und halen sich eng an die geschwungene Außenhülle, wobei sich durch das Geradeziehen der Baugrenzen entlang der konvexen Fassaden ein gewisser Puffer ergibt.

4.5 Stellplätze, Carports, Garagen, und Tiefgaragen

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Kfz-Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Zone (ST) zulässig. Die zum ~~Offenlagestand geplanten 144~~ Kfz-Stellplätze sollen in der dreigeschossigen Tiefgarage gebündelt werden; nichtsdestotrotz möchte die Vorhabenträgerin den Kunden einige oberirdische Kfz-Stellplätze für Kurzparker zur Verfügung stellen. Die ~~derzeitige aktuelle~~ Planung sieht daher 4 ~~bis 5~~ oberirdische Kfz-Stellplätze im nordöstlichen Grundstücksbereich vor.

~~Die Anordnung, Erschließung und genaue Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind Gegenstand des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. In diesem muss der Nachweis erbracht werden, dass ausreichend Kfz- und Fahrradstellplätze vorhanden sind. Es wird jedoch klargestellt, dass ausgehend von den Vorgaben der LBO BW aktuell ca. 131 Kfz-Stellplätze und ca. 87 Fahrradstellplätze nachzuweisen und herzustellen sind.~~

~~Die von der Investorin geplante Anzahl an Kfz- und Fahrradstellplätzen übersteigt diese Vorgaben. Bauordnungsrechtlich ist die erforderliche Anzahl dementsprechend nachgewiesen, weshalb von einer massiven Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke und Flächen nicht auszugehen und eine Stellplatzablöse von der Stadt Müllheim nicht erforderlich ist. Ergänzend wird auf Ziffer 7 der verkehrlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Fichtner WT, Freiburg, verwiesen.~~

~~Im Rahmen der Überarbeitung der Hochbauplanung wurde die Anzahl und Lage der Kfz-Stellplätze zudem nochmals überprüft und die beiden Stellplätze entlang der TG-Zufahrt herausgenommen. Somit werden noch die 4, direkt anfahrbaren Stellplätze in der Nordostecke des Plangebietes realisiert. Ein Anfahren und Verlassen der Tiefgaragenzu- und -abfahrt ohne Störungen ist möglich.~~

~~Die Nutzung des Zufahrtsweges sowohl für NutzerInnen der Tiefgarage, als auch für NutzerInnen der oberirdischen Stellplätze ist verträglich und trägt zur Minimierung der Konfliktflächen zwischen motorisiertem und Fuß- und Radverkehr bei.~~

~~Es wird nach Herstellung der Baumaßnahme darauf geachtet, dass wildes Parken auf hierfür nicht vorgesehenen Flächen – beispielsweise durch die Verwendung von Pollern – verhindert wird.~~

Oberirdische Carports und Kfz-Garagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, wobei ein Carport als überdachter Stellplatz mit an mindestens zwei Seiten offenen Wänden definiert wird. Dies soll einen städtebaulich nicht erwünschten „Wildwuchs“ dieser Parkierungsmöglichkeiten und die damit an dieser Örtlichkeit verbundenen gestalterischen Beeinträchtigungen ausschließen. Im Plangebiet fehlt es zudem auf Grund des beengten Grundstückes am erforderlichen Raum für oberirdische Carports und Kfz-Garagen. Die städtebauliche und architektonische Konzeption mit einem amorphen, transparenten Glasgebäude würde durch die Errichtung oberirdisch in Erscheinung tretender und eingehauster Parkflächen konterkariert.

Im gesamten Plangebiet sind hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze zulässig, da Fahrräder eine umweltverträgliche Mobilitätsform darstellen und dieses Fortbewegungsmittel durch ein angemessenes Angebot an Stellplätzen gefördert werden soll. Sowohl die Errichtung von Fahrradstellplätzen in der Tiefgarage als auch die Aufstellung von beispielsweise Fahrradbügeln im öffentlichen Raum kommen dem entgegen und sind zu begrüßen. Die Ausgestaltung der Fahrradstellplätze mit bsp. Anlehnbügeln, Beschilderung, Zugänglichkeit sind Gegenstand des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. des städtebaulichen Vertrages.

Die Stadt und die Investorin haben sich aus gestalterischen Gründen und auf Grund dessen, dass in der mehrstöckigen Tiefgarage ausreichend überdachte und geschützte Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen, gegen eine spezielle Überdachung der oberirdischen Fahrradstellplätze entschieden. Die aktuell geplanten oberirdischen Fahrradstellplätze werden letztendlich dennoch überdacht sein, da sie nach jetzigem Planungsstand unterhalb der herausragenden Obergeschosse installiert werden und somit vor Regen geschützt sind. Die unterirdischen Fahrradstellplätze sind bequem und sicher über den Fahrstuhl zu erreichen.

Nebenanlagen wie Ladestationen und Service-Points sind innerhalb des Gebäudes und der Geschosse zulässig, sodass bei Bedarf auch hierfür Sorge getragen ist.

Im gesamten Plangebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Keller, Tiefgaragen) zulässig. Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten sowie Einfahrten in Ladezonen und zu den Kurzparkern sind nur im südöstlichen Grundstücksbereich zulässig, was durch den Planeintrag der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gesichert wird.

Eine Unterbringung der notwendigen Anzahl an Kfz-Stellplätzen für die zukünftigen MitarbeiterInnen, KundInnen und BewohnerInnen ist auf Grund der Nutzungsintensität und Grundstücksgröße in Verbindung mit der entsprechenden baulichen Dichte nur unterirdisch in der Tiefgarage möglich. Um die Erschließung zu regeln, werden in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ein weiterhin ungehinderter Verkehrsfluss auf der Nußbaumallee und den umliegenden Straßen sowie dem Kreisverkehr ist zwingende Maßgabe und wird durch die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Fichtner WT, Freiburg, bestätigt (siehe hierzu auch Ziffer 8 der Begründung).

4.6 Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO auf Grund der hohen baulichen Dichte nicht zulässig. Gleichzeitig dient der Ausschluss der Sicherung zusammenhängender Freiflächen um das Gebäude herum.

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig und werden zusätzlich zu den in Ziffer 2.4 der Bauvorschriften genannten Vorgaben über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Grund der vorhandenen Fledermauskolonien im Gebäude Goethestraße 13 wird zum Schutz der Tiere festgesetzt, dass die Glasflächen der Fassaden im Erdgeschoss mit warmweißen LED-Leuchten oder Natriumdampflampen zu beleuchten (max. 3.000° Kelvin) sind (siehe hierzu auch Ziffer 6 der Begründung). Ein Abstrahlen des Lichtes oberhalb der Horizontalen ist nicht zulässig (upper light rate = 0 %). Die

Beleuchtungsstärke ist nach den technischen Standards für Fuß- und Radwege zu wählen.

Mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge soll die Versiegelung im Baugebiet und die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes minimiert werden.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgeschrieben.

Festsetzungen zu Bauteilen und Gründungen des Gebäudes in Bezug auf den mittleren (MHW) sowie höchsten Grundwasserstand (HHW) werden nicht getroffen, da bei der vom Ingenieurbüro Geoconsult Ruppenthal, Freiburg, temporär installierten Grundwassermessstelle bis in 12 m unter Gelände (257,50 m.ü.NN) zu keiner Zeit Grundwasser angetroffen wurde und somit nachweislich das Grundwasser durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dachgestaltung

Das geplante Gebäude bildet eine moderne Formensprache ab, die durch die verglaste, amorphe Kubatur trotz des Volumens und der Höhe transparent und städtebaulich integriert wirkt. Dies wird unterstützt durch das begrünte und teilweise durch das aufgesetzte Glasdach und den Lichthof unterbrochene Flachdach.

Flache und flachgeneigte Dächer stellen zeitgemäße Dachformen dar, die auch im Plangebiet Verwendung finden sollen. Dadurch soll zum einen die höhenmäßige Entwicklung des Gebäudea beschränkt und zum anderen die optimale Ausnutzung der Geschäfts- und Gastronomieräume im obersten Geschoss ermöglicht werden. Die zulässige Dachform mit einer Dachneigung bis 5° orientiert sich an der konkreten Vorhabenplanung. Die Dachlandschaft innerhalb der umliegenden Bestandsgebiete stellt sich sehr heterogen dar und ist geprägt durch Sattel-, Walm- und Flachdächer, sodass die Verwendung eines Flachdaches insofern keine außergewöhnliche Dachform in diesem Bereich Müllheims darstellt.

Großteile des Plangebietes waren bisher voll versiegelt. Durch die Installation eines begrünten Flachdaches wird trotz der Überbauung mit einem **großvolumigen** Gebäude eine Verbesserung der Retention und des Kleinklimas erreicht. Dies ist bei eingedeckten Dächern nicht der Fall. Die Wasserrückhaltung wird somit verbessert. Je nach Begrünungsart sind dies jährlich 30-99 % des Niederschlages. Die Spitzenabflüsse werden um bis zu 100 % vermindert. So kann die bereits stark ausgelastete Kanalisation in den umliegenden Straßen entlastet werden. Über die Verdunstung des in den Gründächern gespeicherten Wassers ergibt sich durch die Kühlung und Luftbefeuchtung eine Verbesserung des Umgebungsklimas. Es können ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden, die die Stadtökologie verbessern und Lebensräume für Kleintiere bieten. Die Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub sowie die Minderung von Elektro-Smog werden ermöglicht.

Das Flachdach des Hauptgebäudes muss daher extensiv begrünt werden; dies gilt nicht für die als Terrassen genutzten Flächen des Attikageschosses sowie das Glasdach des Lichthofes. In den durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen genutzten Bereichen können diese Anlagen oberhalb der Dachbegrünung installiert werden. Dachbe-

grünung und Substrat sind in diesen Bereichen entsprechend der veränderten Verschattungs- und Niederschlagssituation abzustimmen. Die Substratschicht ist in gleicher Höhe vorzusehen. So kann gewährleistet werden, dass Gründach und Fotovoltaik nicht nur einzeln sondern in Kombination und synergetisch genutzt werden können.

Grundsätzlich befürwortet die Stadt den Einsatz regenerativer Energien. Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind ergo gestattet, jedoch die Aufständigung auf Grund des Flachdaches durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z. B. Solar- und Fotovoltaikanlagen) müssen aus blendfreiem Material hergestellt werden, um sicherzustellen, dass keine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Nachbarschaft zu befürchten ist.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zulässig.

5.2 Fassadengestaltung

Grundsätzlich sind spiegelnde Materialien an der Fassade nicht zulässig. Auf Grund der gewünschten transparenten, gläsernen Gebäudestruktur mit einem hohen Fensteranteil wird jedoch in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass blendarme bzw. blendfreie Fensterflächen bei denen eine geringe Beeinträchtigung der angrenzenden Verkehrsflächen nachgewiesen werden kann, ausnahmsweise zulässig sind.

Sowohl der Stadt als auch der Investorin ist sehr daran gelegen, weder VerkehrsteilnehmerInnen noch AnwohnerInnen und/oder anderen NutzerInnen und BürgerInnen durch starke Blendwirkungen zu beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit zu gefährden. Aus diesem Grund arbeitet die Investorin hinsichtlich der Fensterelemente mit einem innovativen Hersteller zusammen, der sich auf die Lösung dieser Problematik spezialisiert hat und die Fassadenelemente herstellen und liefern wird.

Auf Grund der architektonischen Entwurfsidee, die sich durch ein transparentes, offenes und modernes Gebäude mit einem hohem Glasanteil auszeichnet, wird von einer Fassadenbegrünung abgesehen.

5.3 Attikageschosse

Um einem zu massiven Erscheinungsbild gegenüber der umliegenden Bestandsbebauung entgegenzuwirken ist bei einer sechsgeschossigen Bebauung das oberste Geschoss als Nicht-Vollgeschoss und Attikageschosse (mit Rücksprung) auszubilden. Auf Grund des Vorhabenbezugs und der bereits detaillierten Hochbauplanung wird von restriktiveren Vorgaben abgesehen.

5.4 Werbeanlagen

Hinsichtlich der Werbeanlagen ist es für die BetreiberInnen und DienstleisterInnen naturgemäß wichtig auf sich aufmerksam zu machen. Um zu gewährleisten, dass dies in einer guten Gestaltungsqualität und in Einklang mit dem Gebäudekörper erfolgt, werden bereits auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erste Vorgaben formuliert. Insbesondere soll ein einheitliches Bild innerhalb des architektonisch ansprechenden Gebäudes erreicht und ein „Wildwuchs“ ausgeschlossen werden. Darüber hinausgehende Maßgaben werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan und den städtebaulichen Vertrag gesichert. Das zurückhaltende Konzept der Werbeanlagengestaltung wurde gemeinsam entwickelt und abgestimmt.

So ist im gesamten Plangebiet nur eine freistehende Werbeanlage im westlichen Gebietsteil zulässig. An der Fassade sind auf der Nord-, Ost- und Südseite jeweils nur eine Werbeanlage pro Stockwerk innerhalb der umlaufenden Lichtbänder und auf der Westseite im 1. Obergeschoss mehrere Werbeanlagen innerhalb des umlaufenden Lichtbandes zulässig.

Fensterbeklebungen sind nicht zulässig, sodass auch Plakatierungen am Gebäude nur sehr untergeordnet möglich sind. Die Beklebung und Plakatierung liegt nicht im Interesse der Investorin, da hierdurch die transparente und gläserne Architektur sowie die moderne Formensprache in ihrem Erscheinungsbild gestört würde. Das Gebäude soll für sich sprechen und nur zurückhaltende, einheitliche Werbeanlagen ermöglicht werden.

Zudem muss auch aus Gründen der Verkehrssicherheit die Leuchtstärke der freistehenden Werbeanlage mit integrierter umlaufender Beleuchtung sowie der umlaufenden Beleuchtungsbänder am Gebäude so begrenzt sein, dass eine Gefährdung der VerkehrsteilnehmerInnen – und damit auch der umliegenden AnwohnerInnen – durch Blendgefahr ausgeschlossen ist.

5.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Durch die Installation der Dachbegrünung sowie in Abstimmung mit dem Fachbereich 32 der Stadt Müllheim wurde die Regenwasserableitung und -versickerung bereits im Voraus berücksichtigt. Das auf dem privaten Grundstück anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann in den in der Schwarzwaldstraße (L131) liegenden Hauptwasserkanal eingeleitet werden, so wie es bereits vorher auf dem fast vollständig versiegelten Gelände der Fall war.

Um zusätzlich zur Rückhaltung über das Gründach noch eine weitere Verbesserung für die Bestandskanäle zu erhalten, ist das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser – soweit möglich – auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne mit mindestens 15 m³ Rückhaltevolumen zu sammeln, zu speichern sowie zeitverzögert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Der Notüberlauf der Zisterne ist an die öffentliche Regenentwässerung (Mischwasserkanal) anzuschließen (siehe hierzu auch Ziffer 9.2 der Begründung).

5.6 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen / Abstellflächen und Abfallplätze

Die Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine Begrünung der verbleibenden, unversiegelten Restflächen sicherstellen. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze in das Gebäude integriert und so optisch abgeschirmt werden.

5.7 Einfriedigungen

Um die offene, transparente Formensprache des geplanten Gebäudes auch in seiner unmittelbaren Umgebung weiterzutragen und um eine Tunnelwirkung und das Gefühl der Abgeschirmtheit im öffentlichen Raum zu vermeiden, sind Einfriedigungen die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, nicht zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material wird aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr ausgeschlossen.

5.8 Außenantennen

Im gesamten Plangebiet ist pro Gebäude nur eine sichtbare Antennenanlage, Satelliten- oder Gemeinschaftsantenne zulässig. Diese ist auf dem Dach zu montieren und darf die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 2,0 m überschreiten. Die Antennenanlage muss mindestens 3,0 m hinter der zur äußeren Dachkante liegen. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante.

Im gesamten Plangebiet sind Antennen aller Art nicht zulässig, sofern sie an der Außenfassade angebracht werden. Der Begriff Außenfassade umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.

Die Konzentration von Außenantennen an einem Standort am Gebäude – hier auf dem Flachdach – soll einem Antennenwildwuchs vorbeugen, das Ortsbild schützen und technische Vorrichtungen am Gebäude in deren Erscheinung mindern.

5.9 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern aus ökonomischen Gründen angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig, und daher unterirdisch zu verlegen sind.

6 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

6.1 Allgemein

Bisher war das Plangebiet durch Gebäude, Nebengebäude und -anlagen sowie oberirdische Stellplatz- und Ausstellflächen fast vollflächig versiegelt. Durch die Neustrukturierung des Bereiches sowie die extensive Begrünung des Flachdaches in Verbindung mit der Installation von Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen werden eine Verbesserung der Retention und des Kleinklimas erreicht und die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht. Der westlich außerhalb des Geltungsbereiches liegende Wallnussbaum kann trotz der Umstrukturierung und der Abbruch- und Baumaßnahmen erhalten werden. Somit kann ein effektiver Beitrag zur Ökologie, Entwässerung/Erhaltung des Grundwassers und dem Klimaschutz geleistet werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein städtebaulich und architektonisch durchdachtes Gesamtkonzept in innerstädtischer Lage Müllheims mit einer verdichteten, aber zeitgemäßen und angemessenen Ausnutzung und Versiegelung der Flächen. Die Platz- und Wegeflächen um den Neubau herum werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen und das Flachdach begrünt sodass durch die jetzige Planung eine Aufwertung in mehrfacher Hinsicht erzielt wird.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ werden Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“, „Boden“ sowie „Landschaftsbild“ vorbereitet. Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Durch das Ingenieurbüro faktorgruen, Freiburg, wurde ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzabschätzung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Dieser Umweltbeitrag liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan voll umfänglich bei.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

Hinsichtlich der Schutzgüter hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung, der Boden hat durch die Versiegelung nahezu vollständig die Bodenfunktionen verloren. Auch bei den Biotoptypen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, sowie bei allen übrigen Schutzgütern auch. Hinsichtlich des Landschafts- bzw. Stadtbildes wird sich das Gebäude in die bestehende Bebauung einfügen, da sich die maximale Gebäudehöhe an der der umliegenden Gebäude orientiert.

Insgesamt entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Auf Grundlage einer Übersichtsbegehung am 20.06.2018 wurde das Habitatpotenzial der im Plangebiet vorhandenen Strukturen für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ermittelt und eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durchgeführt.

6.2 Fledermäuse und Vögel

Ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln im Plangebiet konnte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Störungstolerante Vogelarten könnten in den Gehölzen im Randbereich des Plangebietes brüten. Ein Walnussbaum weist Baumhöhlen auf, die von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden könnten. Der außerhalb des Plangebietes befindliche Walnussbaum bleibt erhalten, daher ist davon auszugehen, dass auch die potenzielle Habitatfunktion der Baumhöhlen erhalten bleibt.

Fledermäuse und Vögel nutzen die Schwarzwaldstraße, Goethestraße und Nußbaumallee als Korridor nach und durch Müllheim. Im Dachraum der gegenüberliegenden städtischen Gebäude in der Goethestraße gibt es Fledermauskolonien. Es war zu prüfen, ob die fast vollflächig verglaste Fassade ein Gefahrenpotential für Vögel und Fledermäuse darstellt. Dies wurde vom Büro FrInaT

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für die **Fledermäuse** durch die Beleuchtung der Glasfassade im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Die Fledermäuse meiden beleuchtete Bereiche und halten sich eher in dunklen Bereichen auf. Durch die Beleuchtung der verglasten Bereiche wird eine Kollision mit den Glasscheiben mit hinreichender Sicherheit vermieden.

Gleichzeitig wird die Beleuchtung so gewählt, dass diese keine Insekten anlockt und lediglich die Fassade beleuchtet. Eine Ausrichtung der Beleuchtung Richtung Himmel ist nicht zulässig.

Eine entsprechende Festsetzung wurde in Ziffer 1.6.1 der Bauvorschriften aufgenommen und der Umweltbeitrag sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung dahingehend ergänzt.

Hinsichtlich der Fledermäuse hat eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald stattgefunden. Bei Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel sieht die UNB das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ebenfalls als ausgeschlossen an.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für die **Vögel** ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für Vögel sind spiegelnde Fensterscheiben problematisch, da sich darin Gehölze aus der Umgebung spiegeln und den Tieren so Lebensraum suggerieren können. Es wird jedoch beim vorliegenden Vorhaben von keinem erhöhten Tötungsrisiko ausgegangen, da bereits in Ziffer 2.2 der Bauvorschriften festgelegt ist, dass spiegelnde Materialien nicht zulässig sind.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (mögliche Tötung/Verletzung von Brutvögeln) wurde folgende Vermeidungsmaßnahme V1 in die Bebauungsvorschriften aufgenommen:

Bäume und Sträucher dürfen wegen des (möglichen) Vorkommens von Brutvögeln nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch den Erhalt des Walnussbaumes im Bereich des Unterführungsabganges und bei Beachtung der Rodungszeitbeschränkung (Maßnahme V1) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Unter den genannten Voraussetzungen steht der weiteren Umsetzung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Wege.

6.3 Reptilien

Ein Vorkommen von **Reptilien** kann aufgrund der fehlenden Eignung der vorhandenen Habitatstrukturen als Ganzjahreslebensraum ausgeschlossen werden.

Für andere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ist kein geeigneter Lebensraum vorhanden.

7 BELANGE DES IMMISSIONSCHUTZES

7.1 Allgemein

Hinsichtlich des Lärmschutzes ist festzustellen, dass auf das Plangebiet Immissionen der umliegenden Straßen einwirken. Des Weiteren werden durch den Auf- und Abfahrtsbereich der Tiefgarage im südöstlichen Bereich des Neubaus die umliegenden Wohnnutzungen tangiert.

Durch das Ingenieurbüro Heine + Jud, Freiburg, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die den Bebauungsplanunterlagen voll umfänglich beiliegt.

Hierbei wurden der Verkehrslärm sowie der durch die Tiefgaragenzufahrt erzeugte Lärm untersucht und beurteilt.

Maßgeblich für den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ und die dafür notwendigen Untersuchungen ist das geplante Bauvorhaben „Magnet“. Die durch dieses Bauvorhaben zu erwartenden Verkehrsströme und Lärmemissionen wurden sowohl in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud, Freiburg, als auch in der verkehrlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Fichtner WT; Freiburg, hinreichend untersucht und in den dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügten Gutachten beschrieben und ausgewertet (siehe hierzu auch Ziffer 8 der Begründung).

Es wird darauf hingewiesen, dass in der verkehrlichen Stellungnahme Zahlen angesetzt wurden, die einen ungünstigen Fall darstellen. Zudem wurde ein Aufschlag von 5 % mitgerechnet, der die Steigerung der Verkehrsmengen durch die Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Da die verkehrliche Stellungnahme hinsichtlich der Verkehrsströme Grundlage für die schalltechnische Untersuchung war, wurde auch für diese bereits ein Szenario mit erhöhten Verkehrsmengen angesetzt.

Es wird ergänzend festgehalten, dass hinsichtlich der Be- und Entlüftungsanlagen der Haustechnik auf die dezidierten Festsetzungen in Ziffer 1.7.1 der Bebauungsvorschriften und auf Ziffer 5 der schalltechnischen Untersuchung verwiesen wird. Technische Anlagen müssen zudem die Anforderungen der TA Lärm erfüllen, was im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu berücksichtigen und nachzuweisen ist.

Den ermittelten Lärmimmissionen sind teilweise Überschreitungen der empfohlenen Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu entnehmen. Auf diese Lärmkonflikte sollte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden. Je nach Sachlage bestehen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen:

1. planerische/organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm
2. Vergrößern des Abstands zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung
3. aktive Schutzmaßnahmen am Emissionsort bzw. auf dem Ausbreitungsweg
4. passive Lärmschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden

Grundsätzlich sollten die Maßnahmen in der oben aufgeführten Reihenfolge eingesetzt werden. Es ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen unter den vorhandenen Einsatzbedingungen verhältnismäßig sind und wesentlich zu einer Konfliktlösung beitragen.

Im vorliegenden Fall können auf Grund der Grundstücksausnutzung, des Zuschnitts und der städtebaulich anspruchsvollen Lage auf einer von Straßen umgebenen „Insel“ weder Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm noch aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Bei den Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen am geplanten Gebäude in Frage, die in den Bebauungsvorschriften Ziffer 1.8 festgesetzt sind.

Dem geplanten Gebäude wird die Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebietes (MI) unterstellt. Bei der Beurteilung der auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung einwirkenden Schallimmissionen wird im Süden von der Schutzbedürftigkeit entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Im Bereich des westlich gelegenen Wohngebietes sind keine maßgeblichen Schallimmissionen durch die geplante Tiefgarage zu erwarten. Auf der Gemeinbedarfsfläche östlich des Plangebietes befinden sich eine Sporthalle und eine Hausmeisterwohnung. Der Hausmeisterwohnung wird die Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebietes (MI) unterstellt.

Für die durch die Tiefgaragenzufahrt verursachten Emissionen wird eine Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen und festgesetzt.

Die Untersuchung der Kommunikationsgeräusche auf den gastronomisch genutzten Dachterrassen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. In diesem muss der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen der TA Lärm erfüllt und ein ausreichender Lärmschutz gegenüber der Nachbarschaft gegeben ist. Für eine detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der Dachterrassen sind Angaben zur geplanten Nutzung (Nutzungszeiten, Art der Nutzung, Bestuhlungsplan, Musikbeschallung) erforderlich. Mit Lärmkonflikten wäre voraussichtlich bei einer Nutzung der Terrassen (ohne Schallschutz) zwischen 22 und 6 Uhr zu rechnen.

Ein Lärmkonflikt durch Verladetätigkeiten tags (6-22 Uhr) auf der Nordseite ist ebenfalls nicht zu befürchten. Bei Verladetätigkeiten nachts (22-6 Uhr) oder bei umfangreichen Verladetätigkeiten östlich des geplanten Gebäudes ist eine detaillierte Betrachtung erforderlich.

Die Anforderungen der TA Lärm sind zu erfüllen, was im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu berücksichtigen und nachzuweisen ist.

Von Seiten der Unteren Baurechtsbehörde beim GVV Müllheim-Badenweiler wurde bereits im Vorfeld signalisiert, dass die vom Ingenieurbüro Heine + Jud, Freiburg, noch vorzuschlagenden Nutzungsbeschränkungen (bsp. Reglementierung der Bewir-

tungszeiten auf den Dachterrassen, Reglementierung der Andienungszeiten) in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

7.2 Lärm durch Tiefgaragenein- und -ausfahrt und oberirdische Kfz-Stellplätze

Zur Beurteilung der Immissionen an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung durch die geplante Tiefgarage wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. In allgemeinen Wohngebieten (WA) gelten Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Im Mischgebiet (MI) gelten Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung von der Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen einschließlich der zugehörigen An- und Abfahrtswege bestimmt und unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg zum Beurteilungspegel zusammengefasst. Grundlage hierfür waren Literaturangaben.

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen und wurden bei den Berechnungen bereits berücksichtigt:

- Der Fahrweg wird asphaltiert oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag ausgestattet.
- Wird ein Tor an der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage geplant, so wird dieses entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik ausgeführt (vernachlässigbare Schlaggeräusche beim Öffnen und Schließen).
- Die Regenrinne wird lärmarm ausgebildet, z.B. mit einer verschraubten Gusseisenplatte.
- Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass technische Anlagen (z.B.: Klima-, Lüftungsanlagen) die Anforderungen der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung erfüllen.

Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung tags und nachts eingehalten. An der geplanten Bebauung liegen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm vor.

7.3 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der künftigen Situation an der geplanten Bebauung durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) herangezogen.

Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden (vgl. Kapitel 3.2 der schalltechnischen Untersuchung). Diese Grenzwerte stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar; die Grenzwerte werden ebenfalls überschritten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden tags bis 1 dB(A) überschritten und nachts eingehalten.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 41092 berechnet und dargestellt **sowie im zeichnerischen Teil durch Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung kenntlich gemacht und festgesetzt**. Das geplante Gebäude liegt maximal im Lärmpegelbereich V. Dies bedingt dezidierte planungsrechtliche Festsetzungen zu den Schalldämmmaßen der Außenbauteile,

schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume sowie Schallschutzmaßnahmen für die Außenbereiche.

Wenn ein Gebiet mit einer neuen Wohnbebauung überplant wird, muss die Lärmbelastung durch vorhandene und überdies teilweise nicht zugleich der Erschließung des Gebietes dienende Verkehrswege als gewichtiger Belang in die Abwägung eingestellt werden. Durch den Straßenverkehr werden im Plangebiet Beurteilungspegel bis 71 dB(A) tags und bis 60 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden durch den Straßenverkehr tags bis rund 11 dB(A) und nachts bis rund 10 dB(A) überschritten. Der gesundheitsgefährdende Bereich liegt nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes etwa bei Pegeln von größer 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2016) sowie nach DIN 4109 (2018) liegt im Plangebiet bei maximal 77 dB(A).

„Unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen ist es unter städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten dennoch erforderlich – und bei der Anwendung sorgfältiger Instrumente vertretbar – in derart vorbelasteten Bereichen, je nach Situation des Einzelfalls, auch Wohnnutzungen zu ermöglichen“ (Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010). Primär hat die Gemeinde bei einer Neuplanung von Wohngebieten die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt jedoch auf Grenzen. So soll nach § 1a (2) S. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten wie im Innenstadtgebiet Müllheim ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umweltauswirkungen auf Wohngebiete bzw. Wohnnutzungen zu vermeiden. Gerade hier besteht jedoch ein berechtigtes Interesse neue Baugebiete auszuweisen oder bestehende Strukturen zu ergänzen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum – gerade auch für Senioren – zu befriedigen, damit eine Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen und eine Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern. Zudem liegt ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran, Wohnbebauung entlang bestehender oder künftiger ÖPNV-Achsen auszuweisen und in der Nähe wichtiger mittelzentraler Einrichtungen (Mediathek, Kino, Rathaus, Verwaltung, Geschäfte und Dienstleister,...) nicht nur Einzelhandelsnutzungen, sondern ganz im Sinne des flächensparenden Bauens, auch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen anzusiedeln.

Im konkreten Fall soll das geplante Gebäude so gestaltet und die Grundrisse so angeordnet werden, dass die zum Lichthof liegenden Bereich von den bestehenden Verkehrsimmissionen abgeschirmt und der bestehende Konflikt dort deutlich verringert werden kann. Durch die Nachnutzung dieser Brachfläche kann an repräsentativer Stelle (Insellage, Stadteingang, Nähe zur Innenstadt und Fußgängerzone, Adressbildung in einem architektonisch ansprechenden und modernen, nachhaltigen Gebäude) attraktiver Wohnraum in zentraler Lage mit einer guten Versorgungssituation geschaffen werden.

Diesen gewichtigen städtebaulichen Gründen für die Neubebauung des Plangebietes steht die Immissionsbelastung durch die angrenzenden Verkehrsräume des Kreisverkehrs, der Schwarzwaldstraße (L131) und der Nußbaumallee gegenüber. Primär sollten entsprechende Immissionen durch aktive Maßnahmen wie Schutzwände oder -wälle minimiert werden. Im vorliegenden Fall reicht die Bebauung jedoch bis fast

unmittelbar an die Verkehrsflächen heran, sodass eine Lärmschutzmauer oder ein -wall nicht zu realisieren sind, sowohl wegen der fehlenden Fläche als auch der notwendigen Dimensionierung. Und auch in den Bereichen, die etwas von den Verkehrsflächen zurückversetzt sind, ist die Errichtung einer Mauer aufgrund der Lage der Verkehrsflächen, des Kreuzungsbereiches sowie der notwendigen Dimensionierung der Lärmschutzmauer städtebaulich nicht umsetzbar.

Die Immissionsbelastungen resultieren hauptsächlich aus dem Verkehrsaufkommen auf der Schwarzwaldstraße (L131) und dem damit verbundenen Kreisverkehr nördlich und westlich des Plangebietes. Sie quert als eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraße die Stadt Müllheim. Hieraus resultieren entlang der gesamten Strecke hohe Belastungen der angrenzenden Bebauung. Die Stadt Müllheim weiß um diese Belastungen und versucht, durch eine aktive Lärmaktionsplanung dem entgegenzuwirken. Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Verbesserung und der angestrebte Ausbau des ÖPNV im Rahmen eines neuen Nahverkehrskonzeptes auf regionaler Ebene, sodass noch mehr Menschen auf den eigenen Pkw verzichten und dementsprechend die Immissionen gesenkt werden können. Der Ausbau des ÖPNV ist jedoch ein langfristiges, großes Projekt, dessen Realisierung sicherlich zu einer Entlastung führen wird; die Realisierungshorizonte sind jedoch noch nicht abzusehen.

Innerhalb der Stadt Müllheim besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum, gerade auch im Bereich von (betreuten) Seniorenwohnungen oder -wohngruppen, die auch in den kommenden Jahren noch zunehmen wird. Dementsprechend ist die Stadt Müllheim bemüht, im Sinne einer Nachverdichtung bestehende Brachflächen zu entwickeln und einer angemessenen (Misch-)Nutzung zuzuführen. Im vorliegenden Fall wurde die Fläche geschäftsbedingt aufgegeben und liegt nun brach. Sie soll nun für ein Gebäude mit einem attraktiven Mix aus Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie und Seniorenwohnen nutzbar gemacht werden. Die Immissionen durch die angrenzenden Verkehrsräume führen jedoch zu einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte der DIN 18005.

Kuschnerus hält hierzu fest: *„Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005 können im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte (...) überschritten werden, desto gewichtiger müssen die Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. (...) Jedenfalls wenn im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung von schallschützenden Außenbauteilen angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebäudes deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen“* (Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn 2010). Gemäß dem Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010 gilt *„hinsichtlich des baulichen Schallschutzes (...), dass bei Überschreitungen von 60/70 dB(A) Nacht/ Tag zwingend das so genannte Prinzip der „Zweischaligkeit“ in Verbindung mit einer Grundrissorientierung der schutzbedürftigsten Räume zur lärmabgewandten Seite erfüllt werden muss. Für die Schlafräume gelten entweder die Anforderungen einer lärmabgewandten Seite von < 49 dB(A) in der Nacht für Schlafräume oder die Anforderungen von 30 dB(A) im Innenraum für Schlaf- und Kinderzimmer.“*

Die Verkehrslärmbelastung ist der Stadt und der Investorin bewusst. Für die Innen- und Außenwohnbereiche können die zulässigen Schalldämmwerte für die betroffenen Bereiche tags wie nachts jedoch über die getroffenen baulichen Maßnahmen einge-

halten und eine Gesundheitsgefahr für die Bewohner durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

8 ERSCHLIESSUNG

8.1 Allgemein

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die Nußbaumallee. Das Plangebiet wird bis auf die im Nordosten geplanten Kurzzeitparkplätze von oberirdischem Kfz-Verkehr freigehalten und durch eine flächendeckende Tiefgarage ~~an der südöstlichen Gebäudeecke~~ erschlossen. Hinsichtlich der umliegenden, zum Teil überörtlichen Straßen und des nahe gelegenen Kreisverkehrs darf es durch die Neubebauung nicht zu Konflikten oder erheblichen Verkehrsbehinderungen kommen.

Zu dieser übergeordneten Problematik wurde daher durch das Ingenieurbüro Fichtner WT, Freiburg, eine fachtechnische Stellungnahme mit Handlungsempfehlungen erarbeitet, die den Bebauungsplanunterlagen beiliegt. Hierbei wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Plangebietes untersucht.

Zusammenfassend und ergänzend wird Folgendes festgehalten:

Es zeigt sich, dass die Qualität des Verkehrsablaufes in allen Szenarien der Qualitätsstufe „A“ (sehr gut) zugeordnet werden kann, unter der Voraussetzung, dass zur Tiefgarage abbiegende Fahrzeuge ungehindert abfahren können.

Die eventuell durch den im Bereich des Kreisverkehrs Nußbaumallee/Werderstraße liegenden, neuen REWE-Markt entstehenden Mehrverkehre und Lärmemissionen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird jedoch klarstellend darauf hingewiesen, dass laut Ziffer 5, 3. Abs. (S. 5) der verkehrlichen Stellungnahme Zahlen angesetzt wurden, die einen ungünstigen Fall darstellen. Zudem wurde ein Aufschlag von 5 % mit gerechnet, der die Steigerung der Verkehrsmengen durch die Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Der Verkehrsablauf kann sowohl im Bestand, als auch im Planfall mit „A“ (sehr gut) bewertet werden. Bis zur Erreichung der Grenze der Leistungsfähigkeit sind noch bedeutende Kapazitätsreserven vorhanden.

Zudem ist es grundsätzlich wichtig, die wertvollen innerstädtischen Flächen baulich zu nutzen und nicht für Stellplätze zu beanspruchen. Der innerstädtische Standort und das Angebot für die nähere Umgebung sollen darüber hinaus durch kurze Wege zu geringerem Verkehr führen.

Es wird ergänzend auf die Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde beim GVV Müllheim-Badenweiler aus der 1. Offenlage verwiesen. Die Behörde schließt sich den Ausführungen der fachtechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Fichtner WT, Freiburg, an. Hierbei werden die Ausführungen in den Ziffern 6 (Hinweise zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes) und 7 (Stellplatzbedarf) der verkehrlichen Stellungnahme von der Behörde ausdrücklich unterstützt und bekräftigt.

8.2 Fuß- und Radverkehr

Die Fußverkehrsströme von der Innenstadt bzw. von den südöstlich der Schwarzwaldstraße liegenden Gebieten zum Schulzentrum nördlich der Schwarzwaldstraße werden in erster Linie über die Moltkestraße und die Goethestraße abgewickelt. Der vom Bauvorhaben betroffene Abschnitt der Nußbaumallee steht hier nicht im Fokus.

Entlang der Nußbaumallee verlaufen beidseitig gemeinsame Geh- und Radwege mit einer Mindestbreite von 2,50 m. Unmittelbar vor der Mediathek befindet sich eine Mittelinsel mit Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) sowie vor der Georg-Kerschensteiner-

Schule eine Mittelinsel als Querungshilfe. Querungsanlagen sind damit in ausreichender Anzahl und sinnvoller Abfolge vorhanden.

Die bestehende Rad- und Fußwegeinfrastruktur unterstützt die Rad- und Fußwegebeziehungen sowohl im Bestand als auch die durch den Neubau zu erwartenden und sichert deren Abwicklung.

8.3 Anlieferung, Ladezone, Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Anfahrbarkeit der Ladezone wurde vor Festlegung mittels Schleppkurvenprüfung für große Lkw (Länge 10,10 m, Breite 2,50 m) geprüft. Eine Andienung durch solche Lkw ist möglich, ohne den Gehweg in Anspruch zu nehmen. Ein Befahren von hierfür nicht vorgesehen Flächen kann durch Absperreinrichtungen verhindert werden.

Eine Andienung durch Sattel- oder Lastzüge ist nicht möglich. Die Nutzungsstruktur des Bauvorhabens macht eine Andienbarkeit durch solche Fahrzeuge nicht erforderlich. Aufgrund der Höhen- und Linienführungssituation sind die Sichtverhältnisse auf den Fuß- und Radverkehr gut. Die Betrachtung des Lieferverkehrs erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Bereich der Ein- und Ausfahrt sowie Anlieferung wird vom begutachtenden Ingenieurbüro Fichtner WT, Freiburg, nicht von Beeinträchtigungen bzw. von einer Gefährdung der VerkehrsteilnehmerInnen (Kfz-, Fuß- und Radverkehr) ausgegangen. Im Weiteren wird auf Ziffer 6 der verkehrlichen Stellungnahme verwiesen. Hierin werden Vorschläge bzw. Vorgaben zur Gestaltung des Ein- und Ausfahrtsbereiches zur Verbesserung der Verkehrssituation und -abwicklung getroffen, die bereits in die Hochbauplanung eingeflossen sind und in der Bauausführung umgesetzt werden.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Schmutz- und Trinkwasser

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Schwarzwaldstraße, Goethestraße und Nußbaumallee.

9.2 Niederschlagswasser

Mit dem Fachbereich 32 der Stadt Müllheim wurde die Entwässerung vorabgestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Retention über ein begrüntes Flachdach eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht wird, da das Plangebiet bisher fast vollständig versiegelt und ohne Retentionsflächen ausgestattet war.

Im Einzelnen werden die Punkte wie folgt festgehalten:

- Die Grundstücksentwässerung erfolgt bis zum Übergabeschacht immer im Trennsystem, ab dort im Mischsystem.
- Die Darstellung der Entwässerung und der Entwässerungsantrag werden notwendig im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.
- Nach aktuellem Kenntnisstand ist keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies kann sich in Abhängigkeit davon ändern,
 - ob z. B. eine entsprechend große Fläche dezentral entwässert werden soll (Versickerung)
- Bei dem Grundstück handelt es sich um ein altlastenverdächtig Grundstück. Bei der Baufeldfreiräumung wurden Bodenproben genommen, die analysiert wurden

und einen Wert von Z0 nach VwV hatten, somit einen Altlastenverdacht nicht mehr nahe legen.

- Im Nahbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 3620 gibt es tendenziell keine Probleme. Am Kreuzungsbereich Goethestraße/Werderstraße sind jedoch bei einem 5-jährlichen Regenereignis Haltungen eingestaut; diese Situation soll nicht weiter verschlechtert werden.
- Die Einleitmengen sollten daher auf ~20 l/s begrenzt sein.

Um im Starkregenfall zusätzlich noch eine Entlastung für den in der Schwarzwaldstraße verlaufenden Hauptwasserkanal zu bringen, wird im Grundstück eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 15 m³ und Notüberlauf installiert, über die das Niederschlagswasser zeitverzögert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet wird.

Von Seiten des FB 650/660 des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald wurde gefordert, dass die Landesstraße 131 bei einem Starkregenereignis nicht durch Oberflächenwasser überflutet werden soll.

Von einer Überflutung der Schwarzwaldstraße (L131) allein auf Grund der Neubebauung des innerstädtischen Grundstückes Flst.-Nr. 3620 kann auf Grund der Vorprägung und der im Bebauungsplan genannten Maßnahmen (Gründach, Zisterne) nicht ausgegangen werden.

Insgesamt kann eine Überflutung von dicht bebauten, innerstädtischen Flächen und Straßen bei Starkregenereignissen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da sich die Regenmengen hier aufsummieren.

Durch den geplanten Neubau verbessert sich die Situation gegenüber dem bisherigen Zustand (bebaut und nahezu vollständig versiegelt) maßgeblich, da durch ein Gründach und eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück (Zisterne) für einen verlangsamten Ablauf in die Kanalisation gesorgt wird.

9.3 Löschwasser / Brandschutz

Auf Grund der erreichbaren GFZ von 3,0 wird von zu bringenden 492 96 m³/h (für Gebäude mit einer GFZ > 0,7) ausgegangen. Die Versorgung mit 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden kann über das öffentliche Leitungssystem und die Hydranten in der Goethe- und der Schwarzwaldstraße gewährleistet werden. Die fehlende Leistung wird über eine private Löschwasserversorgung erbracht. Zum aktuellen Stand der Bebauungsplanoffenlage ist geplant, in der nordöstlichen Grundstücksecke ein unterirdisches Wasserreservoir über die Tiefe aller drei Untergeschosse (ca. 8,0 m) anzulegen und somit ca. 800 m³ maximales Raumvolumen vorhalten zu können. Ein Brandschutzkonzept, das auf Bauantragsebene mit eingereicht wird, und die daraus resultierenden Brandschutzmaßnahmen sichern zudem das geplante Gebäude und die umliegende Bestandsbebauung.

10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN / UMLEGUNG

Zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Aufgrund der bestehenden und zukünftigen Eigentumsverhältnisse kann die Grundstücksbildung durch Fortführungsnachweis erfolgen.

11 KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die Maßnahme verhält sich für die Stadt Müllheim grundsätzlich kostenneutral. Sämtliche Kosten für die Planung, Erschließung etc. sind von der Investorin zu übernehmen.

men. Dies wird in einem Durchführungsvertrag geregelt, den die Stadt Müllheim vor Satzungsbeschluss mit der Eigentümerin abschließen wird.

Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Durchführungsverpflichtung entsprechend der Vorhabenpläne innerhalb festgelegter Fristen
- **Verpflichtung zum Grundstückstausch**
- **Regelungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und zum Artenschutz**
- **Dienstbarkeiten bezüglich öffentlicher Straßenflächen, Fußgängerunterführung mit Böschung, Ver- und Entsorgungsleitungen**
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Sicherung der Qualität der architektonische Gestaltung
- Regelungen zu Gestattung, Entschädigung und Haftung hinsichtlich des Verbaus auf benachbarten Grundstücken
- Geh- Fahr- und Leitungsrechte sowie Belange von Verkehrssicherung und Haftung
- **Kostenübernahme von Planungskosten, Baukosten und Vertragskosten**
- **Regelungen zur Rechtsnachfolge**

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich

ca. 2.274 m²

Stadt Müllheim, den ____.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Martin Löffler
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Müllheim, den ____.

Martin Löffler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Müllheim, den ____.

Martin Löffler
Bürgermeister

Stadt Müllheim

VEP Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße

**Artenschutzrechtliche
Relevanzabschätzung**

Freiburg, den 27.05.2020

2. Offenlage



Stadt Müllheim, VEP Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße, Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung

Projektleitung und -bearbeitung:
M. Sc. Biodiversität und Ökologie Anja Ullmann

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Gebietsübersicht	1
2. Rahmenbedingungen und Methodik.....	1
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	1
2.2 Methodische Vorgehensweise.....	3
2.2.1 Schematische Abfolge der Prüfschritte	3
2.2.2 Festlegung der zu berücksichtigenden Arten	4
3. Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet.....	5
4. Wirkfaktoren des Vorhabens und Vermeidungsmaßnahmen.....	5
4.1 Wirkfaktoren.....	5
4.2 Frühzeitige Vermeidung von Beeinträchtigungen	6
5. Relevanzprüfung.....	6
5.1 Europäische Vogelarten	6
5.2 Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV	7
6. Zusammenfassung	9
7. Quellenverzeichnis	10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes.....	1
------------------------------------	---

Anhang

- Fotodokumentation

1. Anlass und Gebietsübersicht

Anlass

Die PEBAKO Wohnkultur GmbH beabsichtigt, auf dem Areal des ehemaligen Autohauses Pfunder in Müllheim ein Dienstleistungs- und Gastronomiezentrum zu bauen („Magnet Müllheim“). Auf dem seit längerer Zeit brachliegenden Areal werden bzw. wurden die Bestandsgebäude bereits abgerissen. Vor der Errichtung des neuen Gebäudekomplexes müssen voraussichtlich auch die wenigen vorhandenen Gehölze auf dem Gelände entfernt werden. Um mögliche artenschutzrechtlich relevante Vorhabenswirkungen berücksichtigen zu können, soll das Potenzial der auf dem Gelände vorhandenen Habitatstrukturen aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt werden.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Müllheim umgeben von mehreren Schulen zwischen der Nußbaumallee und der Schwarzwaldstraße direkt östlich des Kreisverkehrs, der die Straßen verbindet. Auf drei Seiten ist es von Verkehrsflächen umgeben; östlich angrenzend liegt das Gelände der Georg-Kerschensteiner-Schule.

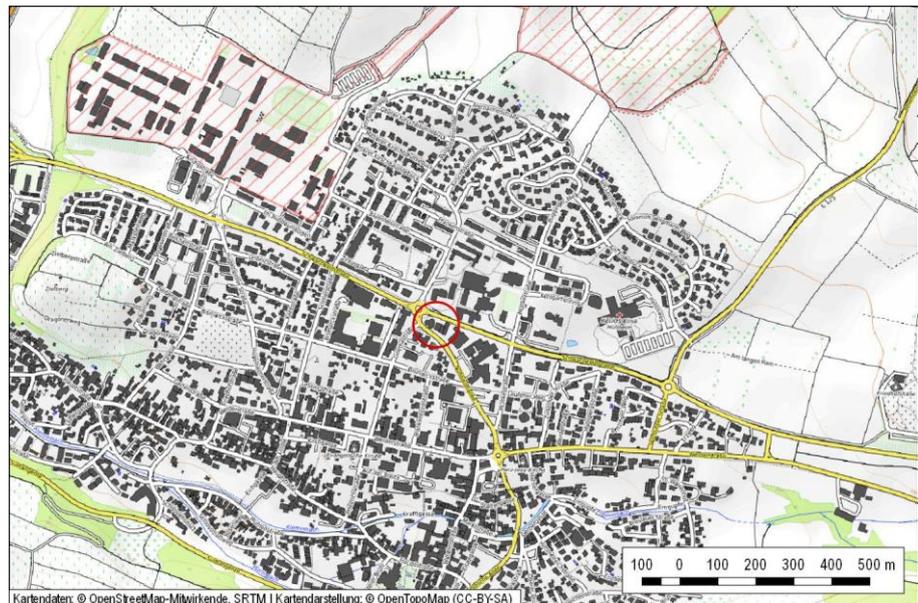


Abb. 1: Lage des Plangebietes

2. Rahmenbedingungen und Methodik

2.1 Rechtliche Grundlagen

Zu prüfende Verbotstatbestände

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen. Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Prüfung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die durch § 44 Abs. 5 BNatSchG eingeschränkt werden.

Nach § 44 Abs. 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,

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,

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Neben diesen Zugriffsverboten gelten Besitz- und Vermarktungsverbote.

Anwendungsbereich

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts und bei nach § 17 Abs. 1 oder 3 BNatSchG zugelassenen Eingriffen in Natur und Landschaft die aufgeführten Verbotstatbestände nur für nach europäischem Recht geschützten Arten, d. h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, FFH-RL) aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. Im hier vorgelegten Gutachten werden daher nur diese Arten behandelt.

In einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können zusätzlich sogenannte „Verantwortungsarten“ bestimmt werden, die in gleicher Weise wie die o.g. Arten zu behandeln wären. Da eine solche Rechtsverordnung bisher nicht vorliegt, ergeben sich hieraus aktuell noch keine zu berücksichtigenden Arten.

Tötungs- und Verletzungsverbot

Es liegt dann kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor, wenn durch den Eingriff / das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und zugleich diese Beeinträchtigung nicht vermieden werden kann. Ebenfalls liegt dieser Verbotstatbestand nicht vor, wenn Tiere im Rahmen einer Maßnahme, die auf ihren Schutz vor Tötung / Verletzung und der Verbringung in eine CEF-Fläche dient, unvermeidbar beeinträchtigt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Es liegt dann kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Gegebenenfalls können hierfür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt werden. Die Wirksamkeit von CEF-Maßnahmen muss zum Zeitpunkt des Eingriffs gegeben sein, um die Habitatkontinuität sicherzustellen. Da CEF-Maßnahmen ihre Funktion häufig erst nach einer Entwicklungszeit in vollem Umfang erfüllen können, ist für die Planung und Umsetzung von CEF-Maßnahmen ein zeitlicher Vorlauf einzuplanen.

Ausnahme

Wenn ein Eingriffsvorhaben bzw. die Festsetzungen eines Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich unzulässig. Es ist jedoch nach § 45 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen
- und es keine zumutbaren Alternativen gibt
- und der günstige Erhaltungszustand für die Populationen von FFH-Arten trotz des Eingriffs gewährleistet bleibt bzw. sich der Erhaltungszustand für die Populationen von Vogelarten nicht verschlechtert, z. B. durch Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands in der Region (FCS-Maßnahmen).

2.2 Methodische Vorgehensweise

2.2.1 Schematische Abfolge der Prüfschritte

Grobgliederung

In der artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung wird untersucht, für welche nach Artenschutzrecht zu berücksichtigenden Arten eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben frühzeitig ausgeschlossen werden kann bzw. für welche Arten geeignete Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind.

Für diejenigen Arten, deren Vorkommen im Rahmen der Relevanzeinschätzung nicht ausgeschlossen werden konnte, wird geprüft, welche Verbotstatbestände durch das Vorhaben eintreten könnten. Soweit möglich werden Vermeidungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen empfohlen, durch die eine Betroffenheit dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung kann für Arten erforderlich werden, deren mögliche Betroffenheit durch solche Maßnahmen nicht auszuschließen ist. In diesem Fall werden auf Grundlage der Potenzialeinschätzung Empfehlungen für den weiteren Untersuchungsbedarf mit Bestandserfassungen im Gelände ausgesprochen.

Relevanzprüfung

In der Relevanzprüfung kommen folgende Kriterien zur Anwendung:

- Habitatpotenzialanalyse: Auf Grundlage der am Eingriffsort vorgefundenen Habitatstrukturen wird anhand der bekannten Lebensraumansprüche der Arten - und ggfs. unter Berücksichtigung vor Ort bestehender Störfaktoren - analysiert, welche Arten am Eingriffsort vorkommen könnten.
- Prüfung der geographischen Verbreitung, z.B. mittels der Artensteckbriefe der LUBW, der Brut-Verbreitungskarten der Ornithologischen Gesellschaft Baden-Württemberg OGBW, Literatur- und Datenbankrecherche (z.B. ornitho.de), Abfrage des Zielartenkonzepts (ZAK) der LUBW, evtl. auch mittels vorhandener Kartierungen und Zufallsfunden aus dem lokalen Umfeld. Damit wird geklärt, ob die Arten, die hinsichtlich der gegebenen Biotopstrukturen auftreten könnten, im Plangebiet aufgrund ihrer Verbreitung überhaupt vorkommen können.

- Prüfung der Vorhabensempfindlichkeit: Für die dann noch verbleibenden relevanten Arten wird fachgutachterlich eingeschätzt, ob für die Arten überhaupt eine vorhabenspezifische Wirkungsempfindlichkeit besteht. Dabei sind frühzeitige Vermeidungsmaßnahmen – im Sinne von einfachen Maßnahmen, mit denen Verbotstatbestände vorab und mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden können – zu berücksichtigen.

2.2.2 Festlegung der zu berücksichtigenden Arten

Neben allen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, welche die Artengruppen der Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Fische und Pflanzen umfasst, sind gemäß der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) alle in Europa natürlicherweise vorkommenden Vogelarten geschützt.

Im Rahmen der meisten Planungen kann ein Großteil der Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden (s. Kap. 5.2). Hinsichtlich der Vögel hat sich in der Gutachterpraxis gezeigt, dass es notwendig ist, Differenzierungen vorzunehmen. Unterschieden werden planungsrelevante Arten und „Allerweltsarten“.

Nicht zu berücksichtigende Vogelarten

„Allerweltsarten“, d.h. Arten die weit verbreitet und anpassungsfähig sind und die landesweit einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen, werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung i.d.R. nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG verstoßen wird:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG ist für diese Arten im Regelfall davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Abweichend von dieser Regelannahme sind aber Lebensraumverluste im Siedlungsbereich im Einzelfall kritischer zu beurteilen, da die Ausweichmöglichkeiten in einer dicht bebauten Umgebung möglicherweise geringer sind.

- Hinsichtlich des Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kann für diese Arten auf Grund ihrer Häufigkeit grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Wenn im Einzelfall eine größere Anzahl von Individuen oder Brutpaaren einer weitverbreiteten und anpassungsfähigen Art von einem Vorhaben betroffen sein kann, ist diese Art in die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung einzubeziehen.

Regelmäßig zu berücksichtigen ist bei diesen Arten das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG), indem geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu treffen sind.

Regelmäßig zu berücksichtigende Vogelarten

Als planungsrelevante Vogelarten werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung regelmäßig diejenigen Arten berücksichtigt, die folgenden Kriterien entsprechen:

- Rote-Liste-Arten Deutschland (veröff. 2016, Stand 2015) und Baden-Württemberg (veröff. 2016, Stand 2013) einschließlich RL-Status "V" (Arten der Vorwarnliste)
- Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL)
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 VS-RL
- Streng geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung (BArt-SchVO)
- Koloniebrüter

3. Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet

Habitatpotenzialanalyse

Um zu erfassen, welches Potenzial an Lebensraumstrukturen (Habitatstrukturen) im Plangebiet besteht, wurde am 20.06.2018 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Dabei wurden folgende (potenzielle) Habitatstrukturen festgestellt:

- Wenige Einzelbäume (Walnuss)
- Kleine Gehölze am Rand des Untersuchungsgebiets
- Kleinräumig unversiegelte besonnte Flächen mit niedriger Vegetation neben (temporär angelegten) Steinhäufen

4. Wirkfaktoren des Vorhabens und Vermeidungsmaßnahmen

4.1 Wirkfaktoren

Darstellung des Vorhabens

Die Bestandsgebäude auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Pfunder wurden abgerissen (eine Abbruchgenehmigung liegt nach Auskunft des Auftraggebers vor); die Abrisstätigkeiten waren zum Zeitpunkt der Übersichtsbegehung am 20.06.2018 schon weit fortgeschritten. Am Rand des Areals sind einzelne kleine Gehölze vorhanden, die zu einem späteren Zeitpunkt entfernt werden sollen, bevor eine Neubebauung erfolgt.

Zum artenschutzrechtlichen Potenzial der Gebäude vor dem Abbruch kann im Rahmen dieser Relevanzeinschätzung keine Aussage mehr getroffen werden. Beurteilt wird daher nur das Potenzial der noch vorhandenen Habitatstrukturen. Des Weiteren enthält das vorliegende Gutachten keine Prüfung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands der Tötung oder Verletzung durch die bereits genehmigten Bautätigkeiten.

Relevante Vorhabensbestandteile

Das geplante Vorhaben ist auf diejenigen Vorhabensbestandteile hin zu untersuchen, die eine nachteilige Auswirkung auf Arten oder Artengruppen haben können. Aus der Palette aller denkbaren Wirkfaktoren

(in Anlehnung an LAMBRECHT & TRAUTNER 2007) erfolgt eine Auswahl der bei diesem Vorhaben relevanten Wirkfaktoren:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Baubedingte Wirkfaktoren</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Störungen durch Erschütterungen, Lärm, Licht und menschliche Anwesenheit |
| <i>Anlagenbedingte Wirkfaktoren</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafter Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten |
| <i>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Lichtemissionen durch die Beleuchtung von Gebäuden und Außenanlagen • Für den Gastronomiebetrieb übliche Geräusentwicklung |

4.2 Frühzeitige Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen ergeben sich:

- zur frühzeitigen Minimierung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials
- aus anderen naturschutzrechtlichen Vorgaben insbesondere dem allgemeinen Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

V1: Bäume und Sträucher dürfen wegen des (möglichen) Vorkommens von Brutvögeln nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

V2: Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an Glasscheiben sind ausschließlich nicht spiegelnde Fensterscheiben mit einem niedrigen Reflexionsgrad zu verwenden.

5. Relevanzprüfung

5.1 Europäische Vogelarten

Weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten

Aufgrund der Habitatstrukturen (s. Kap. 3) sind als Brutvögel in den Gehölzen im Plangebiet und in dessen nahem Umfeld weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Typische Vertreter dieser Artengruppe sind Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Kohlmeise (*Parus major*).

Eine Verletzung oder Tötung dieser Vögel im Rahmen der Fällarbeiten ist auszuschließen, da das Fällen während der Zeit des Brütens und der Jungenaufzucht aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen V1 (s. Kap. 4.2) ausgeschlossen ist. Außerhalb dieses Zeitraums wird das Fluchtverhalten der Tiere dazu führen, dass eine Verletzung oder Tötung der Vögel nicht eintritt.

Gemäß den Erläuterungen in Kap. 2.2.2 werden bei diesen Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr.2 und 3 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit nicht eintreten; daher erfolgt für diese Arten keine weitere Prüfung.

*Planungsrelevante
Vogelarten*

Im Stadtgebiet vorkommende planungsrelevante Vogelarten sind in erster Linie Gebäudebrüter wie der Haussperling (*Passer domesticus*, RL-BW: V), die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*, RL-BW: V) und der Mauersegler (*Apus*, RL-BW: V). Da aufgrund der weit fortgeschrittenen Abbrucharbeiten keine Prüfung mehr stattfinden kann, wird davon ausgegangen, dass ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten dieser Arten vor der Erteilung der Abbruchgenehmigung ausgeschlossen wurde.

Die Gehölze in den Randbereichen des Plangebiets sind durch die viel befahrenen Straßen zu beiden Seiten des Plangebiets relativ großen Störungen ausgesetzt. Als Brutvögel kommen hier nur Arten in Betracht, die regelmäßig im Siedlungsbereich brüten und als relativ störungstolerant bekannt sind. Ein Vorkommen planungsrelevante Frei- und Bodenbrüter kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ein Walnussbaum westlich außerhalb des Plangebiets (im Bereich des Unterführungsabgangs) weist mehrere Fäulnishöhlen auf, darunter mindestens eine mit ausreichend großer Öffnung für höhlenbrütende Vögel (siehe Fotodokumentation im Anhang, Abb. A5 & A6). Ohne tiefergehende Untersuchungen kann eine Nutzung durch Stare (*Sturnus vulgaris*, RL-D: 3) oder den Grauschnäpper (*Muscicapa striata*, RL-BW: V), der sowohl in Gebäudenischen als auch in Bäumen brütet, nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Stadtbereich sind in der Regel vergleichsweise wenige Baumhöhlen vorhanden, daher ist die Bedeutung einer solchen potenziellen Fortpflanzungsstätte gemäß den Erläuterungen in Kap. 2.2.2 auch für weit verbreitete und anpassungsfähige Arten wie z.B. die Kohlmeise als hoch zu bewerten. Die geplante Neubebauung führt jedoch nicht zum Verlust der potenziellen Fortpflanzungsstätte, da der Nussbaum erhalten wird und davon auszugehen ist, dass die Störungssituation im Wesentlichen unverändert bleibt.

Fazit

Eine Bestandserfassung für die Artengruppe Vögel ist nicht erforderlich. Durch das Vorhaben gehen in geringem Umfang Gehölze verloren, in denen weit verbreitete und störungstolerante Vogelarten brüten könnten. Um den Tatbestand der Tötung zu vermeiden, sind Rodungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Maßnahme V1). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV

In Baden-Württemberg kommen aktuell rund 76 der im Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten vor. Ein Vorkommen im Plangebiet kann für die Artengruppen Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere und für die Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-RL aufgrund fehlender Lebensräume ohne detaillierte Untersuchung ausgeschlossen werden. Für die übrigen Artengruppen gelten folgende Überlegungen:

Säugetiere

Von den im Anhang IV aufgeführten Säugetierarten erscheint für das Plangebiet nur das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Zum Verlust potenzieller Gebäudequartiere kann wegen der weit fortgeschrittenen Abbrucharbeiten keine Aussage getroffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen vor der Erteilung der Abbruchgenehmigung ausgeschlossen wurde.

Als Nahrungshabitat ist das Plangebiet für Fledermäuse von geringer Bedeutung. In den vorhandenen Baumhöhlen sind Tagesquartiere nicht auszuschließen. Ein außerhalb des Plangebiets stehender Walnussbaum weist Fäulnishöhlen auf, deren Quartierpotenzial insgesamt aber als gering zu bewerten ist.

Eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen im Rahmen der Fällarbeiten ist auszuschließen, da der Nussbaum erhalten bleibt und die zu fallenden Gehölze kein Quartierpotenzial aufweisen. Die Baumhöhlen können auch nach der Neubebauung weiterhin als Tagesquartiere genutzt werden.

In der Goethestraße 13, direkt angrenzend an das Plangebiet, befindet sich eine Kolonie des Großen Mausohres (*Myotis myotis*). Ein erhöhtes Tötungsrisiko durch die geplante Glasfassade ist unwahrscheinlich, da die Tiere auf ihren Transferflügen eher niedrig (ca. 1 m über dem Boden) fliegen und an dem geplanten Standort bereits vorher ein Gebäude (Autohaus) bestand, die Tiere sind ein Hindernis an dieser Stelle demnach gewohnt. Um das Kollisionsrisiko trotzdem so gering wie möglich zu halten, wird die Glasfassade im Erdgeschoss nachts beleuchtet, da die Tiere beleuchtete Bereiche meiden.

V3: Die Glasflächen der Fassade im Erdgeschoss sind mit warmweißen LED-Leuchten oder Natriumdampflampen zu beleuchten. Es darf kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Beleuchtungsstärke ist nach den technischen Standards für Fuß- und Radwege zu wählen.

Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Mauereidechse (*Podarcis muralis*), konnte während der Begehungen am 20.06.2018 nicht nachgewiesen werden und ist aufgrund der eher schlecht geeigneten Habitate nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bis auf kleine Flächen in den Randbereichen überwiegend versiegelt und von weiteren versiegelten Flächen umgeben. Insbesondere die Straßen, die das Plangebiet auf drei Seiten umgeben, haben für Eidechsen eine hohe Barrierewirkung. Die unversiegelten Bereiche wären teilweise für Mauereidechsen als Sommerlebensraum nutzbar, da aber kein geeigneter Ganzjahreslebensraum in der näheren Umgebung vorhanden ist, kann ein Vorkommen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

→ Weitergehende Untersuchungen dieser Artengruppe sind nicht erforderlich

Fazit

In einem Walnussbaum außerhalb am Rande des Plangebiets sind potenzielle Quartiere baumhöhlenbewohnender Fledermausarten vorhanden. Da der Baum erhalten wird, ist nicht mit dem Verlust der Ru-

hestätten zu rechnen. Andere der im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Bestandserfassungen sind daher nicht erforderlich.

6. Zusammenfassung

Anlass und Aufgabenstellung

Anlass für die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzeinschätzung ist die geplante Neubebauung des Pfunder-Areals in Müllheim durch die Baugruppe PEBAKO. Auf Grundlage einer Übersichtsbegehung am 20.06.2018 wurde das Habitatpotenzial der im Plangebiet vorhandenen Strukturen für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ermittelt und eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durchgeführt.

Ergebnis der Relevanzprüfung

Ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln im Plangebiet konnte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Störungstolerante Vogelarten könnten in den Gehölzen im Randbereich des Plangebiets brüten. Ein Walnussbaum außerhalb des Plangebiets weist Baumhöhlen auf, die von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden könnten. Der Walnussbaum bleibt erhalten, daher ist davon auszugehen, dass auch die potenzielle Habitatfunktion der Baumhöhlen erhalten bleibt.

Ein Vorkommen von Reptilien kann aufgrund der fehlenden Eignung der vorhandenen Habitatstrukturen als Ganzjahreslebensraum ausgeschlossen werden. Für andere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ist kein geeigneter Lebensraum vorhanden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (mögliche Tötung / Verletzung von Brutvögeln oder Fledermäusen) sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

Vermeidungsmaßnahme

V1: Bäume und Sträucher dürfen wegen des (möglichen) Vorkommens von Brutvögeln nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

V2: Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an Glasscheiben sind ausschließlich nicht spiegelnde Fensterscheiben mit einem niedrigen Reflexionsgrad zu verwenden.

V3: Die Glasflächen der Fassade im Erdgeschoss sind mit warmweißen LED-Leuchten oder Natriumdampflampen zu beleuchten. Es darf kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Beleuchtungsstärke ist nach den technischen Standards für Fuß- und Radwege zu wählen.

Fazit

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch den Erhalt des Walnussbaums im Bereich des Unterführungsabgangs und bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Unter den genannten Voraussetzungen steht der weiteren Umsetzung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Wege.

7. Quellenverzeichnis

BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., FÖRSCHLER M., HÖLZINGER, J., KRAMER, M. & MAHLER, U. (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16 Februar 2015 (BGBl. I S. 258, 896), in Kraft getreten am 25.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2016): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz 52, S. 19-67.

LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundeamtes für Naturschutz. FKZ 804 82 004.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2008): FFH-Arten in Baden-Württemberg, Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden Arten der Anhänge II, IV und V

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2009): Informationssystem Zielartenkonzept Baden Württemberg

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Geschützte Arten, Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg, Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie des Rates 79/409/EWG vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103/1 vom 25.4.1979) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006 (ABl: EG Nr. L 363, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.1992) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006 (ABl: EG Nr. L 363, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Anhang

Fotodokumentation

Abb. A1: Östlicher Bereich des Plangebiets; die Abbrucharbeiten waren dort zum Zeitpunkt der Begehung noch nicht ganz abgeschlossen.



Abb. A2: Weitgehend versiegelte Fläche des Plangebiets. Mittig im Hintergrund sind zwei Walnussbäume zu sehen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Einer der Bäume wird voraussichtlich gefällt.



Abb. A3: Flächen im Randbereich des Plangebiets (linker Bildrand), die teilweise als Sommerlebensraum für Eidechsen geeignet wären.



Abb. A4: Gehölze am östlichen Rand des Plangebiets.

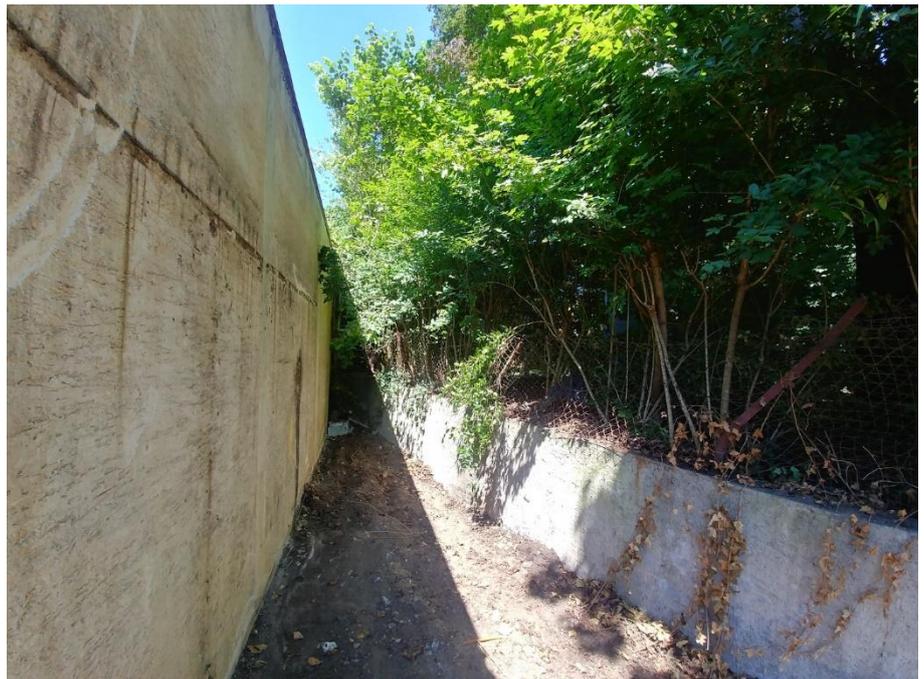
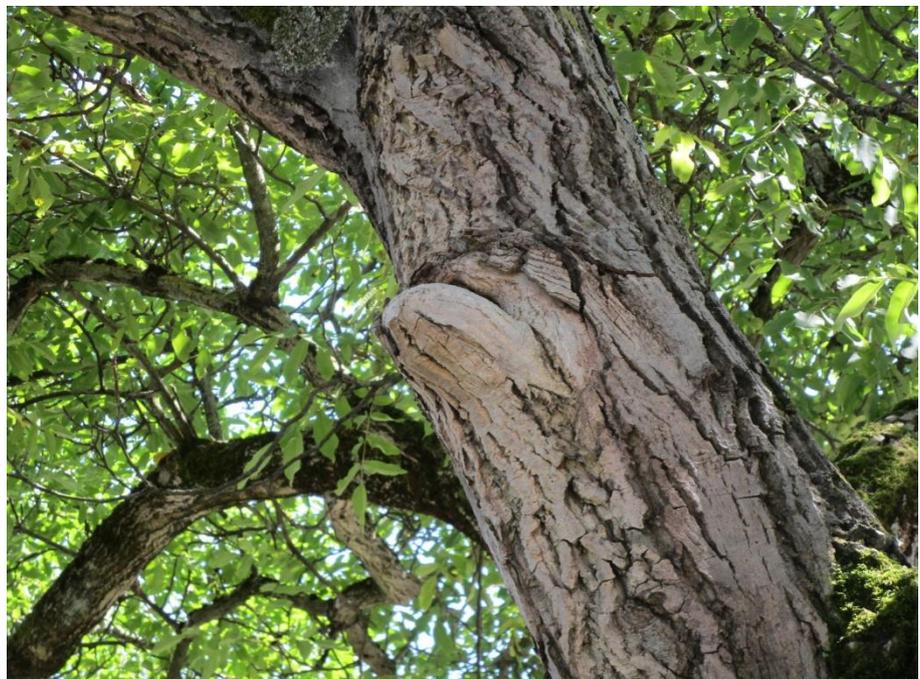


Abb. A5: Walnussbaum im westlichen Bereich des Plangebiets mit Fäulnishöhlen.



Abb. A6: Baumhöhle an dem Walnussbaum westlich außerhalb des Plangebiets.



Stadt Müllheim

**Bebauungsplan
„Nussbaumallee/Schwarzwaldstraße“**

Umweltbeitrag

Freiburg, den 27.05.2020
2. Offenlage



Stadt Müllheim, Bebauungsplan „Nussbaumallee/Schwarzwaldstraße“,
Umweltbeitrag, 2. Offenlage

Projektleitung:
M. Sc. Biodiversität und Ökologie Anja Ullmann

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Vorhabenbeschreibung	1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen	1
1.3 Geschützte Bereiche	2
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	3
1.5 Datenbasis	3
2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	3
3. Prüfung der UVP Pflicht	4
4. Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit	4
5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen	4
6. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung	5
7. Zusammenfassung	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes (oval) im Stadtgebiet von Müllheim. Nördlich des Plangebiets verläuft die Schwarzwaldstraße, südlich die Nussbaumallee.	1
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Anhang

- Fotodokumentation

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum
Bebauungsplan

Die Stadt Müllheim stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB auf. Das Plangebiet befindet sich auf Flurstück Nr. 3620 und ist ca. 2.274 m² groß. Es ist ein sechsgeschossiges Gebäude geplant, bei dem das oberste Geschoss als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet wird. Das Gebäude wird zudem drei Untergeschosse besitzen. Die GRZ wird mit 0,6 festgelegt, kann jedoch durch die geplante Tiefgarage bis maximal 0,9 überschritten werden. Es ist geplant, die drei Untergeschosse als Parkflächen zu nutzen. Im EG sowie den übrigen Geschossen sollen ein Fitnessstudio, Senioren-WGs, ein Restaurant, ein Hotel sowie Praxen und Büroräume einziehen.

Lage des Plangebiets



Abb. 1: Lage des Plangebietes (oval) im Stadtgebiet von Müllheim. Nördlich des Plangebiets verläuft die Schwarzwaldstraße, südlich die Nussbaumallee.

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach
§ 13a Abs. 1 S 2 BauGB –
Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzung 1:

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 1)

Voraussetzung 2:

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen (s. hierzu Kap. 3).

Voraussetzung 3:

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten (s. hierzu Kap. 4).

Voraussetzung 4:

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind (s. hierzu Kap. 5).

Belange des Umweltschutzes

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Erläuterungsbericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000 (§ 31 ff BNatSchG)

Es ist kein Natura 2000-Gebiet von der Planung betroffen. Das nächste FFH-Gebiet (FFH 8211341: Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen) befindet sich ca. 630 m Luftlinie nördlich des Plangebiets. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (SPA 8011401: Rheinniederung Neuenburg-Breisach) befindet sich 5 km westlich des Plangebiets.

Naturschutzgebiete

Es ist kein Naturschutzgebiet von der Planung betroffen.

(§ 23 BNatSchG)

Nationalpark
(§ 24 BNatSchG)

Es ist kein Nationalpark von der Planung betroffen.

Biosphärenreservate
(§ 25 BNatSchG)

Es ist kein Biosphärenreservat von der Planung betroffen.

Landschaftsschutzgebiete
(§ 26 BNatSchG)

Es ist kein Landschaftsschutzgebiet von der Planung betroffen.

Naturpark
(§ 27 BNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Südschwarzwald.

Naturdenkmäler
(§ 28 BNatSchG)

Es ist kein Naturdenkmal von der Planung betroffen.

Geschützte Biotope
(§ 30 BNatSchG)

Es ist kein geschütztes Biotop von der Planung betroffen.

Baumschutzsatzung

Die Stadt Müllheim besitzt keine Baumschutzsatzung.

Festgesetzte
Überschwemmungsgebiete
(§ 78 WHG, § 65 WG)

Es sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Der östliche Teil des Plangebiets ist im aktuellen FNP (Stand 2014) als Mischgebiet eingetragen, der westliche Teil als Grünfläche, die faktisch jedoch bereits versiegelt ist.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stuft das Plangebiet als Altlastenfläche, bzw. Grundwasser gefährdende Fläche ein.

Bestehende
Bebauungspläne

Es gibt im Plangebiet keine bestehenden Bebauungspläne.

Biotopverbund

Es sind keine Flächen zum Biotopverbund (Kernflächen/Kernräume/Suchräume) betroffen.

1.5 Datenbasis

Verwendete Daten

- Online Karten- und Datendienst der LUBW <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>
- Online Bodenkarten des LGRB <http://maps.lgrb-bw.de/>
- Arbeitshilfe der LUBW „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Dezember 2012)

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Baubedingt

- Gebäudeabriss

- Lärm- und Staubemissionen durch Abriss
 - Fällung eines Nussbaums
 - Eingriffe in Boden und Biotoptypen
- Anlagenbedingt*
- Dauerhafte Überbauung aller im Plangebiet befindlichen Biotoptypen
 - Dauerhafte Flächenversiegelung
- Betriebsbedingt*
- Luftschadstoffemissionen durch PKW- und Anlieferungsverkehr

3. Prüfung der UVP Pflicht

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von dem geplanten sechsstöckigen Gebäude mit Mischnutzung. Dieses Vorhaben unterliegt keiner UVP-Pflicht, da die für den Vorhabentyp in Anlage 1 Ziffer 18.7.2 UVPG genannten Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

4. Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen Natura2000-Gebieten (vgl. Kap. 1.3) können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit des geplanten sechsstöckigen Gebäudes mit Mischnutzung (vgl. Kap. 1.1). Bei dieser Nutzung ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.

Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

6. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Fläche		
Flächenbilanz	Die Fläche von 2.274 m ² ist aktuell vollständig versiegelt. Die Gebäude des ehemaligen Autohauses samt Werkstatt wurden bereits abgerissen.	Durch das Vorhaben bleibt die Fläche nahezu komplett bebaut / versiegelt. Die GRZ von 0,6 darf durch die Tiefgarage um maximal 0,3 überschritten werden, also maximal 0,9 betragen. → Die aktuell nur zur Hälfte mit Gebäuden bestandene Fläche (ehemaliges Autohaus und Werkstatt) wird zukünftig nahezu komplett von einem Gebäude mit sechs Geschossen eingenommen werden.
Boden		
Bodentypen, Funktionsbewertung	Die BK 50 des LGRB zeigt für das Plangebiet Siedlungsboden an, das heißt, die unversiegelten (Rest-) Flächen werden pauschal mit Wertstufe 1 bewertet. Die restlichen, versiegelten Flächen haben Wertstufe 0, also keinerlei Bodenfunktionen.	Das aktuell versiegelte Plangebiet wird auch künftig versiegelt bleiben. Es wird jedoch geringfügige Verbesserungen geben. Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Material angelegt und ein Teil der Dachfläche wird mit einer mindestens 10 cm hohen Substratauflage begrünt. Diesen Flächen kann eine geringe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zugesprochen werden. Durch die Tiefgarage kommt es zu einem massiven Eingriff in das Bodengefüge. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die bereits vorhandene Bebauung das natürliche Bodengefüge bereits zerstört wurde. → Durch die wasserdurchlässig ausgeführten Stellplätze und die Dachbegrünung verbleibt bei kleinen Flächen im Plangebiet eine Restfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die übrigen Flächen haben keinerlei Bodenfunktionen. Durch die bereits vorhandene Bebauung stellt das jedoch keinen erheblichen Eingriff dar.
Versiegelungsgrad	Der aktuelle Versiegelungsgrad ist sehr hoch, schätzungsweise 90%.	Der Versiegelungsgrad bleibt sehr hoch, maximal 90%.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Altlasten</i>	Die Fläche gilt laut Landschaftsplan als Altlastenfläche, bzw. als Grundwasser gefährdende Fläche. Geotechnische Untersuchungen ergaben jedoch, dass das Bodenmaterial als Z0 einzustufen ist.	Durch das Vorhaben werden keine Altlasten oder Grundwasser gefährdende Stoffe angerührt. → Es kommt zu keiner Änderung des aktuellen Zustands; keine erheblichen Beeinträchtigungen
Wasser		
<i>Grundwasser</i>	Der Eingriffsbereich ist aktuell bereits komplett versiegelt; keine Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.	Durch die Umsetzung des Vorhabens bleibt die Fläche weiterhin versiegelt. Zusätzlich wird das geplante Gebäude mit einer Tiefgarage unterbaut. → Es kommt zu keiner Änderung des aktuellen Zustands; keine erheblichen Beeinträchtigungen
<i>Oberflächengewässer</i>	Es gibt keine Oberflächengewässer im Plangebiet.	→ Es kommt zu keiner Änderung des aktuellen Zustands; keine erheblichen Beeinträchtigungen.
<i>Hochwasser / Überflutungsflächen</i>	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserrisiko- oder Überflutungsflächen.	→ Es kommt zu keiner Änderung des aktuellen Zustands; keine erheblichen Beeinträchtigungen.
<i>Quell- / Wasserschutzgebiete</i>	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Quell- oder Wasserschutzgebieten.	Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Quell- oder Wasserschutzgebiete. → Keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Klima / Luft		
<i>Lokalklima/ Kaltluftentstehung/- abfluss</i>	Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptverkehrsachse (Schwarzwaldstraße), die von Osten nach Westen durch Müllheim führt. Prinzipiell sind die Hauptwindrichtungen laut LUBW mit Norden/Nordosten und Süden/Südwesten angegeben. Es ist	Das geplante sechsgeschossige Gebäude wird die durchgehende Achse der Schwarzwaldstraße nicht blockieren, zumal bereits ebenso hohe Gebäude im direkten Umfeld bestehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich hinsichtlich Luftströmungen und Kaltluftzufluss eine merkliche Veränderung durch das Vorhaben ergeben wird. Die Fläche bleibt weiterhin durch Gebäude und Wege versiegelt

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Immissionen / Emissionen	<p>jedoch davon auszugehen, dass die Schwarzwaldstraße in der Stadt eine gewisse Funktion als Windschneise einnimmt, da es sich hierbei um eine durchgehende, unverbaute Achse handelt. Das Plangebiet selbst trägt mit seiner aktuell bereits versiegelten und bebauten Fläche nicht zu Entstehung von Kaltluft bei.</p> <p>Das Plangebiet liegt an der Schwarzwaldstraße, die als Hauptverkehrsachse von Osten nach Westen durch Müllheim führt. Dementsprechend hoch ist die Verkehrsbelastung und somit auch die der Luftimmissionen von PKW-Abgasen. Nennenswerte Emissionen gehen von dem Gebiet nicht aus.</p>	<p>und wird daher auch zukünftig nicht zur Kaltluftentstehung beitragen können. Im geringen Umfang wird dies abgemildert durch die geplante Dachbegrünung auf einem Teil des Gebäudedaches.</p> <p>→ Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Die Menge an Luftimmissionen durch die Schwarzwaldstraße wird voraussichtlich gleich bleiben. Von dem geplanten Gebäude werden keine spürbaren Emissionen ausgehen.</p> <p>→ Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Biototypen / -strukturen	<p>Im Plangebiet sind aktuell wenig Biotopstrukturen vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versiegelte Fläche • Gebäude (bereits abgerissen) • Ein wenige Quadratmeter großer Streifen Fettwiese mit einem Walnussbaum ohne Habitatstrukturen • Einzelner, größerer Walnussbaum knapp außerhalb der 	<p>Nach Umsetzung des Vorhabens wird es voraussichtlich folgende Biotopstrukturen im Plangebiet geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versiegelte Fläche • Gebäude • Dachbegrünung aus Sedum-Sprossen o.Ä. • Kleine gärtnerisch angelegte Grünflächen • Einzelner, größerer Walnussbaum außerhalb der Plangebietsgrenze <p>Als Vermeidungs- und minimierungsmaßnahmen werden der große</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
	<p>Plangebietsgrenze</p> <p>Insgesamt handelt es sich dabei um ökologisch gesehen wenig wertvolle Biotoptypen.</p>	<p>westlich im Plangebiet liegende Walnussbaum erhalten und die Flachdächer im Plangebiet extensiv begrünt. Insgesamt kommt es hinsichtlich der Biotoptypen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung.</p> <p>→ Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
<i>Geschützte Pflanzen</i>	<p>Es sind keine geschützten Pflanzen im Plangebiet vorhanden.</p>	<p>Es werden keine geschützten Pflanzen beeinträchtigt.</p> <p>→ Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
<i>Habitatpotenzial</i>	<p>Das Habitatpotential ist aktuell als sehr gering zu bewerten.</p>	<p>Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keiner Veränderung des Habitatpotentials.</p> <p>→ Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
Landschaftsbild und Erholungswert		
<i>Landschaftsbildqualität / Vorbelastung</i>	<p>Das Landschaftsbild ist im Plangebiet und der näheren Umgebung städtisch geprägt, mit Straßen, Bürgersteigen, Gebäuden und Gehölzen sowie einigen Grünflächen. Wenige Meter westlich des Plangebiets befindet sich ein rund 23 m hohes Gebäude, welches in der unmittelbaren Umgebung den höchsten Punkt darstellt. Alle umgebenden Flächen sind bebaut, das Plangebiet befindet sich im Ortsinneren.</p>	<p>Das geplante Gebäude wird sich an der Höhe des westlichen Gebäudes orientieren, es ist eine maximale Gebäudehöhe von 23,5 m festgelegt. Das Bauwerk wird sich somit in das bestehende Landschaftsbild einfügen.</p> <p>→ Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.</p>
<i>Erholungseignung / -nutzung</i>	<p>Das Plangebiet hat aktuell keine besondere Eignung oder Nutzen für die Erholung. Die Fläche wird für keinerlei Freizeitaktivitäten genutzt, auch Sitzbänke, Spielgeräte o.Ä. sind nicht vorhanden.</p>	<p>Durch das Vorhaben entstehen Freizeitmöglichkeiten im Plangebiet, z.B. durch das geplante Fitnessstudio und Restaurant.</p> <p>→ Keine erheblichen Beeinträchtigungen, die Erholungsmöglichkeiten werden verbessert.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
----------------------------	---------------------	-------------------------------------------------------------

Mensch

<i>Lärmimmissionen / -emissionen</i>	Durch die Lage an der Schwarzwaldstraße ist das Plangebiet einem gewissen Verkehrslärm ausgesetzt.	Es liegt ein Lärmgutachten vom Ingenieurbüro Heine & Jud vor. Die Lärmbelastung an der Schwarzwaldstraße liegt deutlich über den für Mischgebiete zugelassenen Lärmgrenzwerten nach TA Lärm. Durch Schallschutzmaßnahmen wie Außendämmung, zusätzliche Lüftungen für Schlafräume und verglaste Balkone kann die Lärmbelastung soweit minimiert werden, dass die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden. → Keine erheblichen Beeinträchtigungen.
<i>Luftschadstoff- immissionen / -emissionen</i>	Durch die Lage an der Schwarzwaldstraße ist die Verkehrsbelastung dementsprechend hoch und somit auch die der Luftimmissionen von PKW-Abgasen. Nennenswerte Emissionen gehen von dem Gebiet nicht aus.	Die Menge an Luftimmissionen durch die Schwarzwaldstraße wird voraussichtlich gleich bleiben. Von dem geplanten Gebäude werden keine spürbaren Emissionen ausgehen. → Keine erheblichen Beeinträchtigungen.
<i>Geruchsimmissionen / -emissionen</i>	Keine spürbaren Geruchsemissionen/-immissionen vorhanden.	→ Keine Änderung, keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Kultur- und Sachgüter

<i>Archäologische Fundstellen</i>	Im Bereich des Plangebiets sind keine archäologischen Fundstellen bekannt	→ Das Vorhaben wird keine erheblichen Auswirkungen auf archäologische Relikte haben; Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.
<i>Baudenkmale</i>	Es befinden sich keine Baudenkmäler im Plangebiet.	→ Das Vorhaben wird keine erheblichen Auswirkungen auf Baudenkmäler haben; Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Schutzgut / Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

Geschützte Bereiche

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung gibt es keine geschützten Bereiche.

→ Das Vorhaben wird keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Bereiche haben; Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Abwasser und Abfall

Abwasser fällt derzeit von den versiegelten Oberflächen an, sowie lange Zeit von dem Autohaus und der dazugehörigen Wohnung und Werkstatt. Das Abwasser wurde dem Abwassersystem der Stadt Müllheim zugeführt. Es wird davon ausgegangen, dass der anfallende Müll ebenfalls ordnungsgerecht entsorgt wird.

Im Zuge der Bauarbeiten werden Abfälle anfallen. Bei den Bauarbeiten überschüssiger Bodenaushub hat, soweit möglich, auf dem Grundstück zu verbleiben und ist dort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist anzustreben, dass der Bodenaushub anderweitig verwendet wird. Die Menge an belastendem Baustellenabfall ist so gering wie möglich zu halten, eine Vermischung von verwertbaren und belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

Das Gebäude und die versiegelten Oberflächen sind an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne mit mindestens 15 m³ Rückhaltevolumen zu sammeln, zu speichern sowie zeitverzögert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung (Globalstrahlung) ist im Plangebiet und generell im Müllheimer Stadtgebiet sehr hoch. Aktuell werden keine erneuerbaren Energien im Plangebiet genutzt.

Das Solarpotential auf Dachflächen ist durch die hohe Sonneneinstrahlung gut bis sehr gut, eine Nutzung dieser erneuerbaren Energiequelle ist sinnvoll.

Schutzgut /
Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

7. Zusammenfassung

<i>Anlass</i>	Die Stadt Müllheim stellt den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Nussbaumallee / Schwarzwaldstraße“ auf mit dem Ziel, dass auf dem Eckgrundstück mit der Flurstücksnummer 3620 ein sechsgeschossiges Gebäude mit gemischter Nutzung errichtet werden kann. Geplant ist u.a. die Nutzung als Büroräume, Fitnessstudio, Restaurant und Hotel.
<i>Aufgabenstellung</i>	Das vorliegende Dokument behandelt die Umweltbelange in diesem Vorhaben, beurteilt die Erheblichkeit des Eingriffs und macht Vorschläge zur Vermeidung und Verminderung.
<i>Ergebnis</i>	<p>Das Plangebiet liegt in Müllheim und ist zum aktuellen Zeitpunkt bereits fast vollständig versiegelt. Es befand sich ein ehemaliges Autohaus mit Werkstatt auf dem Gelände, die Gebäude wurden bereits abgerissen. Hinsichtlich der Schutzgüter hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung, der Boden hat durch die Versiegelung nahezu vollständig die Bodenfunktionen verloren. Auch bei den Biotoptypen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, sowie bei allen übrigen Schutzgütern auch. Hinsichtlich des Landschafts- bzw. Stadtbildes wird sich das Gebäude in die bestehende Bebauung einfügen, da sich die maximale Gebäudehöhe an der der umliegenden Gebäude orientiert.</p> <p>Insgesamt entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.</p>

FOTODOKUMENTATION

Abb. A1: Östlicher Bereich des Plangebiets mit im Abbruch befindlichem ehemaligem Autohaus inkl. Wohngebäude.



Abb. A2: Weitgehend versiegelte Fläche des Plangebiets, Blick Richtung Westen. Mittig im Hintergrund sind die zwei Walnussbäume zu sehen. Einer davon (ohne Habitatstrukturen) wird gefällt, der andere (knapp außerhalb der Plangebietsgrenze) kann erhalten werden.



Abb. A3: Plangebiet, Blick Richtung Osten.



Abb. A4: Östlicher Rand des Plangebiets.

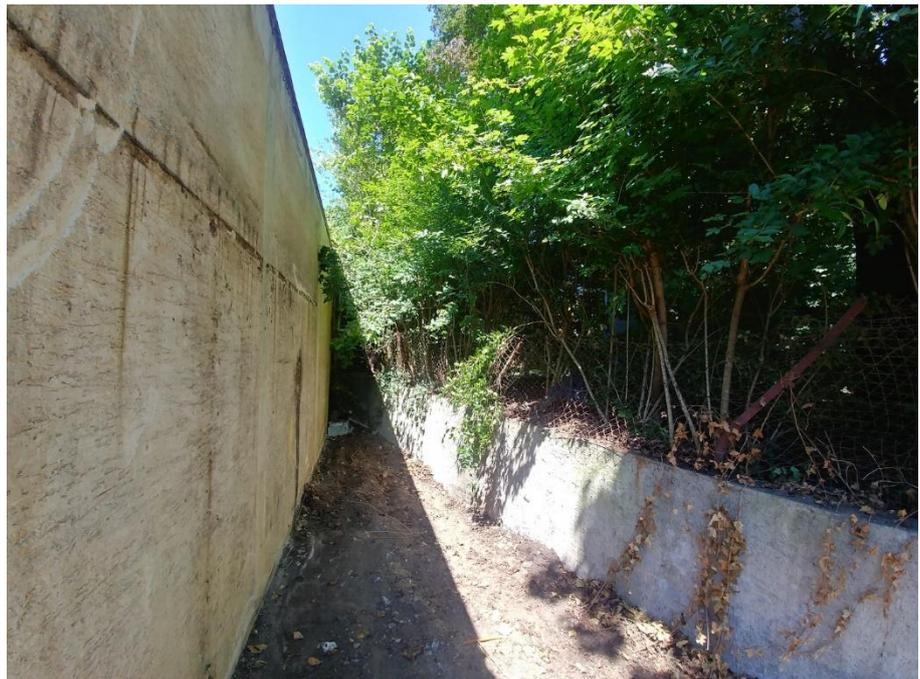


Abb. A5: Walnussbaum westlich knapp außerhalb des Plangebiets, der erhalten werden kann.



A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten	7
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	8
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz.....	9
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	9
A.6	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	11
A.7	Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Straßenwesen und Verkehr	12
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr (ausgenommen Ref. 46)	13
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	13
A.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	14
A.11	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	15
A.12	Handelsverband Südbaden e.V.	19
A.13	bnNETZE GmbH.....	20
A.14	Unitymedia BW GmbH.....	20
A.15	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	20
A.16	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	21
A.17	Stadtwerke MüllheimStaufen GmbH.....	22
A.18	Stadt Neuenburg am Rhein	22
A.19	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler – Untere Verkehrsbehörde	23
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	24
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	24
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	24
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	24
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung	24
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung	24
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	24
B.7	Netze BW GmbH.....	24
B.8	terranets bw GmbH.....	24
B.9	TransnetBW GmbH.....	24
B.10	Südwestdeutsche Landesverkehrs-AG SWEG	24
B.11	Zweckverband Gewerbepark Breisgau.....	24
B.12	Zweckverband Wasserversorgung Weilertal	24
B.13	Landratsamt Lörrach – IV/FB Baurecht	24
B.14	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	24
B.15	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 - Baureferat Straßenbau Nord.....	24
B.16	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badeweiler – Untere Baurechtsbehörde	24
B.17	Landesnaturschutzverbände LNV/BUND/NABU	24
B.18	Zweckverband Wasserversorgung Weilertal	24
B.19	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien.....	24

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 2 von 49

B.20	Deutsche Telekom Technik GmbH	24
B.21	ED Netze GmbH	24
B.22	Gemeinde Badenweiler	24
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	25
C.1	BürgerIn 1	25
C.2	BürgerIn 2	37
C.3	BürgerIn 3	45

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 05.11.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Für die baurechtliche Stellungnahme liegt die Zuständigkeit beim Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	<p>Im zeichnerischen Teil wird der Geltungsbereich eines angrenzenden Bebauungsplanes „Schießacker-Schindgrube“ mit Satzungsbeschluss vom 19.04.1972 gekennzeichnet. Dieser Bebauungsplan findet sich in unseren Unterlagen bisher jedoch nicht. Stattdessen ist in unseren Unterlagen ein Straßen- und Baufluchtenplan „Schießacker/Schindgrube“ mit Planzeichnung vom 02.03.1956 vorhanden, der allerdings den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ tangiert. Es ist allerdings fraglich, ob dieser Straßen- und Baufluchtenplan mangels Genehmigung der oberen Aufsichtsbehörde nach § 7 (3) Badisches Aufbaugesetz zum Zeitpunkt nach der Feststellung des Straßen- und Baufluchtenplans durch das Landratsamt vom 10.12.1957 überhaupt rechtsgültig ist (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 16.10.1963 – IV 25/61 – bzw. vom 12.03.2008 - 3 S 2588/06, juris).</p> <p>Wir regen an, die genannten Daten des Bebauungsplanes „Schießacker-Schindgrube“ zu prüfen und uns ggf. ein Exemplar / eine Kopie dieses Bebauungsplanes (Satzung nebst allen Bestandteile und sonstiger beigefügter Unterlagen) zu übermitteln. Ggf. wurde durch diesen Bebauungsplan der ursprüngliche Straßen- und Baufluchtenplan auch bereits formell außer Kraft gesetzt.</p>	<p>Dies wurde geprüft.</p> <p>Der Straßen- und Baufluchtenplan „Schießacker/Schindgrube“ mit Planzeichnung vom 02.03.1956 wurde von dem in der Begründung genannten Bebauungsplan „Schießacker und Schindgrube“ überlagert und außer Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan „Schießacker und Schindgrube“ wurde am 04.05.1972 vom Landratsamt Müllheim genehmigt und ist somit rechtskräftig. Der Stempel der Rechtskraft befindet sich auf der Rückseite des Originalplans.</p> <p>Die Rechtskraft wird im zeichnerischen Teil und der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Kopien des Bebauungsplanes „Schießacker-Schindgrube“ mit Rechtskraftvermerk nebst allen Bestandteilen und sonstigen beigefügten Unterlagen wurden an den FB 410 des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald weitergeleitet.</p>
A.1.3	Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der Nutzungskonflikt zwischen Straßenverkehrslärm und u. a. Wohnnutzung thematisiert. Vor dem Hin-	<p>Die Möglichkeit der Wohnnutzung in Bezug auf den Verkehrslärm wurde geprüft.</p> <p>Die Verkehrslärmbelastung ist der Stadt und der</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>tergrund der Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung am Tag sollte die Ermöglichung der Wohnnutzung noch einmal geprüft und in der Abwägung besonders gewürdigt werden.</p>	<p>Investorin bewusst. Durch die in den Bebauungsvorschriften unter Ziffer 1.7 festgesetzten und in der Begründung Ziffer 7 näher beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen für die Innen- und Außenwohnbereiche können die zulässigen Schalldämmwerte für diese Bereiche tags wie nachts eingehalten und eine Gesundheitsgefahr für die BewohnerInnen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Konflikt zwischen Lärmschutz und Wohnnutzung wird in der Begründung nochmals abgewogen und besonders gewürdigt.</p> <p>Insgesamt wird an der Wohnnutzung – vorgesehen sind hier Seniorenwohngemeinschaften im 2. Obergeschoss – festgehalten.</p>
A.1.4	<p>Ergänzend zu den unter Punkt 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sollte die betreffende Fläche im zeichnerischen Teil zudem noch mit dem Planzeichen 15.6 der Anlage zur PlanzV gekennzeichnet werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur PlanzV wird in den zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingetragen.</p>
A.1.5	<p>Gemäß § 12 (3) BauGB muss der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.</p> <p>Beim zeichnerischen Teil handelt es sich lediglich um den „äußeren Rahmen“ für den Vorhaben- und Erschließungsplan, jedoch nicht um den Vorhaben- und Erschließungsplan selbst.</p> <p>„Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein vom Vorhabenträger vorgelegter Plan, zu dessen Durchführung er sich verpflichten muss. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann, muss aber nicht, ein körperlich selbständiger Plan sein. Der (abgestimmte) Vorhaben- und Erschließungsplan kann als Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen werden, wenn Art und Maß der Nutzung die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung hinreichend bestimmt sind. Der Vorhabenträger, der eine Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens übernimmt, muss aufgrund der Regelung im Durchführungsvertrag, Klarheit darüber haben, welches Projekt, er errichten muss.“ (vgl. BeckOK BauGB/Busse, 42. Ed. 1.8.2018, BauGB § 12 Rn. 11).</p>	<p>Dies wird in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Die in den Offenlageunterlagen verwendete Abkürzung VEP wird an den entsprechenden Stellen in VBPL (vorhabenbezogener Bebauungsplan) geändert.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 12 (3a) BauGB aufgestellt.</p> <p>Eine entsprechende Regelung findet sich sowohl im zeichnerischen Teil als auch in Ziffer 1.8. der Bebauungsvorschriften (vgl. hierzu auch Begründung Ziffer 2.5). Daher wird für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die zulässige Nutzung allgemein festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind in diesem Rahmen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die konkrete Vorhabenbeschreibung ist daher Bestandteil der vertraglichen Verpflichtung, wird aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die als Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Unterlagen sollten daher noch zum Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen (§ 2 des Satzungsentwurfs) gemacht werden.</p>	
A.1.6	<p>Die Begründung muss auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss insbesondere auf das Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung sowie auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers hierzu eingehen. Im Übrigen muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrags notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele des § 12 (1) S. 1 BauGB relevant sind. Im Zweifel sind in der Begründung die für die Abwägung maßgeblichen Inhalte (außer z. B. technische Einzelheiten, persönliche Angaben, Bankverbindungen usw.) wiederzugeben. Dies gilt insbesondere dann, wenn in zulässiger Weise Konfliktregelungen aus dem Plan in den Vollzug des Durchführungsvertrags verlagert werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Zusätzlich zu den in Ziffer 11 der Begründung bereits zur Offenlage genannten Inhalten des Durchführungsvertrages wird die Begründung nochmals konkretisiert.</p>
A.1.7	<p>Der Durchführungsvertrag sollte parallel zur Abstimmung des Bauvorhabens und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet und als Vorentwurf und Entwurf in den Gemeindegremien beraten werden. Der Abschluss des Durchführungsvertrags muss in jedem Fall vor Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen (§ 12 (1) S. 1 BauGB).</p> <p>Unerlässlich sind Regelungen für den Fall, dass das Vorhaben nicht oder nicht vollständig der Planung entsprechend errichtet oder fertig gestellt wird und für eine evtl. Betriebsaufgabe (z. B. Rückbauverpflichtung mit Bürgschaft).</p> <p>Rückbauverpflichtungen sollten auch mit entsprechenden Fristen bzw. konkreten Zeiträumen, sowie der Regelung der Kosten verbunden werden. Alle finanziellen Verpflichtungen des Vorhabenträgers sollten durch Bürgschaften gesichert</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Der Abschluss des Durchführungsvertrages wird im Sinne des § 12 (1) BauGB vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Der Durchführungsvertrag enthält eine konkrete Durchführungsverpflichtung. Zudem sind Regelungen enthalten für den Fall, dass das Vorhaben nicht oder nicht vollständig umgesetzt wird sowie Regelungen zu konkreten Zeiträumen, Fristen und Kostenvereinbarungen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von werden.	Beschlussvorschlag
A.1.8	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.1.9	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragene Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	Die weitere Beteiligung am Verfahren sowie die Zusendung der Ergebnismitteilung zu den vom FB 410 des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vorgetragene Anregungen werden zugesichert. Die Ergebnismitteilung erfolgt zeitnah nach Satzungsbeschluss an alle Stellen und Private, die Anregungen und Einwendungen im Zuge der Offenlage vorgebracht haben.
A.1.10	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	Die Übersendung einer ausgefertigten Planfassung nach Abschluss des Verfahrens wird zugesichert.
A.1.11	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, twf und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de . Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.	Die Übersendung der unterzeichneten, digitalen Planunterlagen nach Eintritt der Rechtswirksamkeit wird zugesichert.
A.1.12	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt strebt eine Abgabe der Bebauungsplanunterlagen im Standard „XPlanung“ mittelfristig an. Derzeit besteht jedoch hinsichtlich der konkreten Umsetzung des Standards noch Klärungsbedarf auf Landesebene.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.	
A.1.13	Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Änderungsatzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bisserstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z. H. Herrn Dipl.-Geol. Peter Schneider Tel.: 208 -4692) zu übersenden.	Die Übersendung einer Mehrfertigung der Planunterlagen an das AROK beim RP Freiburg nach Verfahrensabschluss wird zugesichert.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 05.11.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
	Bodenschutz / Altlasten	
	Zum Punkt „3.3 Altlasten" bitten wir um folgende Ergänzungen:	Dies wird berücksichtigt.
A.2.1	Im Plangebiet liegt die Fläche 06443-000 Altstandort „AS / PFUNDER / Tankstelle / Müllheim LKBH", die im Beweinsniveau 1 mit Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition) geführt wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Im Untergrund ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen, insbesondere im Bereich der ehem. Zapfsäulen, der unterirdischen Kraftstofftanks sowie des unterirdischen Ölabscheiders. Sollten sich während Erd-/Tiefbauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen ergeben (z. B. organoleptische Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch etc.) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen. Außerdem ist umgehend der Fachbereich 440 Wasser und Boden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren.	Dies wird berücksichtigt. Es wird zusätzlich zu den in Ziffer 4.2 der Bebauungsvorschriften gemachten Ausführungen ein weiterer Hinweis zum Bodenschutz und zu den Altlasten aufgenommen.
A.2.3	Überschussmassen stellen Abfall dar. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung gemäß KrWG sind vor einer entsprechenden Verwertung/Deponierung andernorts Überschussmassen durch einen fachkundigen Probenehmer auf die Parameter der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) zu untersuchen, ggfs. kann der	Dies wird berücksichtigt. Es werden zusätzlich zu den in Ziffer 4.2 der Bebauungsvorschriften genannten Ausführungen weitere Hinweise zum Bodenschutz und zu den Altlasten aufgenommen. Die im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen, der Löss und der Schotter werden in separierten Mieten angehäuft. Bei Nichtverwendung des Materials auf dem Grundstück wird dieses gemäß der

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	jeweilige Entsorger weitere Untersuchungsparameter fordern.	BodSchV beprobt und analysiert. Bei einer Deklaration < Z.2 kann das Material unter Einhaltung der BodSchV wieder eingebaut werden. Belastete Flächen sind nach Freigabe durch einen Bodengutachter und durch den FB 440 des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald möglichst von unbelastetem Material zu separieren, zu beproben und zu analysieren und gemäß der BodSchV zu entsorgen.
A.2.4	Nach Abschluss der Erdarbeiten sind die durchgeführten Maßnahmen in Form eines Kurzberichts zu dokumentieren und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vorzulegen (Inhalt u.a. Separation/Untersuchung des Erdaushubes und entsprechende Verwertung/Entsorgung). Die Entsorgungsnachweise sind dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald auf Verlangen ebenfalls vorzulegen.	Die Dokumentation in Form eines Kurzberichtes und dessen Vorlage beim FB 440 des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald wird zugesichert. Die Entsorgungsnachweise werden auf Verlangen vorgelegt.
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 05.11.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.3.1	In der schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Heine + Jud, Freiburg (Berichts-Nr. 2449/3 vom 28. August 2019) wird bereits der Konflikt zwischen Verkehrslärm und der vorgesehenen Wohnnutzung angeführt. Die ermittelte Belastung durch den Verkehrslärm liegt deutlich über den Orientierungswerten der DIN18005 für Mischgebiete sowie auch über den Grenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete und dem Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung (tags). Aufgrund dieser Überschreitungen sollte die vorgesehene Planung der Wohnnutzung erneut kritisch überprüft und in der Abwägung besonders betrachtet werden. Bei der tatsächlichen Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass weitere Schallquellen wie technische Einrichtungen am Gebäude (z. B.: Klima- oder Lüftungsanlagen) oder gewerbliche Nutzungen die Anforderungen der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung erfüllen.	Die Möglichkeit der Wohnnutzung in Bezug auf den Verkehrslärm wurde geprüft. Die Verkehrslärmbelastung ist der Stadt und der Investorin bewusst. Durch die in den Bauvorschriften unter Ziffer 1.7 festgesetzten und in der Begründung Ziffer 7 näher beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen für die Innen- und Außenwohnbereiche können die zulässigen Schalldämmwerte für diese Bereiche tags wie nachts eingehalten und eine Gesundheitsgefahr durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden. Der Konflikt zwischen Lärmschutz und Wohnnutzung wird in der Begründung nochmals abgewogen und besonders gewürdigt. Insgesamt wird an der Wohnnutzung – vorgesehen sind hier Seniorenwohngemeinschaften im 2. Obergeschoss – festgehalten.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 05.11.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.4.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Mischgebiet mit einer GFZ von 3,0 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Dies wird berücksichtigt. Wie in Ziffer 9.3 der Begründung zum Offenlageentwurf bereits dargestellt ist die Versorgung mit 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden über das öffentliche Leitungssystem und die Hydranten in der Goethe- und der Schwarzwaldstraße gewährleistet. Zusätzlich wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3620 ein unterirdisches Wasserreservoir eingebaut, um den Brandschutz in jedem Fall gewährleisten zu können.
A.4.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W331 und W400 zu beachten.	Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung berücksichtigt.
A.4.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 (1-4) LBOAVO).	Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung berücksichtigt.
A.4.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV-Feuerwehrflächen auszuführen.	Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung berücksichtigt.
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 05.11.2019)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.5.1	Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss die Leuchtstärke der unter Ziffer 2.4 der Bauvorschriften aufgeführten freistehenden Werbeanlage mit integrierter umlaufender Beleuchtung und der umlaufenden Beleuchtungsbänder am Gebäude so begrenzt sein, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Blendgefahr ausgeschlossen ist.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 2.4 der Bauvorschriften aufgenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung werden die Begrenzung der Leuchtstärke und somit die Vermeidung der Blendwirkung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.5.2	<p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Verknüpfungsbereiches der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Der Verknüpfungsbereich wird rechtlich dem Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt gleichgestellt, so dass hier gemäß § 22 Abs. 1 StrG bis 20 m Entfernung ab dem äußeren Fahrbahnrand das absolute Anbauverbot gilt. In diesem Bereich dürfen keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden. Im vorliegenden Fall kann einer Ausnahme von diesem Verbot jedoch zugestimmt werden.</p> <p>Der Abstand des geplanten Neubaus zur Landesstraße L131 sollte sich hierbei an der Bestandsbebauung im Zuge der L131 orientieren und nicht geringer ausfallen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Abstand des geplanten Neubaus zur Landesstraße L131 orientiert sich an der Bestandsbebauung und fällt nicht geringer aus.</p>
A.5.3	<p>Die rückwärtige Verankerung des Baugrubenverbaus im Bereich des Straßengrundstückes der L131 wurde mit der Straßenbauverwaltung abgesprochen. Hierüber ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Nutzungsvertrag abzuschließen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Nutzungsvertrag wird rechtzeitig vor Baubeginn abgeschlossen.</p>
A.5.4	<p>Unter Ziffer 5.5 der Begründung – Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser – ist aufgeführt, dass das anfallende Oberflächenwasser in den in der Landesstraße L131 liegenden Hauptkanal eingeleitet werden kann. Hier ist der hydraulische Nachweis zu erbringen, dass die vorhandene Leitung ausreichend dimensioniert ist, um das Wasser aufzunehmen, sodass es nicht zu einer Überflutung der Landesstraße kommt.</p>	<p>Dies wurde berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme des FB 32 – Tiefbau – der Stadt Müllheim liegt vor und wurde bereits zur Offenlage detailliert in die Begründung unter Ziffer 5.5 und 9.2 eingestellt.</p> <p>Von einer Überflutung der Landesstraße L131 allein auf Grund der Neubebauung des innerstädtischen Grundstückes Flst.-Nr. 3620 kann auf Grund der Vorprägung und der im Bebauungsplan genannten Maßnahmen (Gründach, Zisterne) nicht ausgegangen werden.</p> <p>Insgesamt kann eine Überflutung von dicht bebauten, innerstädtischen Flächen und Straßen bei Starkregenereignissen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da sich die Regenmengen hier aufsummieren.</p> <p>Durch den geplanten Neubau verbessert sich die Situation gegenüber dem bisherigen Zustand (bebaut und nahezu vollständig versiegelt) maßgeblich, da durch ein Gründach und eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück (Zisterne) für einen verlangsamten Ablauf in die Kanalisation gesorgt wird.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5.5	Sofern Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße mitgenutzt werden sollen, ist mit dem Straßenbaulastträger ein Straßennutzungsvertrag abzuschließen.	Dies wird berücksichtigt. Von der Nutzung von Straßenentwässerungsgegenständen ist zum aktuellen Stand nichts bekannt. Sollte dies im Zuge der Baugenehmigungsplanung ändern, wird zeitnah ein Straßennutzungsvertrag mit dem Straßenbaulastträger geschlossen. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 3.1.3 der Bauvorschriften aufgenommen.
A.6 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 04.11.2019)		
Geotechnik		
A.6.1	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Vom Ingenieurbüro Geoconsult Ruppenthal, Freiburg, wurde eine dezidierte Baugrunduntersuchung durchgeführt und mit Bericht vom 05.11.2018 dokumentiert. Der Bericht wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Boden		
A.6.2	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Mineralische Rohstoffe		
A.6.3	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Grundwasser		
A.6.4	Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben keine die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Bergbau		
A.6.5	Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Geotopschutz		
A.6.6	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Allgemeine Hinweise		
A.6.7	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf den Abwägungsvorschlag in Ziffer A.6.1 und das darin genannte Baugrundgutachten wird verwiesen.
A.7 Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 21.10.2019)		
A.7.1	Das Plangebiet befindet sich ca. 1,6 km südwestlich des Segelfluggeländes Müllheim, außerhalb eines Bauschutzbereiches.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Durch die Planungen mit maximalen Gebäudehöhen von 293,5 m.ü.NN zuzüglich technischer Aufbauten werden keine Belange der Luftfahrt berührt. Die Vorhaben gliedern sich in die bestehende Bebauung ein.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2, als zuständige Landesluftfahrtbehörde erhebt keine Einwendungen gegen die Planungen.</p>	
A.8	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr (ausgenommen Ref. 46) (Schreiben vom 05.11.2019)</p>	
A.8.1	<p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Straßenwesen und Verkehr – des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p> <p>Der betroffene Abschnitt des Bebauungsplangebiets an der L131 befindet sich innerhalb der OD-Grenze. Unsere Belange sind daher von dem Vorgang nicht berührt.</p> <p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ i. d. F. vom 25.09.2019 bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 30.10.2019)</p>	
A.9.1	<p>Das Regierungspräsidium versteht die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung dahin, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nur zulässig ist, soweit er gesondert aufgeführt wird. Ausgehend hiervon kann die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration i. S. v. Plansatz 2.4.4.8 des Regionalplans Südlicher Oberrhein ausgeschlossen werden. Unter raumordnerischen Gesichtspunkten sind daher keine Bedenken geltend zu machen oder Anregungen zu geben.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen sind korrekt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zielen darauf ab, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nur zulässig ist, soweit er gesondert aufgeführt wird.</p> <p>Es sollen grundsätzlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel und nur als Ausnahme die gesondert aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente „Sanitätswaren“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² sowie „Bäckerei“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² zulässig sein. Anderweitige zentrenrelevante Sortimente sollen nicht zulässig sein.</p> <p>Da Ziffer 1.1 der Bebauungsvorschriften eine Positivaufzählung der zulässigen Nutzungen vornimmt,</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>wird von dem konkreten Ausschluss unzulässiger Nutzungen – in diesem Fall eben zentrenrelevante Sortimente – abgesehen. Diese Festsetzungen sind hinreichend bestimmt und werden zusätzlich über den Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Die Bauvorschriften sowie die Begründung werden dahingehend konkretisiert.</p>
A.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 06.11.2019)	
A.10.1	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nußbaumallee/ Schwarzwaldstraße“ umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,2 ha und sieht ein 6-geschossiges Gebäude mit Gastronomie, Fitness, Hotel, Wohnen und Dienstleistung vor. Laut Ziffer 2.2 der Begründung entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	Die Revitalisierung der brachgefallenen Fläche wird grundsätzlich begrüßt. Die in der Begründung aufgeführten vorgesehenen Nutzungen umfassen im Wesentlichen keinen Einzelhandel. Dies ist in den textlichen Festsetzungen eindeutig zu regeln.	Dies wird berücksichtigt. Die Bauvorschriften sowie die Begründung werden konkretisiert.
A.10.3	Aufgrund der Lage außerhalb des Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte (siehe Plansatz 2.4.4.6 Regionalplan) ist zentrenrelevanter Einzelhandel, der über die geplanten Sanitätswaren und die Bäckerei hinausgeht, auszuschließen. Auch das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Müllheim sieht in diesem Bereich keinen zentrenrelevanten Einzelhandel vor.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf die Stellungnahme des RP Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen – und den Abwägungsvorschlag in Ziffer A.1.5 wird verwiesen.</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan zielen darauf ab, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nur zulässig ist, soweit er gesondert aufgeführt wird.</p> <p>Es sollen grundsätzlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel und nur als Ausnahme die zentrenrelevanten Sortimente „Sanitätswaren“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² sowie „Bäckerei“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² zulässig sein. Anderweitige zentrenrelevante Sortimente sollen nicht zulässig sein.</p> <p>Da Ziffer 1.1 der Bauvorschriften eine Positivauflistung der zulässigen Nutzungen vornimmt, wird von dem konkreten Ausschluss unzulässiger Nutzungen – in diesem Fall eben zentrenrelevante Sortimente – abgesehen. Diese Festsetzung ist hinreichend bestimmt und wird zusätzlich über den Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Die Bauvorschriften sowie die Begründung werden dahingehend konkretisiert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.10.4	Wir weisen darauf hin, dass der EG-Plan in den Unterlagen fehlt, und dass der VEP u. E. in den Satzungstext mit aufgenommen werden muss.	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz – und den Abwägungsvorschlag in Ziffer A.1.5 wird verwiesen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 12 (3a) BauGB aufgestellt.</p> <p>Eine entsprechende Regelung findet sich sowohl im zeichnerischen Teil als auch in Ziffer 1.8. der Bauvorschriften (vgl. hierzu auch Begründung Ziffer 2.5). Daher wird für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die zulässige Nutzung allgemein festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind in diesem Rahmen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die konkrete Vorhabenbeschreibung ist daher Bestandteil der vertraglichen Verpflichtung, wird aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Der EG-Plan wird der Vorhabenbeschreibung beigefügt.</p>
A.11	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 30.10.2019)	
	Grundsätzliches	
A.11.1	<p>Auf dem Areal des ehemaligen Autohauses Pfunder ist eine sechsgeschossige Bebauung mit drei weiteren Untergeschossen geplant. Das Areal liegt inmitten diverser Schulen, Ämter und städtischen bzw. öffentlichen Einrichtungen wie bspw. der Mediathek der Stadt. Zudem befindet sich das Areal am Schnittpunkt zweier relevanter Verkehrsachsen von Müllheim, der Schwarzwaldstraße/L131 und der Nußbaumallee. Die Nußbaumallee bildet eine wichtige Zufahrt zur Innenstadt Müllheims. Das Plangebiet selbst umfasst knapp 2.300 m², die Gebäudegrundfläche des konkreten Vorhabens liegt im EG wie im 1. OG bei jeweils über 1.100 m².</p> <p>Für das als „Magnet Müllheim“ bezeichnete Vorhaben ist eine Mischung aus hauptsächlich gewerblichen Nutzungen geplant. Laut Vorhabendarstellung sollen die Nutzungen von Gastronomie/Bäckerei über Fitnessstudio, Hotel, Seniorenwohnen bis hin zu Büronutzungen und Praxen reichen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Das Vorhaben wird sich städtebaulich – wie im Entwurf auch beschrieben – in einer exponierten Insellage befinden. Auch „nutzungsbezogen“ wird sich das Vorhaben deutlich von seiner Umgebung unterscheiden. Das Plangebiet liegt weder im zentralen Versorgungsbereich der Stadt, noch im regionalplanerischen Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte. Die zentralen Geschäftslagen der Innenstadt (als „zentraler Versorgungsbereich“ qualifiziert) sind vom Plangebiet aus noch fußläufig erreichbar. Als städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung wird u. a. die Realisierung innenstadtverträglicher Nutzungen genannt.</p>	
A.11.2	<p>Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgestaltet. Ein Baugebiet soll dabei nicht festgesetzt werden. Laut Planentwurf entspricht die räumliche Abgrenzung des Plangebietes dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP). Die Hochbauentwürfe sind dem Planentwurf nur informativ beigelegt (leider fehlt der u. E. besonders relevante Plan für das Erdgeschoss). Das konkrete Vorhaben wird wohl über den Durchführungsvertrag abgesichert, der u. E. jedoch jederzeit bilateral änderbar ist. Insgesamt bleiben auch hier noch Fragen offen (s. 3. unten).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz –in Ziffer A.1.5 sowie des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein in Ziffer A.10.3 mit den zugehörigen Abwägungsvorschlägen wird verwiesen.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan auf Grundlage von § 12 (3a). Im Rahmen der planerischen Festsetzungen kann die Durchführungsverpflichtung daher über den Durchführungsvertrag geändert werden.</p> <p>Die Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) werden bei der erneuten Offenlage in aktualisierter Form vollständig beigelegt.</p>
	Anmerkungen und Anregungen	
A.11.3	<p>Begrüßt werden die besonders effiziente Nutzung von Grund und Boden des Vorhabens sowie die städtebaulich-architektonisch hochwertige Ausführung des Baukörpers in solch exponierter Lage. Auch die schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzung wird begrüßt. Für das u. a. verfolgte städtebauliche Ziel, dabei die Innenstadt mit den zentralen Geschäftslagen zu schützen, gilt dies ebenfalls.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.11.4	<p>Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sollen allgemein zulässig sein, s. 2. Spiegelstrich. Das bedeutet, dass jegliche Sortimente und – ohne Festsetzung eines Baugebietes – Betriebe auch jeglicher Größe allgemein zulässig wären. Die Größe wäre nur über</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf die Stellungnahmen des RP Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen – in Ziffer A.9 und des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein in Ziffer A.10 mit den zugehörigen Abwägungsvorschlägen wird verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>die baulichen Gegebenheiten begrenzt.</p> <p>Mit dieser Festsetzung wäre so auch zentrenrelevanter Einzelhandel, bis auf die dann im nächsten Spiegelstrich folgende sortimentsbezogene Ausnahme (s. b)) ohne Einschränkung zulässig. Daher widerspricht u. E. der Entwurf bereits an dieser Stelle dem städtischen Märkte- und Zentrenkonzept (und der o. a. städtebaulichen Zielsetzung für den Plan).</p> <p>I.V.m. einer grundsätzlich realisierbaren Verkaufsfläche von über 800 m² - auch das 1. OG kann sich durchaus für Einzelhandelsnutzungen eignen, wenn sich bspw. die Verkaufsfläche über beide Etagen erstrecken würde (s. Fitnessstudio) -, könnte der Plan auch dem Regionalplan sowie hierin festgelegten Zielen der Raumordnung widersprechen.</p> <p>Die Festsetzung würde u. E. zudem grundsätzlich der folgenden Festsetzung zum Sanitätshandel und der hiermit verfolgten Intention widersprechen (s. b)).</p> <p>In der Begründung fehlt eine Darlegung der Gründe, warum für das Plangebiet (bis auf die bereits angesprochene Ausnahme) keinerlei Einschränkungen zu Einzelhandel vorgesehen sind.</p> <p>Zur allgemeinen Zulässigkeit von jeglichem Einzelhandel werden daher Bedenken geäußert. Konsequenz aus dem oben Dargelegten müsste u. E. sein, Einzelhandel am Standort, falls überhaupt erwünscht, zumindest auf nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente zu beschränken (zentrenrelevante Randsortimente könnten für diese Betriebe in gewissem Maße zugelassen werden). Falls eine Bäckerei im Zusammenhang mit einem Café weiterverfolgt werden soll, könnte diese inklusive einer moderaten maximalen Verkaufsfläche explizit als zulässig festgesetzt werden. Zudem müsste aus den Festsetzungen hervorgehen, dass mit „sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ keine (zentrenrelevanten) Einzelhandelsbetriebe gemeint sein können.</p>	<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan zielen darauf ab, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nur zulässig ist, soweit er gesondert aufgeführt wird.</p> <p>Es sollen grundsätzlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel und nur als Ausnahme die zentrenrelevanten Sortimente „Sanitätswaren“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² sowie „Bäckerei“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² zulässig sein. Anderweitige zentrenrelevante Sortimente sollen nicht zulässig sein.</p> <p>Da Ziffer 1.1 der Bebauungsvorschriften eine Positivaufzählung der zulässigen Nutzungen vornimmt, wird von dem konkreten Ausschluss unzulässiger Nutzungen – in diesem Fall eben zentrenrelevante Sortimente – abgesehen. Diese Festsetzung ist hinreichend bestimmt und wird zusätzlich über den Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften sowie die Begründung werden dahingehend konkretisiert.</p>
A.11.5	<p>Im dritten Spiegelstrich der Auflistung soll dann einschränkend Einzelhandel mit (zentrenrelevanten) Sanitätswaren nur auf maximal 120 m² Verkaufsfläche zu-</p>	<p>Die Zulässigkeit des zentrenrelevanten Sortiments „Sanitätswaren“ wurde bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits und im Zuge der Abwägung nochmals geprüft.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>lässig sein. Im zentralen Versorgungsbe- reich der Stadt Müllheim befinden sich unserer Kenntnis nach derzeit zwei Sani- tätshäuser, auch eine Filiale des wohl vorgesehenen Anbieters. Wird sich dieser dann aus der Innenstadt heraus verlagern? In Müllheim befindet sich zudem bereits ein weiteres leistungsstarkes und neues Sanitätshaus in autoorientierter, nicht integrierter Toplage an der B3, wel- ches u. E. bereits heute den innerstädti- schen Sanitätsgeschäften deutliche Kon- kurrenz machen dürfte. In der Begrün- dung wird angebracht, dass die Ansied- lung im Plangebiet u. a. bezüglich des Seniorenwohnens Synergieeffekte bräch- te.</p> <p>Es wird jedoch angeregt, nochmals ab- zuwägen, was für die Stadt Priorität hat: die vom Planstandort aus ohnehin nahe und für Besucher des „Magnet Müllheims“ auch fußläufig gut erreichbare Innenstadt nicht weiter zu schwächen oder die At- traktivität des neuen Areals ggf. zu stär- ken. Letzteres dürfte sich u. E. auch durch andere Nutzungen (mehr als) errei- chen lassen, ohne dann die innerstädti- schen Geschäftslagen zu tangieren.</p>	<p>Es trifft zu, dass sich einer der beiden in der Innen- stadt befindlichen Anbieter im vorliegenden Plan- gebiet ansiedeln und den Altstandort aufgeben will. Am jetzigen Standort hat der Anbieter keinerlei Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr und wird auf kurz oder lang am Markt nicht bestehen können. Für den Betreiber stand deshalb nur eine Geschäftsaufgabe oder eine Verlagerung seiner Geschäftsräume in ein größeres Ladenge- schäft, zur Not auch außerhalb Müllheims, zur Dis- position. Um diesen ortsansässigen und seit Jahr- zehnten aktiven Gewerbetreibenden in Müllheim halten und ihm eine Möglichkeit zum „Weiterma- chen“ eröffnen zu können, wird für das Plangebiet begründet vom Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Müllheim abgewichen und das Sortiment „Sanitätswaren“ mit einem moderaten Verkaufsflä- chenumfang zugelassen.</p>
A.11.6	<p>Im Sinne der Rechtssicherheit des Plans wird angeregt zu prüfen, ob Ziffer 1.8.2 der textlichen Festsetzungen korrekt bzw. eindeutig formuliert ist. (Gleiches gilt auch für die Eintragung in der Planzeichnung sowie die zugehörige Begründung unter Ziffer 2.5.) Müsste eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) nicht mit einer obligatorischen Än- derung des Bebauungsplanes verbunden sein?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Breis- gau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz – in Ziffer A.1.5 und des Regional- verbandes Südlicher Oberrhein in Ziffer A.10 mit den zugehörigen Abwägungsvorschlägen wird ver- wiesen.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungs- plan auf Grundlage von § 12 (3a) BauGB. Die Re- gelung zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit in Ziffer 1.8.2 der Bauvorschriften entspricht dieser gesetzlichen Vorgabe.</p> <p>Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungspla- nes kann die Durchführungsverpflichtung ein- schließlich der Vorhabenbeschreibung geändert werden.</p>
A.11.7	<p>Weiter wird angeregt, in der Satzung unter „§ 2 Bestandteile“ einen Bezug zum VEP herzustellen und in der Begründung darzulegen, welche Planbestandteile als VEP definiert werden. Besonders begrüßt würde, wenn der VEP die Hochbaupläne mit umfassen würde.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der räumliche Umfang des VEP festgesetzt. Die Vor- habenbeschreibung muss im Falle des § 12 (3a) BauGB darüber hinaus nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 07.11.2019)	
A.12.1	<p>In diesem Bereich soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein ehemaliges Autohaus durch einen kompletten Neubau nachzunutzen und eine Mischung aus Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, Sanitätswaren bis maximal 120 m² Verkaufsfläche und sonst nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zugehörige Nebenanlagen und Nebenräume sowie Anlieferbereiche, Kfz- und Fahrradabstellplätze sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten zu realisieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.12.2	<p>Der Standort ist als integriert zu bezeichnen, aber außerhalb des Vorranggebietes bzw. zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Müllheim. Insofern ist von unserer Seite nachzuvollziehen, dass die Handelsnutzung sich im Speziellen auf den Bereich Sanitätswaren bis maximal 120 m² Verkaufsfläche und einen Bäckereiverkauf beziehen soll. Für diese Kleinfächen wird ausdrücklich erwähnt, dass hier eine Ausnahme zum bestehenden Märkte- und Zentrenkonzept vorgenommen wurde. Nachdem ausschließlich dieses Sortiment angeboten werden soll, können agglomeratorische Effekte, die raumordnerische Wirkung erzielen, ausgeschlossen werden. Wir können für eine Fläche von 120 m² die Ausnahme vom Märkte- und Zentrenkonzept nachvollziehen. Zur Klarstellung empfehlen wir, das Wort Einzelhandelsbetriebe bei der Aufzählung der Nutzungsmöglichkeiten zu streichen*.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf die Stellungnahmen des RP Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen – in Ziffer A.9, des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein in Ziffer A.10 und der IHK Südlicher Oberrhein in Ziffer A.11 mit den zugehörigen Abwägungsvorschlägen wird verwiesen.</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan zielen darauf ab, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nur zulässig ist, soweit er gesondert aufgeführt wird.</p> <p>Es sollen grundsätzlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel und nur als Ausnahme die zentrenrelevanten Sortimente „Sanitätswaren“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² sowie „Bäckerei“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² zulässig sein. Anderweitige zentrenrelevante Sortimente sollen nicht zulässig sein.</p> <p>Da Ziffer 1.1 der Bebauungsvorschriften eine Positivauflistung der zulässigen Nutzungen vornimmt, wird von dem konkreten Ausschluss unzulässiger Nutzungen – in diesem Fall eben zentrenrelevante Sortimente – abgesehen. Diese Festsetzung ist hinreichend bestimmt und wird zusätzlich über den Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften sowie die Begründung werden dahingehend konkretisiert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.13	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 28.10.2019)	
A.13.1	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Schwarzwaldstraße mit Erdgas versorgt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Leitungsnetz. Je nach Leistungsbedarf ist der Bau einer Trafostation notwendig. Dies ist rechtzeitig mit unserer Fachabteilung Herrn Marco Weber (Tel: 0761/279-3683) abzustimmen.	Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung berücksichtigt.
A.13.3	Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung berücksichtigt.
A.14	Unitymedia BW GmbH (Schreiben vom 30.10.2019)	
A.14.1	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Die weitere Verfahrensbeteiligung wird zugesichert.
A.15	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 07.11.2019)	
A.15.1	Bei der o.a. Maßnahme bestehen, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>schutzbereichsmäßiger Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken.</p> <p>Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht betroffen.</p>	
A.15.2	<p>Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter Angabe meines Zeichens V-141-19-BBP weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Die weitere Verfahrensbeteiligung wird zugesichert.</p>
<p>A.16 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Schreiben vom 08.10.2019)</p>		
A.16.1	<p>Die Wahrnehmung im Verfahren zur Beteiligung der TöB wurde für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als zentraler Immobiliendienstleister des Bundes im September 2017 in Düsseldorf zentralisiert. Die Bearbeiterin, Frau Simone Hebbinghaus, bereitet Planungen und Vorgänge für die elektronische Verbreitung der Informationen an verschiedene Standorte der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Bundesgebiet redaktionell auf. Die Kontaktdaten lauten:</p> <p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Anstalt des öffentlichen Rechts Hauptstelle Dortmund – Sparte Verwaltungsaufgaben – Träger öffentlicher Belange Nebenstelle Düsseldorf Fontanestr. 4 40470 Düsseldorf Tel.: 0211/9088-204 Fax: 0211/9088-244 VA-TOEB.BW(5)bundesimmobilien.de</p> <p>Bitte ändern Sie diesbezüglich Ihren Verteiler.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der TöB-Verteiler wird geändert.</p>
A.16.2	<p>Es wäre vorteilhaft, wenn Sie alle Planungen, Planfeststellungen u. a. direkt, vorzugsweise auf elektronischem Weg, unter Benennung eines Internetlinks, durch den die zuständigen Bearbeiter auf die Unterlagen zu den jeweiligen Planungen, Planfeststellungs- und sonstigen Verfahren zugreifen können, zur Verfügung stellen könnten. Die Größe der zu versendenden Dateien sollte 20 MB in einer einzelnen Mail nicht übersteigen. Datenträger können leider nicht ohne weiteres eingesehen oder gelesen werden.</p> <p>Für Planungsangelegenheiten wurde hierzu das spezielle Funktionspostfach</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>VA-TOEB.BW@bundesimmobilien.de eingerichtet, auf das im Vertretungsfall auch Kollegen zugreifen können. Die Entsendung (in Papierform) auch an andere Stellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ohne vorherige Anforderung ist weitgehend entbehrlich.</p> <p>Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie diese Information auch an andere möglicherweise künftig betroffene Stellen in Ihrem Hause/an Ihre Auftraggeber weiterleiten könnten.</p>	
A.17	Stadtwerke MüllheimStaufen GmbH (Schreiben vom 10.10.2019)	
A.17.1	<p>Seitens der Stadtwerke MüllheimStaufen GmbH bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Da wir bezüglich der Erschließung jedoch unmittelbar betroffen sind, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Für weitere Auskünfte stehen Ihnen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:</p> <p>Wasserversorgung Stadtwerke MüllheimStaufen GmbH (SWMS), Herr Wassermeister Özcan Ulusoy, unter Tel. 07631 39608-57 und 0162 2524112 sowie per Mail unter oezcan.ulusoy@alemannenenergie.de.</p> <p>Stromversorgung SWMS bzw. der Netzbetreiber bnNETZE, 79108 Freiburg, Tullastraße 61, Herr Netzmeister Wolfgang Meier, Tel. 0761 279-2004.</p> <p>Gasversorgung SWMS bzw. der Netzbetreiber bnNETZE, 79108 Freiburg, Tullastraße 61, Herr Netzmeister Andreas Federer, Tel. 0761 279-2554</p> <p>Nahwärmeversorgung hwm Holzwärme Müllheim GmbH unter o.g. Adresse SWMS, Herr Ing. Martin Käfer, Tel. 07623 92-3390</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Verfahrensbeteiligung wird zugesichert.</p>
A.18	Stadt Neuenburg am Rhein (Schreiben vom 11.10.2019)	
A.18.1	<p>Die Stadt Neuenburg am Rhein hat keine Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ auf Gemarkung Müllheim.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich, sofern keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden.	
A.19	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler – Untere Verkehrsbehörde (Schreiben vom 07.08.2019)	
A.19.1	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 04.10.2019 möchten wir Ihnen mitteilen, dass in der oben genannten Angelegenheit von Seiten der Unteren Verkehrsbehörde beim Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler, aus verkehrsrechtlicher Sicht, keine Bedenken bestehen.</p> <p>Unsere Behörde schließt sich den Ausführungen der Fachtechnischen Stellungnahme mit Planungsempfehlung (Projekt-Nr. 612-22250) der Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg vom 02.09.2019 an. Hierbei werden die Ausführungen in den Ziffern 6 (Hinweise zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes) und 7 (Stellplatzbedarf) der Stellungnahme von uns ausdrücklich unterstützt und bekräftigt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 05.11.2019)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 05.11.2019)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 05.11.2019)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung (gemeinsames Schreiben vom 05.11.2019)
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung (gemeinsames Schreiben vom 05.11.2019)
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 05.11.2019)
B.7	Netze BW GmbH (Schreiben vom 09.10.2019) – keine weitere Beteiligung
B.8	terranets bw GmbH (Schreiben vom 07.10.2019) – keine weitere Beteiligung
B.9	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 30.10.2019) – keine weitere Beteiligung
B.10	Südwestdeutsche Landesverkehrs-AG SWEG (Schreiben vom 23.10.2019)
B.11	Zweckverband Gewerbepark Breisgau (Schreiben vom 15.10.2019) – keine weitere Beteiligung
B.12	Zweckverband Wasserversorgung Weilertal (Schreiben vom 11.10.2019)
B.13	Landratsamt Lörrach – IV/FB Baurecht
B.14	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.15	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 - Baureferat Straßenbau Nord
B.16	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badeweiler – Untere Baurechtsbehörde
B.17	Landesnaturschutzverbände LNV/BUND/NABU
B.18	Zweckverband Wasserversorgung Weilertal
B.19	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien
B.20	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.21	ED Netze GmbH
B.22	Gemeinde Badenweiler

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	BürgerIn 1 (Schreiben vom 08.11.2019 + Nachtrag vom 08.11.2019)	
	Zum o. a. beabsichtigten Bebauungsplan erlauben wir uns, als Eigentümer der gegenüberliegenden Gebäude auf den Flurstücken xxx und xxx nachstehende Stellungnahme vorzutragen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.1	Das vorgesehene Nutzungskonzept des „Magneten Müllheim“ mit Bäckerei/Café mit Außensitzplätzen, Fitness-Studio mit Außensitzplätzen, Sanitätshaus, Seniorenwohngemeinschaft eines externen Anbieters (welcher Anbieter?), Arztpraxen, Büroräumen und ein Business Motel mit Ein- u. Aus-Checkautomat sowie ein Restaurant mit eventuell zwei Dachterrassen sprengt den Rahmen eines vertraglichen städtebaulichen Vorhabens auf einer solchen beengten Fläche in einem ohnehin bereits stark frequentierten Verkehrsbereich und im Bereich etlicher Schulen (im Umkreis von rd. 300 m befinden sich in der Nußbaumallee die Georg-Kerschesteiner Schule und kaufmännischen Schulen sowie die Sporthalle, in der Goethestraße die Grundschulfördererklasse, die Michael-Friedrich-Wild-Grundschule, die Gemeinschaftsschule Adolph-Blankenhorn, École primaire franco-allemande, der Sprachheilkindergarten, die Musikschule und der Hort für die Kernzeitenbetreuung). In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich außerdem die Mediathek und die Schulmensa. Rechnet man die Zuläufe durch die Schüler der in der Nähe befindlichen Realschule und des Gymnasiums hinzu treten zu Spitzenzeiten extrem hohe Frequentierungen von tausenden Schülern*innen auf.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	Die geplante überwiegend gewerbliche Nutzung des Gebäudes ist so intensiv und umfangreich, dass letztendlich mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen und mit einer zusätzlichen und unzumutbaren Lärmbelastigung zu rechnen ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Themen „Verkehr“ und „Lärm“ wurden von Seiten der Ingenieurbüros Fichtner WT, Freiburg, sowie Heine + Jud, Freiburg, in den zur Offenlage vorgelegten Gutachten umfänglich untersucht und dargestellt. Die GutachterInnen kommen zusammenfassend zu

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>dem Schluss, dass nicht von erheblichen bzw. massiven Beeinträchtigungen der AnwohnerInnen durch Mehrverkehr und Lärm auszugehen ist. Es zeigt sich, dass die Qualität des Verkehrsablaufes in allen Szenarien der Qualitätsstufe „A“ (sehr gut) zugeordnet werden kann, unter der Voraussetzung, dass zur Tiefgarage abbiegende Fahrzeuge ungehindert abfahren können. Die ungehinderte Einfahrt ist gegeben.</p>
C.1.3	<p>Das beabsichtigte Nutzungskonzept wird u. E. zu einer weiteren Schwächung der Kerninnenstadt führen, weshalb der jetzt gewählte Standort ungeeignet ist. Außerdem vermissen wir eine Prüfung, welche negativen Auswirkungen von diesem Dienstleistungszentrum (der Name „Magnet“ ist daher bezeichnend) zu Lasten der zunehmend weniger belebten Kerninnenstadt erwartet werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Stellungnahmen des RP Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen – in Ziffer A.9, des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein in Ziffer A.10, der IHK Südlicher Oberrhein in Ziffer A.11 sowie des Handelsverbandes Südlicher Oberrhein in Ziffer A.12 mit den zugehörigen Abwägungsvorschlägen wird verwiesen. Das Vorhaben wird grundsätzlich begrüßt und wird bei Einhaltung der Vorgaben als raumordnerisch und für die Innenstadt verträglich eingestuft.</p> <p>Das vorhandene Zentren- und Märktekonzept der Stadt Müllheim vom 20.01.2010 trifft bereits grundsätzliche Vorgaben zu zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und legt einen zentralen Versorgungsbereich fest. Es dient als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung und schlägt sich auch im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nieder.</p> <p>Es sollen grundsätzlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig und nur als Ausnahme die zentrenrelevanten Sortimente „Sanitätswaren“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² und „Bäckerei“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² zulässig sein. Anderweitige zentrenrelevante Sortimente sollen nicht zulässig sein.</p> <p>Auf Grund dieser Festsetzungen und der überwiegenden nicht-zentrenrelevanten weiteren Nutzungen, die sich im Gebäude ansiedeln werden, ist von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt nicht auszugehen.</p>
C.1.4	<p>Im schalltechnischen Gutachten wird die zu erwartende zusätzliche Frequentierung des Auto- und Radverkehrs durch den neuen REWE-Markt an der Nußbaumallee sowie die Be- und Entlüftungsanlagen der Haustechnik nicht mit berücksichtigt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die eventuell durch den im Bereich des Kreisverkehrs Nußbaumallee/Werderstraße liegenden, neuen REWE-Markt entstehenden Mehrverkehre und Lärmemissionen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird jedoch klarstellend darauf hingewiesen, dass laut Ziffer 5, 3. Absatz (S. 5) der verkehrlichen Stellungnahme Zahlen angesetzt wurden, die einen ungünstigen Fall darstellen. Zudem wurde ein Auf-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>schlag von 5 % mit gerechnet, der die Steigerung der Verkehrsmengen durch die Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Der Verkehrsablauf kann sowohl im Bestand, als auch im Planfall mit „A“ (sehr gut) bewertet werden. Bis zur Erreichung der Grenze der Leistungsfähigkeit sind noch bedeutende Kapazitätsreserven vorhanden.</p> <p>Da die verkehrliche Stellungnahme hinsichtlich der Verkehrsströme Grundlage für die schalltechnische Untersuchung war, wurde auch für diese bereits ein Szenario mit erhöhten Verkehrsmengen angesetzt.</p> <p>Maßgeblich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ und die dafür notwendigen Untersuchungen ist das geplante Bauvorhaben „Magnet“. Die durch dieses Bauvorhaben zu erwartenden Verkehrsströme und Lärmemissionen wurden sowohl in der schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Heine + Jud, Freiburg, als auch in der verkehrlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Fichtner WT; Freiburg, hinreichend untersucht und in den dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügten Gutachten beschrieben und ausgewertet.</p> <p>Hinsichtlich der Be- und Entlüftungsanlagen der Haustechnik wird auf die dezidierten Festsetzungen in Ziffer 1.7.1 der Bauvorschriften, auf Ziffer 7 der Begründung und auf Ziffer 5 der schalltechnischen Untersuchung verwiesen.</p> <p>Technische Anlagen müssen zudem die Anforderungen der TA Lärm erfüllen, was im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu berücksichtigen und nachzuweisen ist.</p>
C.1.5	<p>Außerdem wird die hohe Frequentierung vor und nach Unterrichtsbeginn der in der Nähe befindlichen Schulen und die von vielen Kindern und Schülern genutzte Mediathek und Mensa unzureichend gewürdigt.</p> <p>Ferner wurden im Untersuchungsgebiet im Gegensatz zum motorisierten Individualverkehr keine Untersuchungen zum Fuß- und Radverkehrsaufkommen vorgenommen.</p> <p>Auf das Gefahrenpotential durch Fahrbewegungen im Bereich zwischen Mediathek und Gewerbeschule durch die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt/Lieferverkehr wird unsererseits ausdrücklich hingewiesen. Die beteiligten Personen der PEBAKO-Gruppe, die Stadt Müllheim und Gutachter haben sich diesbezüglich noch</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde beim GVV Müllheim-Badenweiler in Ziffer A.19 wird verwiesen. Die Behörde schließt sich den Ausführungen der fachtechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Fichtner WT, Freiburg, an. Hierbei werden die Ausführungen in den Ziffern 6 (Hinweise zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes) und 7 (Stellplatzbedarf) der verkehrlichen Stellungnahme von der Behörde ausdrücklich unterstützt und bekräftigt.</p> <p>Die Fußverkehrsströme von der Innenstadt bzw. von den südöstlich der Schwarzwaldstraße liegenden Gebieten zum Schulzentrum nördlich der Schwarzwaldstraße werden in erster Linie über die Moltkestraße und die Goethestraße abgewickelt. Der vom Bauvorhaben betroffene Abschnitt der Nußbaumallee steht hier nicht im Fokus.</p> <p>Entlang der Nußbaumallee verlaufen beidseitig</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nicht positioniert.	<p>gemeinsame Geh- und Radwege mit einer Mindestbreite von 2,50 m. Unmittelbar vor der Mediathek befindet sich eine Mittelinsel mit Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) sowie vor der Georg-Kerschensteiner-Schule eine Mittelinsel als Querungshilfe. Querungsanlagen sind damit in ausreichender Anzahl und sinnvoller Abfolge vorhanden.</p> <p>Die bestehende Rad- und Fußwegeinfrastruktur unterstützt die Rad- und Fußwegebeziehungen sowohl im Bestand als auch die durch den Neubau zu erwartenden und sichert deren Abwicklung.</p> <p>Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Bereich der Ein- und Ausfahrt sowie Anlieferung wird vom begutachtenden Ingenieurbüro Fichtner WT, Freiburg, nicht von Beeinträchtigungen bzw. von einer Gefährdung der Verkehrsteilnehmer (Kfz-, Fuß- und Radverkehr) ausgegangen. Im Weiteren wird auf Ziffer 6 der verkehrlichen Stellungnahme verwiesen. Hierin werden Vorschläge bzw. Vorgaben zur Gestaltung des Ein- und Ausfahrtbereiches zur Verbesserung der Verkehrssituation und -abwicklung getroffen, die bereits in die Hochbauplanung eingeflossen sind und in der Bauausführung umgesetzt werden.</p>
C.1.6	<p>Nach den Plänen sind 6 Pkw-Stellplätze im Außenbereich auf der Ostseite aufgeführt. Nach der Begründung der Stadt Müllheim sind 4 bis 5 oberirdische Kfz-Stellplätze vorgesehen. Es stellt sich die Frage, ob die wenigen Pkw-Stellplätze im Außenbereich problemlos erreicht werden können, weil der Anfahrtsweg im Zufahrtbereich der gewendeten Rampe zur Tiefgarage verläuft.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Hochbauplanung wurde die Anzahl und Lage der Stellplätze nochmals überprüft und die beiden Stellplätze entlang der TG-Zufahrt herausgenommen. Somit werden noch die 4, direkt anfahrbaren Stellplätze in der Nordostecke des Plangebietes realisiert. Ein Anfahren und Verlassen der Tiefgaragenzu- und -abfahrt ohne Störungen ist damit möglich.</p> <p>Die Nutzung des Zufahrtsweges sowohl für NutzerInnen der Tiefgarage, als auch für NutzerInnen der oberirdischen Stellplätze ist verträglich und trägt zur Minimierung der Konfliktflächen zwischen motorisiertem und Fuß- und Radverkehr bei.</p> <p>Es wird nach Herstellung der Baumaßnahme darauf geachtet, dass wildes Parken auf hierfür nicht vorgesehenen Flächen – beispielsweise durch die Verwendung von Pollern – verhindert wird.</p>
C.1.7	<p>Nach der Begründung der Stadt Müllheim (Ziffer 3 auf Seite 8) sind lediglich 8 oberirdische Fahrradstellplätze vorgesehen. 80 Fahrradabstellplätzen sind im Untergeschoss angedacht. In den Plänen sind lediglich 145 Pkw-Stellplätze und Lageräume eingezeichnet. Fahrradstellplätze sind allerdings nicht eingezeichnet. Außerdem müsste der Aufzug benutzt wer-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anordnung, Erschließung und genaue Anzahl der notwendigen Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge sind Gegenstand des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. In diesem muss der Nachweis erbracht werden, dass ausreichend Kfz- und Fahrradstellplätze vorhanden sind.</p> <p>Es wird jedoch klargestellt, dass ausgehend von</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>den, um mit dem Fahrrad in das Untergeschoss zu gelangen. Dies hat zur Folge, dass die erforderlichen Fahrradabstellplätze zu Lasten der vorgesehenen Pkw-Abstellplätze errichtet werden müssen. Eine eventuell der Stadt Müllheim vorgeschlagene Stellplatzablösung würde die Gesamtsituation allerdings deutlich verschärfen.</p> <p>Die Infrastruktur des Gebäudes mit den Außenanlagen ist nicht auf die erwartete Besucheranzahl und deren Nutzungsgewohnheiten abgestimmt.</p> <p>Die wenigen oberirdischen Fahrradstellplätze sowie nur unzureichende Stellplätze für Pkw im Außenbereich werden dazu führen, dass die Geh- und Radwege sowie die Parkplatz- und Tiefgarageneinfahrt auf unseren Grundstücken zugeparkt werden.</p> <p>Erfahrungsgemäß dürfte es lebensfremd sein, von Autofahrern zu erwarten, in die Tiefgarage zu fahren, um Brötchen in der Bäckerei im Erdgeschoss zu kaufen; stattdessen werden sie i. d. R. in der Nußbaumallee im Straßen- und Gehwegbereich sowie auf unseren privaten Stellflächen parken oder die Zufahrt zu unserer Tiefgarage blockieren, wie es bereits jetzt von einigen Besuchern der Mediathek leider immer wieder zu unserem Leidwesen erfolgt.</p>	<p>den Vorgaben der LBO BW aktuell ca. 131 Kfz-Stellplätze und 87 Fahrradstellplätze nachzuweisen und herzustellen sind.</p> <p>Die von der Investorin geplante Anzahl an Kfz- und Fahrradstellplätzen übersteigt diese Vorgaben. Bauordnungsrechtlich ist die erforderliche Anzahl dementsprechend nachgewiesen, weshalb von einer massiven Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke und Flächen nicht auszugehen und eine Stellplatzablösung von der Stadt Müllheim nicht erforderlich ist. Ergänzend wird auf Ziffer 7 der verkehrlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Fichtner WT, Freiburg, verwiesen.</p>
C.1.8	<p>Im schallschutztechnischen Gutachten werden unsere Gebäude als „nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung“ bezeichnet. Auf die besondere Schutzbedürftigkeit wird aber letztendlich keine Rücksicht genommen. So setzt sich das Gutachten mit den zu erwartenden Lärmquellen aus dem Dachrestaurant mit eventuell zwei Außenterrassen (davon eine zur Südseite) substanziell nicht sorgfältig auseinander. Eine 1,2 m hohe Brüstung ist mit einer Schallschutzwand bzw. Vollverglasung nicht vergleichbar. Außerdem setzt sich das Gutachten mit den gaststättenbedingten Lärmquellen nicht inhaltlich auseinander. Es ist nicht erkennbar, dass der Restaurationsbetrieb lediglich bis 22 Uhr geöffnet werden soll. Es wird gefordert, dass die gesetzlich geschützte Nachtruhezeit von 22 Uhr bis 6 Uhr gewährleistet wird und dies auch im</p>	<p>Dies wird in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Die Untersuchung der Kommunikationsgeräusche auf den Dachterrassen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. In diesem muss der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen der TA Lärm erfüllt und ein ausreichender Lärmschutz gegenüber der Nachbarschaft gegeben ist. Für eine detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der Dachterrassen sind Angaben zur geplanten Nutzung (Nutzungszeiten, Art der Nutzung, Bestuhlungsplan, Musikbeschallung) erforderlich. Mit Lärmkonflikten wäre voraussichtlich bei einer Nutzung der Terrassen (ohne Schallschutz) zwischen 22 und 6 Uhr zu rechnen.</p> <p>Von Seiten der Unteren Baurechtsbehörde beim GVV Müllheim-Badenweiler wurde bereits im Vorfeld signalisiert, dass die vom Ingenieurbüro Heine + Jud, Freiburg, noch vorzuschlagenden Nutzungsbeschränkungen (bsp. Reglementierung der Bewirtungszeiten auf den Dachterrassen) in die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bebauungsplan ihrer entsprechenden Regelung bedarf.</p> <p>Wir bitten zu bedenken, dass schädliche lärmbedingte Einwirkungen von der Dachterrasse zu erwarten sind, insbesondere zu den Abend- und Nachtstunden. Hier wird angeregt, die Außenterrasse des Restaurants auf der Nordseite als verglasten Wintergarten zu planen, um die unmittelbaren Lärmquellen zu den gegenüberliegenden Wohngebäuden zu minimieren. Außerdem sind entsprechende Auflagen zu erteilen, die überprüfbar und rechtlich durchsetzbar sind wie z. B. einer zeitlichen Begrenzung der Bewirtung im Dachterrassenbereich; ggfs. ist die Gaststättenerlaubnis im Außenbereich zu versagen. Wir erwarten, dass der Lärmschutz der Außengastronomie durch die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Gaststättenrechts beachtet wird.</p>	<p>Baugenehmigung aufgenommen werden.</p>
C.1.9	<p>Das „Magnetgebäude“ ist im Vergleich zu den gegenüberliegenden Gebäuden in der Nußbaumallee (Mediathek und unserer Gebäude) viel zu massiv, wuchtig und hoch. So ist es im Vergleich zur Mediathek um rd. 10 Meter höher (siehe Planzeichnung Schnitt B-B). U. E ist ein solch voluminöses Gebäude bzw. Solitär in diesem Bereich städtebaulich unpassend und wenig behutsam. Dieser Solitär fügt sich nicht in die unmittelbare Umgebung ein und ist daher fehl am Platz. Die 100 %-ige Versiegelung der Grundstücksfläche (2.250 m²) ist in Zeiten des aktuellen Klimawandels zu bemängeln und sollte im Interesse der nachfolgenden Generationen bei allen Bauprojekten vermieden werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nach Auffassung der Stadt Müllheim um eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich, die eine gewisse städtebauliche Dichte benötigt, um die in einer „Insellage“ befindliche Fläche effizient ausnutzen zu können. Mit der Nutzung von innenliegenden Flächen wird ein maßgeblicher Beitrag zum Flächensparen und damit zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet. Die Nachverdichtung innerstädtischer, bereits in Anspruch genommener Flächen ist Ziel der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik. An diesem Ziel soll begründet festgehalten werden. Darüber hinaus definieren das Baugesetzbuch und die baden-württembergische Landesbauordnung Grenzen der Nachverdichtung, die im vorliegenden Plangebiet eingehalten werden. Eine übermäßige Dichte bzw. eine zu massive Bebauung wird dabei nicht gesehen. Die Stadt Müllheim vertritt die Auffassung, dass sich der geplante Baukörper in die umgebende städtebauliche Struktur – die eher heterogener Natur ist – einfügt. Die dafür geltenden Maßstäbe werden im vorliegenden Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Das Plangebiet war auf Grund der vorherigen Nutzung durch ein Autohaus mit Werkstätten und entsprechenden Ausstellflächen sowie durch ein Wohnhaus fast vollständig versiegelt. Durch das Vorhaben kann nunmehr über das begrünte Flachdach des Neubaus und die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge und Tragschichten der Frei-</p>

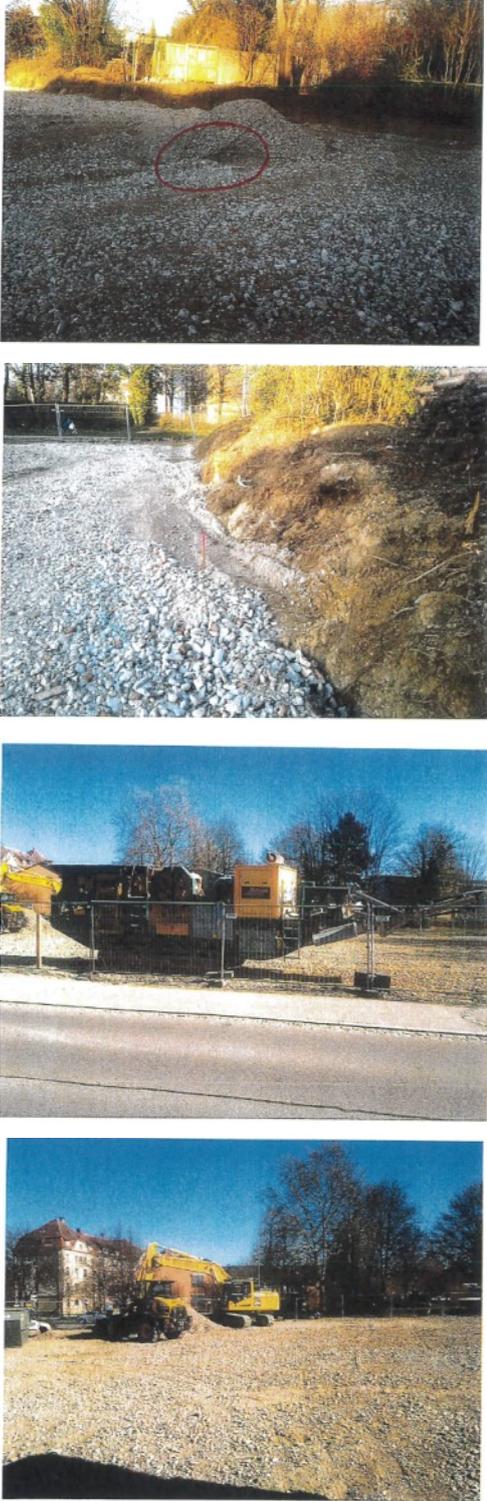
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>flächen sogar eine Entsiegelung erzielt und somit eine Verbesserung der Entwässerungssituation und des Grundwasserhaushaltes erreicht werden. Das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser wird durch das begrünte Flachdach begünstigt, was gleichzeitig zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt.</p> <p>Insgesamt wird durch die Revitalisierung einer Brachfläche im besiedelten Innenbereich und durch die an das Neubauvorhaben geknüpften baulichen Maßnahmen ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.</p>
C.1.10	<p>Der Bauherr wünscht sich eine transparente, gläserne Gebäudestruktur mit einem hohen Fensteranteil (Ziffer 5.2. der Begründung vom 25.09.2019). Diesem Wunsch widersprechen wir ausdrücklich, weil die Hinweise zur Minderung von Lichtimmissionen ignoriert werden.</p> <p>Hierzu tragen wir vor, dass nach Bundesimmissionsschutzgesetz Anlagen so zu errichten sind, dass erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft zu vermeiden sind. Wir fordern ausdrücklich, dass die Hinweise zur Minderung von Lichtimmissionen (Nachbarn dürfen nicht unzumutbaren Blendungen ausgesetzt werden – 30 Minuten pro Tag, 30 Stunden pro Jahr) beachtet werden. Gerade von der Südseite des Magnetens ist mit einer intensiven Blendwirkung zu rechnen. Blendarme Fensterflächen reflektieren auch Licht, besonders wenn es sich um Fensterflächen auf der Südseite handelt.</p> <p>Bitte bedenken sie, dass große Glasflächen in der Fassade zwar für viel Licht im Gebäude sorgen, aber auch Licht reflektieren und damit die Umgebung beeinflussen. Reflexionen können so stark sein, dass beim Mensch eine Blendwirkung eintritt. Wenn sich die Pupille des menschlichen Auges nicht weiter verkleinern kann und somit das Auge vom Licht überlastet wird, liegt eine sogenannte Absolutblendung vor mit schmerzenden Augen oder das Übersehen von Objekten. Betroffen sind primär die Bediensteten des Vermessungsbüros und Bewohner des Gebäudes auf dem Flurstück 3635/2 sowie die Bediensteten und Besucher der Mediathek, weil sie aufgrund der gläsernen Konstruktion keinen Blendschutz aufweist.</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Auf Grund der bekannten Blendwirkung von Glasflächen wurden bereits in Ziffer 2.2 der Bebauungsvorschriften zum Offenlageentwurf Vorgaben hinsichtlich der Wahl der Fassadenmaterialien aufgenommen: <i>„Spiegelnde Materialien sind demnach nicht zulässig. Blendarme bzw. blendfreie Fensterflächen bei denen eine nur geringe Beeinträchtigung der angrenzenden Verkehrsflächen nachgewiesen werden kann, sind ausnahmsweise zulässig.“</i></p> <p>Sowohl der Stadt als auch der Investorin ist sehr daran gelegen, weder VerkehrsteilnehmerInnen noch AnwohnerInnen und/oder anderen NutzerInnen und BürgerInnen durch starke Blendwirkungen zu beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit zu gefährden. Aus diesem Grund arbeitet die Investorin hinsichtlich der Fensterelemente mit einem innovativen Hersteller zusammen, der sich auf die Lösung dieser Problematik spezialisiert hat und die Fassadenelemente herstellen und liefern wird.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Gefährdung des Straßenverkehrs durch die Blendwirkung der sowohl künstlichen und als auch natürlichen Lichtquellen wurde bisher nicht thematisiert und ist nicht zu unterschätzen (s. Presseberichte in der Badischen Zeitung Unibibliothek in Freiburg).</p>	
C.1.11	<p>Das Konzept einer „zurückhaltenden Werbeanlagegestaltung“ ist nicht konkretisiert. Welche Gebäudeseiten sollen plakatiert werden und wie viele Quadratmeter werden seitens des Investors hierfür veranschlagt? Unabhängig davon wird aber bereits jetzt darauf hingewiesen, dass sich in den gegenüberliegenden Gebäuden Wohn- und Schlafräume befinden, die sich bei Nacht auf die Wohn- und Schlafqualität negativ auswirken werden, wenn entsprechende beleuchtete Werbeanlagen angebracht werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Konzept einer zurückhaltenden Werbeanlagegestaltung wurde bereits durch die in Ziffer 2.4 der Bauvorschriften zum Offenlageentwurf aufgenommenen Vorgaben konkretisiert und in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt.</p> <p>So ist im gesamten Plangebiet nur eine freistehende Werbeanlage im westlichen Gebietsteil zulässig, die zusätzlich über den Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert ist. An der Fassade sind auf der Nord-, Ost- und Südseite jeweils nur eine Werbeanlage pro Stockwerk innerhalb der umlaufenden Lichtbänder und auf der Westseite im 1. Obergeschoss mehrere Werbeanlagen innerhalb des umlaufenden Lichtbandes zulässig.</p> <p>Fensterbeklebungen sind nicht zulässig, sodass auch Plakatierungen am Gebäude nur sehr untergeordnet möglich sind. Die Beklebung und Plakatierung liegt nicht im Interesse der Investorin, da hierdurch die transparente und gläserne Architektur sowie die moderne Formensprache in ihrem Erscheinungsbild gestört würde. Das Gebäude soll für sich sprechen und nur zurückhaltende, einheitliche Werbeanlagen ermöglicht werden.</p> <p>Des Weiteren wird auf die Stellungnahme des FB 650/660 – Untere Straßenverkehrsbehörde – sowie den Abwägungsvorschlag in Ziffer A.5.1 verwiesen.</p> <p>Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit muss die Leuchtstärke der freistehenden Werbeanlage mit integrierter umlaufender Beleuchtung sowie der umlaufenden Beleuchtungsbänder am Gebäude so begrenzt sein, dass eine Gefährdung der VerkehrsteilnehmerInnen – und damit auch der umliegenden AnwohnerInnen – durch Blendgefahr ausgeschlossen ist.</p>
C.1.12	<p>Nach dem Gutachten von Geoconsult Ruppenthal werden Altlasten verneint mit der Feststellung, dass die durchgeführten Rammsondierungen einen Wert von „Z0“ (null) = völlig unbelasteter Boden ergeben hätte. Diesen Wert stellen wir in Frage.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf die Stellungnahme des FB 430/440 – Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten – des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Abwägungsvorschläge in Ziffer A.2 wird verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Während der Abrissphase konnte beobachtet werden, dass das Abbruchmaterial, auf dem z. T. noch asphalthaltige Restbestände lagerten, geschreddert und in die Baugrube sowie in die ehemaligen Tanklagergrube verfüllt wurden; auf die beigefügten Bilder wird verwiesen. Danach wurde Abbruchmaterial offenbar von einer anderen Baustelle angefahren, zwischengelagert und später auf der gesamten Fläche verteilt. Bitte bedenken Sie, dass vor Jahrzehnten die Entsorgung von Schadstoffen wie Motorenöle und Restbenzin weniger gewissenhaft erfolgte, weil die Umweltvorschriften seinerzeit noch nicht streng waren. Für Fachleute ist bei einer solchen Konstellation ein Wert von „Z0“ auf einem ehemaligen Autowerkstatt- und Tankstellengelände nicht nachvollziehbar. U. E. erscheint es angebracht, entsprechende zielführende ausreichend tiefe Bodenproben durchzuführen.</p>	<p>Es werden zusätzlich zu den in Ziffer 3.3 der Bauvorschriften genannten Ausführungen weitere Hinweise zum Bodenschutz und zu den Altlasten aufgenommen.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen, der Löss und der Schotter werden in separierten Mieten angehäuft. Bei Nichtverwendung des Materials auf dem Grundstück wird dieses gemäß der BodSchV beprobt und analysiert. Bei einer Deklaration < Z.2 kann das Material unter Einhaltung der BodSchV wieder eingebaut werden.</p> <p>Belastete Flächen sind nach Freigabe durch einen Bodengutachter und durch den FB 440 – Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten – des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald möglichst von unbelastetem Material zu separieren, zu beproben und zu analysieren und gemäß der BodSchV zu entsorgen.</p> <p>Von Seiten der Unteren Baurechtsbehörde beim GVV Müllheim-Badenweiler wurde zudem im Vorfeld angemerkt, dass im Anhörungsschreiben an den FB 450 – Gewerbeaufsicht – des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald darauf verwiesen wird, dass eine mögliche Schadstoffbelastung des Bodens bzw. Aushubes über eine interne Beteiligung des FB 430/440 – Umwelt – des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald in die dort fachliche Prüfung mit einbezogen wird.</p>
C.1.13	<p>In den vorliegenden Plänen taucht die Unternehmensgruppe PEBAKO mit unterschiedlichen Unternehmen/Ansprechpartnern auf, z. B. PEBAKO GmbH oder PEBAKO Projekte etc. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Kommune auf der Grundlage des Baugesetzbuches vertraglich abgestimmt. Dies setzt u. a. voraus, dass der Investor/Vorhabenträger die notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfüllen kann. Es stellt sich daher die Frage, wer der eigentliche Vorhabenträger ist und ob sichergestellt werden kann, wer die notwendigen Maßnahmen durchführen wird und hierfür verantwortlich ist.</p>	<p>Dies wird klargestellt.</p> <p>Vorhabenträgerin ist die: PEBAKO Wohnkultur Nussbaumallee GmbH Nussbaumallee 10 79379 Müllheim Geschäftsführer: Viktor Swoboda</p> <p>Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages sowie des Durchführungsvertrages mit der o. g. Gesellschaft wird die Durchführung der Baumaßnahme sichergestellt.</p>
C.1.14	<p>Nach § 3 BauGB wird die Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung geregelt. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit besteht die Möglichkeit, seine Interessen und Rechtspositionen im Bauleitplanverfahren zu wahren. Der Gesetzgeber geht hierbei davon aus, dass eine möglichst</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Müllheim ist bei größeren Bauprojekten aller Art immer um Transparenz bemüht. So wurde das Projekt sowohl im Vorfeld als auch im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens in mehreren öffentlichen Bauausschuss- und Gemeinderatssitzungen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>frühzeitige Bürgerbeteiligung die Akzeptanz und Qualität der Bauleitplanung erhöht. Die planende Kommune entscheidet selbst, in welcher Form diese Beteiligung durchgeführt wird. Uns ist bekannt, dass etliche Kommunen bei einem solchen Projekt eine Beteiligung in Form von Bürgerversammlungen vorsehen. Dies vermischen wir von der Stadt Müllheim bei diesem Mammutprojekt.</p>	<p>ausführlich vorgestellt und beraten, sodass die Bürgerschaft und andere Interessierte grundsätzlich die Möglichkeit hatten, sich hier detailliert zu informieren bzw. informieren zu lassen. Die Bekanntmachungen zu den Sitzungen und die in ihnen behandelten Tagesordnungspunkte werden rechtzeitig vor den jeweiligen Sitzungen im Mitteilungsblatt der Stadt Müllheim geschaltet, sodass die Bürgerschaft hierüber Kenntnis hat und sowohl vorab als auch im Nachgang über das Bürgerinformationssystem auf der Homepage der Stadt Müllheim die Sitzungsunterlagen einsehen und sich zusätzlich informieren kann.</p>
C.1.15	<p>Falls dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend zugestimmt und bei der unteren Baurechtsbehörde ein förmlicher Bauantrag vorgelegt werden sollte, vertreten wir die Auffassung, dass wir als „sonstige Nachbarn“ im Sinne der LBO zu benachrichtigen sind, weil das geplante Bauvorhaben die geschützten nachbarlichen Belange berührt.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Untere Baurechtsbehörde beim GVV Müllheim-Badenweiler wird den Kreis der zu beteiligenden NachbarInnen in diesem Fall aufgrund der Größe und Komplexität des Bauvorhabens erweitern und die NachbarInnen der Nußbaumallee Nr. 3 und Nr. 5 mit in die Nachbarbeteiligung einbeziehen.</p> <p>Die Gebäude Goethestraße Nr. 14 (Mediathek/Villa Weber) und Goethestraße Nr. 13-15 befinden sich im Eigentum der Stadt Müllheim, sodass eine erweiterte Nachbarbeteiligung hier nicht notwendig ist.</p>
C.1.16	<p>Zusammenfassend stellt sich die Frage, wie bei diesem Vorhaben von einem Magnet für die Stadt Müllheim gesprochen werden kann. Es stellt sich die entscheidende Frage, warum die Stadt Müllheim keine Bemühungen unternimmt bzw. unternommen hat, diese wertvolle Entwicklungsfläche in zentraler Lage der drei großen Schulzentren zu erwerben und damit Daseinsvorsorge für die künftigen schulischen Anforderungen zu tätigen.</p>	<p>Die Frage zum Erwerb bzw. Nicht-Erwerb des Grundstücks Flst.-Nr. 3620 durch die Stadt Müllheim und deren Beweggründe ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.</p>
C.1.17	<p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass der gewählte Standort für das geplante massive, voluminöse Bauvorhaben ungeeignet ist. Dieses Projekt befindet sich am falschen Standort und ist maßlos überzogen sowohl im baulichen Umfang als auch im beabsichtigten Nutzungsmix.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Abwägungsvorschlag Ziffer C.1.9 wird verwiesen.</p>
C.1.18	Anhang Bilder:	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 <p>The 'Stellungnahmen von' column contains four photographs of a construction site. The top photo shows a pile of large, light-colored stones with a red circle around a specific area. The second photo shows a gravel surface with several red circles highlighting small objects or features. The third photo shows a close-up of a stone wall or structure with a red circle around a white object. The bottom photo shows a wider view of a stone-lined ditch or channel with a red circle around a specific area.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 <p>The first photograph shows a gravel-covered area with a red circle highlighting a specific spot. The second photograph shows a gravel path or driveway next to a dirt embankment. The third photograph shows a fenced-in area with a yellow container and a building in the background. The fourth photograph shows a gravel area with a yellow excavator and a building in the background.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Nachtrag zu unserer Stellungnahme vom 08.11.2019:		
C.1.19	<p><u>Problem Ladezone</u></p> <p>Nach den vorliegenden Plänen kann die Ladezone nur von Kleintransportern angefahren werden. Somit werden größere Lieferfahrzeuge beim Ein- und Ausladen den Geh- und Radweg nutzen und somit blockieren. Ferner birgt das Ein- und Ausrangieren der Lieferfahrzeuge in diesem Bereich zusätzliche Gefahren, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Außerdem befindet sich im Bereich der Ladezone die Zu- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anfahrbarkeit der Ladezone wurde vor Festlegung mittels Schleppkurvenprüfung für große Lkw (Länge 10,10 m, Breite 2,50 m) geprüft. Eine Andienung durch solche Lkw ist möglich, ohne den Gehweg in Anspruch zu nehmen. Ein Befahren von hierfür nicht vorgesehen Flächen kann durch Absperrrichtungen verhindert werden.</p> <p>Eine Andienung durch Sattel- oder Lastzüge ist nicht möglich. Die Nutzungsstruktur des Bauvorhabens macht eine Andienbarkeit durch solche Fahrzeuge nicht erforderlich. Aufgrund der Höhen- und Linienführungssituation sind die Sichtverhältnisse auf den Fuß- und Radverkehr gut.</p>
C.1.20	<p>Außerdem bitten wir zu bedenken, dass eine gewerbliche Anlieferung von Waren i. d. R. mit Lärm verbunden ist. All diese Erschwernisse begründen eine Verlegung der Ladezone auf die Nordseite des Gebäudes. Alternativ sind die Anlieferungszeiten so festzulegen, dass die gesetzlich vorgeschriebene Nachtruhe eingehalten wird.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Betrachtung des Lieferverkehrs erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Ein Lärmkonflikt durch Verladetätigkeiten tags (6-22 Uhr) auf der Nordseite ist nicht zu befürchten. Bei Verladetätigkeiten nachts (22-6 Uhr) oder bei umfangreichen Verladetätigkeiten östlich des geplanten Gebäudes ist eine detaillierte Betrachtung erforderlich.</p> <p>Die Anforderungen der TA Lärm sind zu erfüllen, was im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu berücksichtigen und nachzuweisen ist.</p>
C.2	BürgerIn 2 (Schreiben vom 09.11.2019)	
	<p>Im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs des o. g. Bebauungsplanes gem. § 3 des BauGB möchte ich die nachstehend beschriebenen Anregungen, Bedenken und Einwendungen vorbringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
Bebaute Fläche/GFZ/Attikageschoss		
C.2.1	<p>Die Bebauung des Grundstücks ist mit einer GFZ von 3,0 und einer Gebäudehöhe von 23,4 m deutlich zu hoch. Als Bezugshöhe wurde die Firsthöhe Goethestraße 13 angesetzt. Die wesentlich niedrigere Traufhöhe blieb völlig außer Betracht. Die räumlich nächsten Bezugspunkte sind die Mediathek, das Mehrfamilienhaus und die Sporthalle!</p> <p>Die angrenzenden und gegenüberliegenden Gebäude sind mit 7,53 m bis 14,08 m</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nach Auffassung der Stadt Müllheim um eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich, die eine gewisse städtebauliche Dichte benötigt, um die in einer „Insellage“ befindliche Fläche effizient ausnutzen zu können. Mit der Nutzung von innenliegenden Flächen wird ein maßgeblicher Beitrag zum Flächensparen und damit zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet. Die Nachverdichtung innerstädtischer, bereits in Anspruch genommener Flächen ist</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wesentlich niedriger. Die Gebäudehöhe sollte um mindestens ein Geschoss reduziert werden.</p> <p>Das Attikageschoss entspricht in der vorliegenden Planung nicht den Vorgaben der LBO für ein Nichtvollgeschoß. Die Fläche des Attikageschosses ist größer als 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses.</p> <p>Die GRZ von 0,6 täuscht über die Tatsache hinweg, dass die Grundstücksfläche zu ca. 90 % versiegelt wird. In der Außenfläche sollten mehr begrünte Flächen vorgehsehen werden. Die gewünschte Aufenthaltsqualität würde so wesentlich erhöht.</p>	<p>Ziel der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik. An diesem Ziel soll begründet festgehalten werden. Darüber hinaus definieren das Baugesetzbuch und die baden-württembergische Landesbauordnung Grenzen der Nachverdichtung, die im vorliegenden Plangebiet eingehalten werden. Eine übermäßige Dichte bzw. eine zu massive Bebauung wird dabei nicht gesehen. Die Stadt Müllheim vertritt die Auffassung, dass sich der geplante Baukörper in die umgebende städtebauliche Struktur – die eher heterogener Natur ist – einfügt. Die dafür geltenden Maßstäbe werden im vorliegenden Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Das Plangebiet war auf Grund der vorherigen Nutzung durch ein Autohaus mit Werkstätten und entsprechenden Ausstellflächen sowie durch ein Wohnhaus fast vollständig versiegelt. Durch das Vorhaben kann nunmehr über das begrünte Flachdach des Neubaus und die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge und Tragschichten der Freiflächen sogar eine Entsiegelung erzielt und somit eine Verbesserung der Entwässerungssituation und des Grundwasserhaushaltes erreicht werden. Das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser wird durch das begrünte Flachdach begünstigt, was gleichzeitig zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt.</p> <p>Insgesamt wird durch die Revitalisierung einer Brachfläche im besiedelten Innenbereich und durch die an das Neubauvorhaben geknüpften baulichen Maßnahmen ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.</p>
	Lärm und Verkehr	
C.2.2	<p>Bei der Betrachtung und Beurteilung der schädlichen Umwelteinwirkungen wurden unrealistische Öffnungs- und Nutzungszeiten zu Grunde gelegt.</p> <p>Die Zahlen für den Quell- und Zielverkehr zwischen 20.00 und 24.00 Uhr sind zu niedrig angesetzt. Insbesondere die Nutzung Imbiss führt zu erhöhter Verkehrsbelastung in den Abend- und Nachtstunden.</p> <p>Die von den geplanten Dachterrassen zu erwartenden Umwelteinwirkungen wurden unzureichend untersucht. Im Sommer ist mit einer verstärkten nächtlichen Nutzung und damit schädlichen Auswirkungen für die Nachbarschaft zu rechnen.</p> <p>Zur verkehrstechnischen Erschließung siehe Punkt 4 (0).</p>	<p>Dies wird in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Maßgeblich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ und die dafür notwendigen Untersuchungen ist das geplante Bauvorhaben „Magnet“. Die durch dieses Bauvorhaben zu erwartenden Verkehrsströme und Lärmemissionen wurden sowohl in der schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Heine + Jud, Freiburg, als auch in der verkehrlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Fichtner WT; Freiburg, hinreichend untersucht und in den dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten beschrieben und ausgewertet.</p> <p>Die Untersuchung der Kommunikationsgeräusche auf den Dachterrassen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. In diesem muss der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen der TA Lärm erfüllt und ein ausreichender Lärmschutz gegenüber der Nachbarschaft gegeben ist. Für</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>eine detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der Dachterrassen sind Angaben zur geplanten Nutzung (Nutzungszeiten, Art der Nutzung, Bestuhlungsplan, Musikbeschallung) erforderlich. Mit Lärmkonflikten wäre voraussichtlich bei einer Nutzung der Terrassen (ohne Schallschutz) zwischen 22 und 6 Uhr zu rechnen.</p> <p>Von Seiten der Unteren Baurechtsbehörde wurde bereits im Vorfeld signalisiert, dass die vom Ingenieurbüro Heine + Jud, Freiburg, noch vorzuschlagenden Nutzungsbeschränkungen (bsp. Reglementierung der Bewirtungszeiten auf den Dachterrassen) in die Baugenehmigung aufgenommen werden.</p>
	Fuß und Radverkehr	
C.2.3	Die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstückes kreuzt einen benutzungspflichtigen Fuß- und Radweg (§ 2 Abs. 2 S. 1 StVO).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.2.4	Der Plan Erdgeschoß M 1:100 vom 25.09.2019 ist fehlerhaft, dort ist der Weg nur als Gehweg ausgewiesen, die Breite in der Plandarstellung entspricht nicht der tatsächlichen Breite von durchschnittlich 2,5 m.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz – und den Abwägungsvorschlag in Ziffer A.1.5 wird verwiesen.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan auf Grundlage von § 12 (3a) BauGB. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird somit die zulässige Nutzung allgemein festgesetzt; die konkrete Vorhabenbeschreibung wird Gegenstand der Durchführungsverpflichtung.</p> <p>Zur erneuten Offenlage sind die Vorhaben- und Erschließungspläne nochmals aktualisiert und werden den Bebauungsplanunterlagen voll umfänglich beigefügt.</p> <p>Von Seiten der Stadt und der Planverfasser kann zudem nicht nachvollzogen werden, was hier genau gemeint ist. Der dem Grundstück vorgelagerte öffentliche Verkehrsraum wird in seiner Breite nicht verändert</p>
C.2.5	Die in den Unterlagen angeführte Förderung des Fuß- und Radverkehrs ist für mich nicht erkennbar. Die Ausweisung von Fahrradstellplätzen ist der Vollzug der gesetzlich vorgegebenen Verpflichtungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.2.6	In der Stellungnahme Verkehr von Fichtner Water & Transportation GmbH (FWT) wird auf die unterschiedlichen Ansprüche von Kurzzeitparker/Langzeit-	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausgestaltung der Fahrradstellplätze mit bsp. Anlehnbügel, Beschilderung, Zugänglichkeit sind Gegenstand des anschließenden Baugenehmi-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>parker und den damit verbundenen Anforderungen an die Ausgestaltung der Abstellplätze hingewiesen. Diese sind in den Bebauungsvorschriften nicht wiederzufinden.</p>	<p>gungsverfahrens bzw. des Durchführungsvertrages.</p>
C.2.7	<p>In der Stellungnahme (28.08.2019!) werden 25 Fahrradstellplätze in der Nähe der Eingänge vorgeschlagen, in dem dazugehörigen Plan (25.09.2019!) sind diese auch dort eingezeichnet. Im zeichnerischen und schriftlichen Teil sind es lediglich noch 8 Stück. Die restlichen 80 Stück sind in der Tiefgarage vorgesehen. Die Untergeschosspläne geben keinen Aufschluss, wo sich diese Stellplätze befinden sollen.</p> <p>Die ebenerdige, zielnahe Anordnung von sicheren, für alle Fahrräder geeignete und in ausreichender Anzahl vorhandenen Fahrradstellplätze ist ein Grundstein für die Förderung des Radverkehrs! Die Anzahl der oberirdischen Fahrradstellplätze ist deswegen zwingend auf mind. 25 Stück zu erhöhen. Das Büro FWT weist auch auf die weiteren Anforderungen an die Fahrradstellplätze hin, diese müssen ebenfalls in den Bebauungsvorschriften aufgenommen werden.</p> <p>Die in den Untergeschossen vorhandenen Nebenflächen, sind in den Anbetracht der Anzahl, Umfang und Art der Nutzung nicht ausreichend. Für einen Fahrradstellplatz ist einschließlich der notwendigen Rangierfläche, eine Fläche von ca. 2,3 m² anzusetzen.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass infolge von nicht vorhandenen, geeigneten Flächen die Fahrradstellplätze nicht den Anforderungen entsprechend errichtet werden. Die sichere und komfortable Nutzbarkeit von Fahrradabstellplätzen in Gebäuden ist ebenfalls ein Grundstein für die Förderung des Radverkehrs!</p> <p>Die Planunterlagen sollten überarbeitet und ergänzt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bebauungsplanunterlagen, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Gutachten werden in Einklang gebracht.</p> <p>Es wird klargestellt, dass ausgehend von den Vorgaben der LBO BW aktuell ca. 131 Kfz-Stellplätze und ca. 87 Fahrradstellplätze nachzuweisen und herzustellen sind.</p> <p>Die Anordnung, Erschließung und genaue Anzahl der notwendigen Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge sind Gegenstand des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. In diesem muss der Nachweis erbracht werden, dass ausreichend Kfz- und Fahrradstellplätze vorhanden sind.</p>
C.2.8	<p>Die Beschränkung der oberirdischen Fahrradabstellplätze auf hochbaulich nicht in Erscheinung tretenden Fahrradstellplätze stellt eine nicht notwendige und unbegründete Einschränkung dar. Die Überdachung von Fahrradstellplätzen, die Errichtung einer Ladestation, ei-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt und die Investorin haben sich aus gestalterischen Gründen und auf Grund dessen, dass in der mehrstöckigen Tiefgarage ausreichend überdachte und geschützte Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen, gegen eine Überdachung der ober-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nes Servicepunktes und sonstige Nebenanlagen, die dem Radverkehr förderlich sind, müssen möglich sein!</p>	<p>irdischen Fahrradstellplätze entschieden. Die aktuell geplanten oberirdischen Fahrradstellplätze werden letztendlich dennoch überdacht sein, da sie nach jetzigem Planungsstand unterhalb der herausragenden Obergeschosse installiert werden und somit vor Regen geschützt sind.</p> <p>Nebenanlagen wie Ladestationen und Service-Points sind innerhalb des Gebäudes und der Geschosse zulässig, sodass bei Bedarf auch hierfür Sorge getragen ist.</p>
C.2.9	<p>Die Verkehrssituation im Bereich des Kreisels, Goethestraße, Schwarzwaldstraße, Nußbaumallee weist bezüglich des nicht motorisierten Verkehrs erheblichen Verbesserungsbedarf auf. Insbesondere die Anbindung, Gestaltung, Beschilderung und Verkehrsführung der Fuß- und Radwege ist unzureichend.</p> <p>Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren ergibt sich die Möglichkeit diese zu überplanen und Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrssituation im Bereich des Kreisverkehrs und der umliegenden Straßen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Sollte eine Überplanung mittel- oder langfristig angestrebt werden, kann diese in einem getrennten städtebaulichen Entwurf und dem daran anschließenden Bebauungsplanverfahren abgearbeitet werden. Da es sich hier zum Teil um Verkehrseinrichtungen des Landes Baden-Württemberg handelt, wäre der Abstimmungsbedarf zu hoch gewesen und hätte das vorliegende Verfahren unnötig belastet und zeitlich verzögert.</p>
	<p>Verkehrstechnische Erschließung, Kfz-Stellplätze, Tiefgarage, Ladezone</p>	
C.2.10	<p>Die Prüfung der Befahrbarkeit der Park Ebenen mit einer Schleppkurvenanalyse sowie die Einhaltung der maßgebenden, für die Verkehrsabwicklung relevanten Richtlinienparameter war nicht Gegenstand der Verkehrsuntersuchung.</p> <p>Bei den oberirdischen Stellplätzen sind je nach Plandarstellung 4-6 Senkrechtparker vorgesehen. Für das zum Verlassen der Stellplätze sind keine weiteren Flächen zum Rangieren vorgesehen, die Alltagstauglichkeit sollte überprüft werden.</p> <p>Der Innenradius der Ausfahrtsrampe entspricht mit 5 m dem Mindestmaß der GaVO, die anteilige Fahrbahnbreite entspricht mit 3,0 m nicht der geforderten Mindestbreite von 3,5 m und ist damit zu gering bemessen.</p> <p>Es ist hier mit Gefährdungen bzw. Kollisionen mit einfahrenden Fahrzeugen zu rechnen.</p> <p>Die Abmessungen in der GaVO entsprechen nicht dem Stand der Technik. Für</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Hochbauplanung wurde die Tiefgaragenein- und -ausfahrt nochmals überprüft und die Planung geändert, sodass nunmehr keine Wendelrampe realisiert wird.</p> <p>Die Vorhaben- und Erschließungspläne werden nochmals aktualisiert und den Bebauungsplanunterlagen voll umfänglich beigefügt.</p> <p>Grundsätzlich sind die Anordnung und Wegeführung der Rampen sowie die Anordnung der Stellplätze Gegenstand des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens und werden in diesem überprüft.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>die heute üblichen Fahrzeuge sind größere Abmessungen notwendig.</p> <p>Die Anfahrbarkeit der Tiefgaragenstellplätze sollte deswegen auch vorzeitig überprüft werden. Eine Ausführung, welche nicht nach den tatsächlichen Bedürfnissen entspricht führt dazu, dass die bereits vorhandene geringe Akzeptanz für Parkierungsflächen in Tiefgaragen weiter verstärkt wird und insbesondere Besucher des Gebäudes auf angrenzende öffentliche und private Parkflächen ausweichen.</p>	
C.2.11	<p>Die Ladezone ist nur für Lkw mit geringeren Abmessungen geeignet. Es ist mit geeigneten Maßnahmen sicher zu stellen, dass der Fuß und Radweg nicht als Rangierfläche mitgenutzt wird. Des Weiteren besteht die Gefahr, dass längere Lkw, für die die Ladezone nicht ausreicht, den Fuß- und Radweg und/oder die Fahrbahn zum Be- und Entladen benutzen.</p> <p>Ebenso ist sicherzustellen das Kfz das Grundstück nur in Fahrtrichtung zu- und abfahren und nicht rückwärts über den Fuß- und Radweg fahren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anfahrbarkeit der Ladezone wurde vor Festlegung mittels Schleppkurvenprüfung für große Lkw (Länge 10,10 m, Breite 2,50 m) geprüft. Eine Andienung durch solche Lkw ist möglich, ohne den Gehweg in Anspruch zu nehmen. Ein Befahren von hierfür nicht vorgesehene Flächen kann durch Absperrrichtungen verhindert werden.</p> <p>Eine Andienung durch Sattel- oder Lastzüge ist nicht möglich. Die Nutzungsstruktur des Bauvorhabens macht eine Andienbarkeit durch solche Fahrzeuge jedoch nicht erforderlich. Aufgrund der Höhen- und Linienführungssituation sind die Sichtverhältnisse auf den Fuß- und Radverkehr gut.</p>
C.2.12	<p>Bei den oberirdischen Parkplätzen gibt es unterschiedliche Angaben zur Anzahl (4-6), der Lage und Anordnung. Die Anzahl ist zu knapp bemessen, insbesondere die geplanten Nutzungen wie Bäckerei, verursachen einen erhöhten Bedarf von räumlich auf der gleichen Ebene und in kurzer Entfernung angeordneten Parkplätzen.</p> <p>Deswegen ist ein Ausweichen auf die Ladezone, den Fuß- und Radweg, die Garagenzufahrt und sonstigen befestigten Freiflächen auf dem Grundstück zu erwarten.</p> <p>Dies ist mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Hochbauplanung wurde die Anzahl und Lage der Stellplätze nochmals überprüft und die beiden Stellplätze entlang der Einfahrt herausgenommen. Somit werden noch die 4, direkt anfahrbaren Stellplätze in der Nordostecke des Plangebiets realisiert. Ein Anfahren und Verlassen der Tiefgaragenzu- und -abfahrt ohne Störungen ist damit möglich.</p> <p>Die Nutzung des Zufahrtsweges sowohl für NutzerInnen der Tiefgarage, als auch für NutzerInnen der oberirdischen Stellplätze ist verträglich und trägt zur Minimierung der Konfliktflächen zwischen motorisiertem und Fuß- und Radverkehr bei.</p> <p>Es wird nach Herstellung der Baumaßnahme darauf geachtet, dass wildes Parken auf hierfür nicht vorgesehenen Flächen – beispielsweise durch die Verwendung von Pollern – verhindert wird.</p>
	Baustellenverkehr	
C.2.13	<p>Der durch die Baustelle entstehende Verkehr, sowie die Auswirkungen auf die Verkehrssituation Nußbaumallee,</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Baustellenverkehr ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und der verkehrli-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Schwarzwaldstraße, Goethestraße und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Gefährdungen insbesondere zu den Stoßzeiten wurden nicht untersucht.	chen Untersuchung, da dieser nur temporär auftritt.
C.2.14	<p>Die in der Verbauplanung eingezeichnete und zeitlich nicht näher bezeichnete halbseitige Sperrung der Nußbaumallee bzw. Vollsperrung des Fuß und Radwegs, würde zu erheblichen Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Verkehrs, insbesondere der Schüler und Kinder führen.</p> <p>Hier ist klarzustellen, dass aus der Darstellung der Baustelleneinrichtung in der Verbauplanung kein Rechtsanspruch entsteht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sperrung der Nußbaumallee sowie die Baustelleneinrichtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Zuge der Genehmigung, der Einrichtung und dem temporären Bestehen der Baustelleneinrichtung wird auf die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer geachtet.</p>
C.2.15	<p>Es ist eine erweiterte Verkehrsuntersuchung durchzuführen und der Bebauungsplan dahingehend zu ergänzen.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung beruht auf Daten vom 14.10.2017. Die inzwischen im Bau befindlichen Bauvorhaben REWE und Tenckhoff-Areal wurden in den Daten und Prognosen nicht erfasst und sind in den Berechnungen nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung ist dahingehend zu ergänzen und zu überarbeiten.</p> <p>Bei der Verkehrsuntersuchung wurde ebenfalls der Fuß- und Radverkehr nicht erfasst und bei der Beurteilung weitgehend außer Betracht gelassen.</p> <p>Insbesondere die starke Frequentierung der Nußbaumallee zu Unterrichtsbeginn und nach Unterrichtsende, durch die Schüler und Kinder der angrenzenden Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen ist hier eingehend zu betrachten und zu beurteilen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde beim GVV Müllheim-Badenweiler in Ziffer A.19 wird verwiesen. Die Behörde schließt sich den Ausführungen der fachtechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Fichtner WT, Freiburg, an. Hierbei werden die Ausführungen in den Ziffern 6 (Hinweise zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes) und 7 (Stellplatzbedarf) der verkehrlichen Stellungnahme von der Behörde ausdrücklich unterstützt und bekräftigt.</p> <p>Die eventuell durch den im Bereich des Kreisverkehrs Nußbaumallee/Werderstraße liegenden, neuen REWE-Markt entstehenden Mehrverkehre und Lärmemissionen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird jedoch ergänzend darauf hingewiesen, dass laut Ziffer 5, 3. Absatz (S. 5) der verkehrlichen Stellungnahme Zahlen angesetzt wurden, die einen ungünstigen Fall darstellen. Zudem wurde ein Aufschlag von 5 % mit gerechnet, der die Steigerung der Verkehrsmengen durch die Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Der Verkehrsablauf kann sowohl im Bestand, als auch im Planfall mit „A“ (sehr gut) bewertet werden. Bis zur Erreichung der Grenze der Leistungsfähigkeit sind noch bedeutende Kapazitätsreserven vorhanden.</p> <p>Maßgeblich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ und die dafür notwendigen Untersuchungen ist das geplante Bauvorhaben „Magnet“. Die durch dieses Bauvorhaben zu erwartenden Verkehrsströme und Lärmemissionen wurden sowohl in der schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Heine + Jud, Freiburg, als auch in der verkehrlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Fichtner WT; Freiburg, hinreichend untersucht und in den dem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Bebauungsplan beigefügten Gutachten beschrieben und ausgewertet.</p> <p>Die Fußverkehrsströme von der Innenstadt bzw. von den südöstlich der Schwarzwaldstraße liegenden Gebieten zum Schulzentrum nördlich der Schwarzwaldstraße werden in erster Linie über die Moltkestraße und die Goethestraße abgewickelt. Der vom Bauvorhaben betroffene Abschnitt der Nussbaumallee steht hier nicht im Fokus.</p> <p>Entlang der Nussbaumallee verlaufen beidseitig gemeinsame Geh- und Radwege mit einer Mindestbreite von 2,50 m. Unmittelbar vor der Mediathek befindet sich eine Mittelinsel mit Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) sowie vor der Georg-Kerschensteiner-Schule eine Mittelinsel als Querungshilfe. Querungsanlagen sind damit in ausreichender Anzahl und sinnvoller Abfolge vorhanden.</p>
	Artenschutz	
C.2.16	<p>Auf die Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine zusammenfassende Erklärung wurde verzichtet. Dies ist nach § 13a BauGB zulässig, aber nicht zwingend.</p> <p>Das Baugrundstück befindet sich an der Haupt-West-Ost-Verbindung durch Müllheim und wird nicht nur durch Menschen genutzt.</p> <p>Auch Vögel und Fledermäuse nutzen die Schwarzwaldstraße, Goethestraße und Nußbaumallee als Korridor nach und durch Müllheim. Im Dachraum der gegenüberliegenden städtischen Gebäude Goethestraße gibt es bekanntermaßen Fledermauskolonien.</p> <p>Die fast vollflächig verglaste Fassade stellt ein hohes Gefahrenpotential für Vögel und Fledermäuse dar, es ist mit erheblichem Anflug und damit verbundener Mortalitätsrate zu rechnen. Eine Verbotprüfung gemäß § 42 BNatSchG ist deswegen unumgänglich.</p> <p>Der Umweltbeitrag ist zu ergänzen und die entsprechenden Maßnahmen, Gebote verpflichtend in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Dies wurde geprüft und wird berücksichtigt.</p> <p>Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für die <u>Fledermäuse</u> durch die Beleuchtung der Glasfassade im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Die Fledermäuse meiden beleuchtete Bereiche und halten sich eher in dunklen Bereichen auf. Durch die Beleuchtung der verglasten Bereiche wird eine Kollision mit den Glasscheiben mit hinreichender Sicherheit vermieden.</p> <p>Gleichzeitig wird die Beleuchtung so gewählt, dass diese keine Insekten anlockt und lediglich die Fassade beleuchtet. Eine Ausrichtung der Beleuchtung Richtung Himmel ist nicht zulässig.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wird in die Bauvorschriften aufgenommen und der Umweltbeitrag sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung dahingehend ergänzt.</p> <p>Hinsichtlich der Fledermäuse hat eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald stattgefunden. Bei entsprechender Ergänzung der Bauvorschriften und Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel sieht die UNB das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ebenfalls als ausgeschlossen an.</p> <p>Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für die <u>Vögel</u> ebenfalls ausgeschlossen werden.</p> <p>Für Vögel sind spiegelnde Fensterscheiben problematisch, da sich darin Gehölze aus der Umge-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>bung spiegeln und den Tieren so Lebensraum suggerieren können. Es wird jedoch beim vorliegenden Vorhaben von keinem erhöhten Tötungsrisiko ausgegangen, da bereits in Ziffer 2.2 der Bauvorschriften festgelegt ist, dass spiegelnde Materialien nicht zulässig sind.</p>
C.2.17	<p>Ich bitte um eine Eingangsbestätigung.</p> <p>In Erwartung einer Stellungnahme zu meinen Anregungen, Bedenken und Einwendungen sowie Berücksichtigung bei den Planungsaktualisierungen verbleibe ich.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ergebnismitteilung erfolgt zeitnah nach Satzungsbeschluss an alle Stellen und Private, die Anregungen und Einwendungen im Zuge der Offenlage vorgebracht haben.</p>
C.3	<p>BürgerIn 3 (Schreiben vom 06.11.2019)</p>	
	<p>Vorbemerkung</p>	
C.3.1	<p>Der Verfassende nutzte am Vormittag des 24. Oktober die Gelegenheit zur Einsichtnahme – mit freundlicher Unterstützung von Hrn. Feldmann, an dieser Stelle nochmals Dank dafür!</p> <p>Befremdlich erscheint hier allerdings, dass die Geschäftsstelle des GVV mittlerweile offensichtlich nur noch vormittags für Publikumsverkehr geöffnet ist. Dies stellt mindestens für Werktätige eine erhebliche Barriere dar Wo bleibt da die „Dienstleistungs-Orientierung“ („langer Donnerstag“!), die gebotene entsprechende möglichst einfache Zugänglichkeit („Access“), was geschieht mit der geforderten Transparenz?</p> <p>Hier sollte wohl eine entsprechend bessere Lösung gefunden werden können.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beteiligungsunterlagen zu den jeweiligen Bauleitplanverfahren der Stadt Müllheim werden zusätzlich zur Auslegung beim GVV Müllheim-Badenweiler auch in Papierform bei der Stadtverwaltung Müllheim (Rathaus, Bismarckstraße 3) zu den in der jeweiligen Bekanntmachung genannten Öffnungszeiten öffentlich zugänglich ausgelegt. Ergänzend können telefonisch oder per Mail weitere Termine vereinbart werden. Zudem werden die Beteiligungsunterlagen jeweils digital im Internet eingestellt und stehen auf der stadt-eigenen Homepage voll umfänglich zur Verfügung.</p>
	<p>Stellungnahme</p>	
C.3.2	<p>Das vorliegende Bebauungsplanverfahren „beschleunigt“ nach § 13a BauGB durchzuführen, erscheint nicht angemessen: Die Möglichkeit wurde vom Gesetzgeber eröffnet, um beschleunigt und vereinfacht Wohnraum zu schaffen: Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde vom Gesetzgeber nicht nur und auch nicht speziell zur vereinfachten Schaffung von Wohnraum eingeführt. Vielmehr soll dieses Verfahren die Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken im Innenbereich für jedwede Nachnutzung vereinfachen und beschleunigen.</p>
C.3.3	<p>Eine – mindestens teilweise! – Fassadenbegrünung schluckte Lärm, Staub und CO₂, förderte die Artenvielfalt, verbesserte das Mikroklima, senkte die (lokale) Wärmebelastung mittels der kühlenden Blattverdunstung – und wäre unseres Erachtens ein hervorragend freundliches</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf Grund der architektonischen Entwurfsidee, die sich durch ein transparentes, offenes und modernes Gebäude mit einem hohem Glasanteil auszeichnet, wird von einer Fassadenbegrünung abgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und sympathisches, identitätsstiftendes, werbewirksames Gestaltungselement – auch als gewisse Ausgleichsmaßnahme, umso mehr, als mit dem hier angewandten „beschleunigten Verfahren nach § 13a“ unter anderem auf eine Umweltprüfung sowie (naturschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.</p>	<p>Der Stadt Müllheim sowie der Investorin ist die positive Wirkung der Begrünung von Gebäudefasaden bewusst. Verpflichtende Festsetzungen sollen jedoch nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden, da sie aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig sind. Das Plangebiet liegt in einem bereits bebauten Gebiet. Keines der umliegenden Gebäude weist eine Fassadenbegrünung auf; daher soll die Investorin nicht dazu verpflichtet werden. Die Stadt Müllheim wird aber eine Fassadenbegrünung begrüßen, falls die Investorin diese doch vorsieht bzw. realisiert.</p>
C.3.4	<p>Die vorliegenden Pläne zeigen im Gebäude folgende geplante Nutzungen:</p> <p>EG: Bäckerei, Café mit Außensitzplätzen, Fitness-Studio (mit Gastronomie & Außensitzplätzen zur Schwarzwaldstraße) 1. OG: Kursraum, Umkleiden 2.: Übernachtungs-, also wohl Boarding- bzw. Hotel-Räume (Ein- & Zweibettzimmer) 3.: Dto., Vortragsraum 4.: Dto., Büros 5./Attika: Gastronomie mit Außenplätzen, Büros</p> <p>Die im Plan vorgesehene Ausgestaltung des Attika-Geschosses sieht unseres Erachtens keinen dem Begriff „Attika“ gerecht werdenden „Rücksprung“ zur Fassade hin vor, insbesondere zur Mediathek/Nussbaumallee hin.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Attikageschoss zeichnet sich durch die Rücksprünge an der Nordwestseite zum Kreisverkehr hin und an der Südostseite zur Nußbaumallee und Georg-Kerschensteiner-Schule hin aus. Die Flächen werden zukünftig als Dachterrassen genutzt.</p>
C.3.5	<p>Es sollte hier – im geplanten „Magnet“/„Dienstleistungs-/ Gastronomiezentrum“! – die Möglichkeit zur Einrichtung von Nutz-/Erweiterungsflächen der gegenüberliegenden Mediathek geprüft und ins Auge gefasst werden, Stichworte erweiterte/r bis 24/7-Öffnung/-Zugang, elektronische Filiale usw.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Investorin sind noch freie, zu vermietende Flächen vorhanden.</p>
C.3.6	<p>Grundlage und Maßstab der Fuß- & Radwegeplanung und -beurteilung kann und darf nicht das entsprechende Freizeitverhalten, sondern der <u>tägliche</u> Weg zur Arbeit oder Schule sein – die tägliche Angst ums Überleben!</p> <p>Im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts besteht hier natürlich die Gelegenheit, die an dieser Stelle besonders fragmentierte, die in Müllheim teils, hier besonders absurde Durchwegungs-, besser wohl „Umwegs“-Situation mindes-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrssituation im Bereich des Kreisverkehrs und der umliegenden Straßen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Sollte eine Überplanung mittel- oder langfristig angestrebt werden, kann diese in einem getrennten städtebaulichen Entwurf und daran anschließendem Bebauungsplanverfahren abgearbeitet werden. Da es sich hier zum Teil um Verkehrseinrichtungen des Landes Baden-Württemberg handelt, wäre der Abstimmungsbedarf zu hoch gewesen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>tens lokal zunächst entscheidend zu verbessern und dem Rad- (und Fuß-!) Verkehr mehr und besseren sowie sichereren Platz im städtischen Verkehrsgeschehen zu verschaffen.</p> <p>Die Pläne des ausliegenden Entwurfs zeigen z. B. keine Weiterführung des Rad-/Fusswegs südseitig der L131/Schwarzwaldstraße ostwärts ab dem Kreisel auf Höhe Polizei/Finanzamt.</p>	<p>und hätte das vorliegende Verfahren unnötig belastet und zeitlich verzögert.</p>
C.3.7	<p>Offensichtlich wurden im Untersuchungsgebiet im Gegensatz zum motorisierten Individualverkehr keine Untersuchungen zum Fuß-/Radverkehrsaufkommen vorgenommen?</p> <p>Dies sollte für eine optimierte Planung nachgeholt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entlang der Nussbaumallee verlaufen beidseitig gemeinsame Geh- und Radwege mit einer Mindestbreite von 2,50 m. Unmittelbar vor der Mediathek befindet sich eine Mittelinsel mit Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) sowie vor der Georg-Kerschensteiner-Schule eine Mittelinsel als Querungshilfe. Querungsanlagen sind damit in ausreichender Anzahl und sinnvoller Abfolge vorhanden.</p> <p>Die bestehende Rad- und Fußwegeinfrastruktur unterstützt die Rad- und Fußwegebeziehungen sowohl im Bestand als auch die durch den Neubau zu erwartenden und sichert deren Abwicklung.</p>
C.3.8	<p>Auf Seite 11/38 der einleitenden Begründung/Beschreibung des Projekts findet sich in diesem Zusammenhang allerdings ein ganz bemerkenswerter Satz: „Die westlich des Plangebiets gelegene Fußgängerunterführung sowie der prägende Walnussbaum bleiben erhalten, sodass die für Müllheim typische Durchwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer beibehalten und gestärkt wird“...; dies klingt angesichts der vor Ort tatsächlich existierenden Situation ironisch bis satirisch/sarkastisch: ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Was hat ein Walnussbaum mit der Stärkung von Fuß- & Radverkehr zu tun (außer, dass er womöglich im Weg steht – oder ist hier die Beschattung, die Möglichkeit zur Begegnung in dessen Schatten gemeint?) - Was hat eine Fußgängerunterführung mit der Fahrrad-Durchwegung zu tun? - Geht es hier um den Erhalt vorhandener Mindestlösungen? 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Breite des gemeinsamen Fuß- und Radweges entlang der Nussbaumallee bleibt erhalten. Durch die angrenzenden, niveaugleichen Außenbereichsflächen des Vorhabens die nicht räumlich abgegrenzt sind, ergibt sich ein weitläufigerer Gesamteindruck des Geh- und Radwegereiches. Dieser wird dadurch sicher angenehmer erlebt als es bei der vorherigen Abgrenzung durch den Parkplatz eines Autohauses der Fall war; insbesondere wenn an dieser Stelle eine belebte Erdgeschosszone mit Bäckerei und Gastronomie entsteht.</p> <p>Der Wallnussbaum kann als Wegmarke oder Treffpunkt verstanden und auch als Schattenspender genutzt werden.</p>
C.3.9	<p>Es sollte eine zusätzliche ebenerdige Fuß-/Fahrradquerungsmöglichkeit auf der Schwarzwaldstraße/L131 ostseits des Kreisverkehrs angelegt werden, Stichwor-</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Herstellung einer ebenerdigen Fuß- und Fahrradquerung Schwarzwaldstraße/L131 ist nicht Ge-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	te Schul- und Behördenzentrum, Kindergarten, Kirschbaumleboden, entsprechender Zugang zum zukünftigen „Magnet“ usw.!	genstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Sollte hier eine Planung mittel- oder langfristig angestrebt werden, kann diese in einem getrennten städtebaulichen Entwurf und daran anschließendem Bebauungsplanverfahren abgearbeitet werden. Da es sich hier um eine Querung über die Landesstraße L131 handelt, muss bei einer Veränderung bzw. Überplanung das Land mit einbezogen werden. Hier wäre der Abstimmungsbedarf zu hoch gewesen und hätte das vorliegende Verfahren unnötig belastet und zeitlich verzögert
C.3.10	Im gesamten Bereich sollten bei dieser Gelegenheit zusätzliche und eindeutige, bevorrangende Markierungen der Fuß- und Radwege angebracht werden, insbesondere an der Ausfahrt der Tiefgarage des Projekts zur Nußbaumallee, auch und vor Allem im Hinblick auf die stark auch von Kindern und Jugendlichen frequentierte Mediathek – mit Mensa! –, den demnächst eröffnenden neuen REWE und das Berufsschulzentrum mit geplanter Aufwertung und Erweiterung benachbart bzw. unterhalb!	Dies wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Bereich der Ein- und Ausfahrt sowie Anlieferung wird vom begutachtenden Ingenieurbüro Fichtner WT, Freiburg, nicht von Beeinträchtigungen bzw. von einer Gefährdung der Verkehrsteilnehmer (Kfz-, Fuß- und Radverkehr) ausgegangen. Im Weiteren wird auf Ziffer 6 der verkehrlichen Stellungnahme verwiesen. Hierin werden Vorschläge bzw. Vorgaben zur Gestaltung des Ein- und Ausfahrtsbereiches zur Verbesserung der Verkehrssituation und -abwicklung getroffen, die bereits in die Hochbauplanung eingeflossen sind und in der Bauausführung umgesetzt werden.
C.3.11	Bei dieser Gelegenheit sollte auch die Anlage einer neuen, zusätzlichen Bushaltestelle an dieser Stelle (südseits L131 auf Höhe Projekt) geprüft und realisiert werden zur entsprechenden Erschließung des Herzens des Behörden- & Schulzentrums, auch zugunsten des hier geplanten „Magnets“(!) mit seinen zusätzlichen Büros, der Gastronomie und der Beherbergung sowie für eine zukünftige zusätzliche Linienführung Richtung Helios-Klinik/„Am Langen Rain“, zur Versorgung des Bereichs Kirschbaumleboden! (→ Stellungnahme der Stadt zum Nahverkehrsplan 2021 des Landkreises, lokaler ÖPNV)	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Lösung der Aufgaben des ÖPNV ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Hierzu bemüht sich die Stadt Müllheim an geeigneter Stelle im Rahmen eines neuen Nahverkehrskonzeptes auf regionaler Ebene.
C.3.12	Die Realisierung des Projekts (und die Bauphase!) bieten Anlass und Gelegenheit, Tempo 30 auch auf der Nußbaumallee einzuführen – wie angesichts der Diskussionen über „Klimanotstand“, Emissionen und Lärmbelastung sowie Unfallrisiken & -folgen überhaupt generell innerorts durchgängig anzustreben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Reduzierung auf Tempo 30 in der Nußbaumallee ist nicht angestrebt. Im Lärmaktionsplan vom Oktober 2013 wurden für die Nußbaumallee keine problematischen Werte ermittelt, weshalb hier kein Handlungsbedarf besteht.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Die generelle innerörtliche Durchgängigkeit von Tempo 30 ist nicht Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
C.3.13	Wie sind die Überlegungen und Perspektiven zum Fuß-/Radweg auf der Nord-/Ostseite der Nußbaumallee?	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Fuß- und Radweg entlang der Nord- und Ostseite der Nußbaumallee ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Sollte eine Überplanung mittel- oder langfristig angestrebt werden, kann diese in einem getrennten städtebaulichen Entwurf und daran anschließendem Bebauungsplanverfahren abgearbeitet werden.</p>
C.3.14	Zur Förderung und Sicherstellung der Akzeptanz und Inanspruchnahme der Tiefgaragenstellplätze sollte wohl mindestens im Umfeld eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt werden, um „wildes“ Parken und Halten hier tunlichst vermeiden zu helfen; im Zuge der Diskussion um die Ausrufung des Klimanotstands auch für Müllheim (& das Markgräflerland!) ist dies generell für das ganze Stadtgebiet geboten.	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die in Arbeit befindliche Untersuchung zum Parkraummanagement ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Grundsätzlich ist es wichtig, die wertvollen innerstädtischen Flächen baulich zu nutzen und nicht für Stellplätze zu beanspruchen. Der innerstädtische Standort und das Angebot für die nähere Umgebung sollen darüber hinaus durch kurze Wege zu geringerem Verkehr führen.</p>