

BERATUNGSVORLAGE

für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 06. Oktober 2021

Vorlagenverfasser: Schmidt, Reiner, Tel.: 07631/801-173
Häußler, Franka

Aktenzeichen: 621.44

TOP 9_1

Erhaltungssatzung Niedermüllheim: Beschluss zur Offenlage und Trägerbeteiligung

1. Sachverhalt

Aktueller Stand:

Das historische Gepräge der Unterstadt als historische Straßensiedlung mit landwirtschaftlichen Gehöften entlang der Alten Poststraße und Hauptstraße ist von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen noch überaus gut erhalten, in ihrem Bestand jedoch akut durch ein vorliegendes Antragsverfahren zum Abriss einer ehemaligen Gaststätte gefährdet. Vor diesem Hintergrund hat dem Gemeinderat am 16. Dezember 2020 die Aufstellung für eine städtebauliche Erhaltungssatzung beschlossen. Nach erfolgtem und bekanntgegeben Aufstellungsbeschluss konnte die Zurückstellung des Abbruchs für ein Jahr erfolgen.

Entwurf der Erhaltungssatzung und Geltungsbereich:

Als Grundlage zur Entwicklung und Abgrenzung der Erhaltungssatzung dienten, neben historischen Plangrundlagen und Begehungen, eine Untersuchung, die bereits in den 1980er Jahren, nach einer eingehenden Analyse der historisch gewachsenen Struktur von Niedermüllheim, ein Entwicklungskonzept entwickelt hatte. Zwischenzeitlich wurde entsprechend dem vorgeschlagenen Geltungsbereich das Gebiet untersucht und die städtebaulich erhaltenswerte Bausubstanz und deren wesentliche, prägende und damit zu erhaltenden Eigenschaften identifiziert und als Grundlage für die Erhaltungssatzung fixiert. Die Ergebnisse werden jetzt mit dem Entwurf der Erhaltungssatzung und dem überarbeiteten und angepassten Geltungsbereich in der Vorlage dem Gemeinderat mit der Empfehlung zu einer Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vorgelegt.

Verfahren:

Das Verfahren für die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungssatzung ist durch den Gesetzgeber nicht normiert. Für einen transparenten Verlauf des Verfahren lehnen sich die Beteiligung der Öffentlichkeit und der maßgeblichen Träger öffentlicher Belange formal an das vereinfachte Verfahren nach §13a BauGB an.

2. Bewertung

Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung schützt keine einzelnen Gebäude an sich, aber fordert die Gewährleistung der städtebaulichen Eigenart auch durch einen Neubau, der sich in diese Situation einfügen muss.

Dazu werden die prägenden Eigenarten, die erfüllt sein müssen, in der Erhaltungssatzung dargestellt. Diese sind im Wesentlichen die Lage und Kubatur der Gebäude, ihre Dachform, die Fassadengliederung und die Materialität.

Die Erhaltungssatzung sichert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und des baukulturellen Ortsbildes. Dies soll behutsam und mit minimalen Einschränkungen für die betroffenen Eigentümer erfolgen, da die Stadt Müllheim der Umnutzung und Nachverdichtung im Zentrum grundsätzlich positiv gegenübersteht.

3. Beschlussvorschlag

1. **Der Gemeinderat stimmt dem veränderten Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung „Nieder-Müllheim“ zu.**
2. **Der Gemeinderat stimmt den Entwurf der Erhaltungssatzung mit den Beschreibungen der wesentlichen, prägenden städtebaulichen Merkmale zu. Er beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an die § 3 (2) und §4 (2) BauGB, für die Erhaltungssatzung „Nieder-Müllheim“ gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.**

Anlagen

TOP 9_2 Anl. Satzung der Erhaltungssatzung „Niedermüllheim“, Stand 6.10.2021

TOP 9_3 Anl. Geltungsbereich Erhaltungssatzung „Niedermüllheim“, Stand 6.10.2021

TOP 9_4 Anl. Entwurf der Erhaltungssatzung „Niedermüllheim“, Stand 6.10.2021

TOP 9_5 Anl. Niedermüllheim, dörfliches Entwicklungskonzept für den Siedlungsbereich Niedermüllheim, Planungsgruppe Süd-West im Auftrag der Stadt Müllheim, Dezember 1987

Hat die Maßnahme finanzielle Auswirkungen, die im aktuellen Haushaltsplan nicht berücksichtigt sind?

ja nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

ja nein

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):

ja nein

Jugendbeteiligung (§ 41b GemO):

ja nein

Protokollauszug erhält

Büro des Bürgermeisters / Wirtschaftsförderung

FB 10

FB 20

FB 30

FB 40

FB 50

FB 60

FB 11

FB 21

FB 31

FB 41

FB 51

FB 61

FB 12

FB 22

FB 42

FB 52

FB 13

FB 14

FB 15

STADT MÜLLHEIM

SATZUNG

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historisch geprägten Bereichs „Niedermüllheim“, Gemarkung Müllheim, aufgrund dessen städtebaulicher Gestalt (Erhaltungssatzung)

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat am __.__.____ die Satzung im Bereich des historisch geprägten Bereichs „Niedermüllheim“, Gemarkung Müllheim aufgrund dessen städtebaulicher Gestalt (Erhaltungssatzung) unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

- § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Präambel

Bereits seit den 1980 er Jahren bildet die Dorfentwicklung in Müllheim den Anstoß zu einer intensiven Auseinandersetzung mit dem historischen Bestand:

Müllheim hat sich aus ursprünglich zwei getrennten Straßendörfern im Laufe des 18. Jahrhunderts zu einer Stadt mit Stadtrecht entwickelt.

Die historischen Strukturen insbesondere entlang der „Alten Poststraße“ und der „Hauptstraße“ sind noch sehr gut ablesbar und prägen heute noch das Stadtbild.

Kennzeichnend ist eine durch die ehemalige weinbäuerliche Nutzung geprägte, sehr dichte Bebauung mit unterschiedlich großen Höfen, welche entlang dieser Straßen meist in unregelmäßigen Formen als Zwei- und Dreiseithöfe angelegt wurden. Diese sind teilweise straßenseitig durch Mauern mit Toreinfahrten begrenzt, wodurch sich klar abgegrenzte und geschlossene Straßenräume ergeben.

Die historischen, ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind in unregelmäßigem Wechsel giebelständig oder auch traufständig zur Erschließungsstraße ausgerichtet und weisen mit wenigen Ausnahmen eine einseitige und teilweise eine zweiseitige Grenzbebauung auf.

In Teilbereichen sind in den hinteren Grundstücksteilen aber auch teilweise vor den Gebäuden noch Grünflächen vorzufinden, die bis heute als Gärten genutzt werden. Diese stellen neben der gestalterischen Qualität auch eine wichtige ökologische Funktion dar.

Neben diesen Grünstrukturen kommt dem öffentlichen Straßenraum eine zentrale Bedeutung zu. Insbesondere die kleineren Platzbereiche im Bereich von Straßengabelungen, welche teilweise mit einem Brunnen ausgestattet sind, besitzen einen großen Wert.

Die geografisch günstige Lage Müllheims zwischen den Oberzentren Freiburg im Norden und Lörrach im Süden, sowie die Nähe zu Frankreich im Westen, bewirkte in den vergangenen Jahren einen zunehmenden Wohnungsdruck, der sich aktuell auch in den historisch geprägten Bereichen bemerkbar macht.

Statt bei einer Umnutzung zu Wohnzwecken die historischen Wirtschaftsgebäude und Hofanlagen zu erhalten, besteht aktuell die große Gefahr, dass diese gänzlich durch Neubauten ersetzt werden und dadurch die stadtbildprägenden Strukturen verloren gehen.

Die Beurteilung von Bauvorhaben werden in den Teilbereichen durch die Regelungen in einzelnen Bebauungsplänen und ansonsten nach § 34 BauGB getroffen. Einen Schutz städtebaulicher Strukturen gegenüber der Beseitigung baulicher Anlagen bieten aber weder diese Bebauungspläne noch die Regelungen des allgemeinen Städtebaurechts. Deshalb soll die vorliegende Erhaltungssatzung als Instrument des besonderen Städtebaurechts hinzutreten. Die Erhaltungssatzung nimmt Bezug auf den Bereich „Niedermüllheim“ mit der „Alten Poststraße“ sowie der „Hauptstraße“ und beabsichtigt, die Besonderheiten und den Charakter der typischen Baustruktur zu erhalten.

§ 1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 06.10.2021 im Maßstab 1: 5.000 der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden.

§ 3 Erhaltungsgebot, Genehmigungspflicht, Versagensgründe

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB.
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4
Ordnungswidrigkeit

Wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gem. § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 EUR belegt werden.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Müllheim, den _____

Der Bürgermeister
Martin Löffler

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt 79379 Müllheim übereinstimmen.

Müllheim, den _____

Der Bürgermeister
Martin Löffler

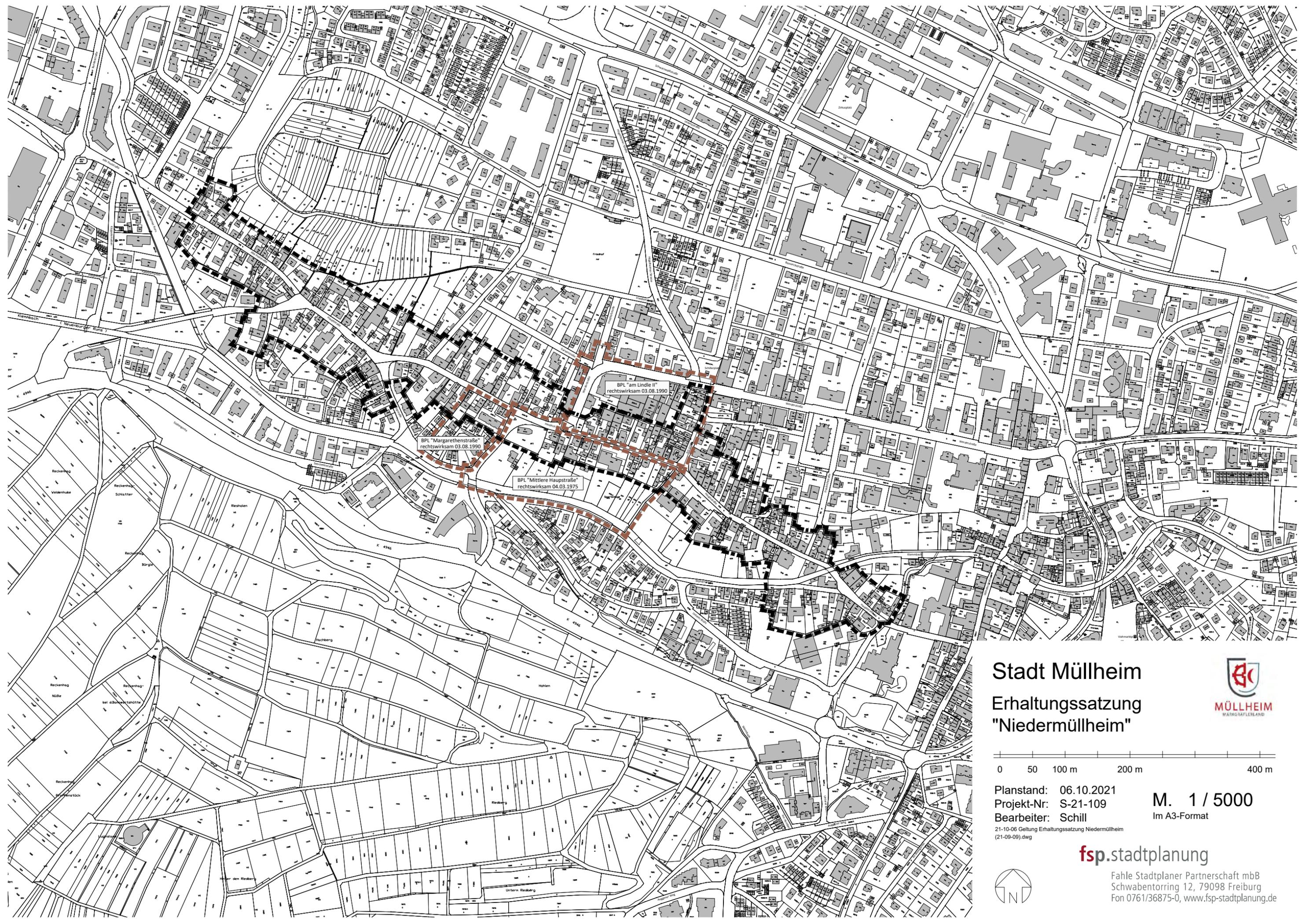
Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt „Hallo Müllheim“ der Stadt Müllheim mit den Ortsteilen, Britzingen, Dattingen, Feldberg, Hügelheim, Vögisheim und Zunzingen Nr. __ vom _____.

Die Satzung ist damit am _____ in Kraft getreten.

Müllheim, den _____

Der Bürgermeister
Martin Löffler



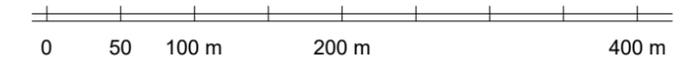
BPL "Margarethenstraße"
rechtswirksam 03.08.1990

BPL "am Lindle II"
rechtswirksam 03.08.1990

BPL "Mittlere Hauptstraße"
rechtswirksam 04.03.1975

Stadt Müllheim

Erhaltungssatzung "Niedermüllheim"



Planstand: 06.10.2021
Projekt-Nr: S-21-109
Bearbeiter: Schill
21-10-06 Geltung Erhaltungssatzung Niedermüllheim
(21-09-09).dwg

M. 1 / 5000
Im A3-Format

fsp.stadtplanung



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

Stadt Müllheim

Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historisch geprägten Bereichs „Niedermüllheim“, Gemarkung Müllheim, aufgrund dessen städtebaulicher Gestalt

Erhaltungssatzung

Begründung



fsp.stadtplanung

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

Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historisch geprägten Bereichs „Niedermüllheim“, Gemarkung Müllheim, aufgrund dessen städtebaulicher Gestalt (Erhaltungssatzung)**BEGRÜNDUNG**

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
1.2	Verhältnis zu anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften	3
1.3	Verfahren zur Aufstellung der Erhaltungssatzung.....	3
1.4	Rechtsfolgen der Erhaltungssatzung: Genehmigungsvorbehalt	4
1.5	Genehmigungsverfahren	5
1.6	Weitere bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Instrumente	6
1.6.1	Bestehende Bebauungspläne	6
1.6.2	Dorfentwicklungskonzept Niedermüllheim	7
1.7	Denkmalschutz	7
2	ORTSBILDANALYSE	8
2.1	Allgemeines	8
2.2	Geltungsbereich	11
2.3	Ortsstruktur	11
2.4	Gebäudetypologie	13
2.5	Zusammenfassung der erhaltenswürdigen und prägenden Merkmalen für den Gesamtbereich	14
2.6	Teilbereiche	15
2.7	Bereich „Alte Poststraße“	15
2.8	Bereich „Hauptstraße West“	17
2.9	Bereich „Hauptstraße Ost“	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsgrundlage für den Erlass dieser Erhaltungssatzung ist § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Ziel einer Erhaltungssatzung (Baugesetzbuch) ist es, die städtebauliche Eigenart eines bestimmten Gebiets aufgrund seiner vorhandenen, räumlichen Qualität zu erhalten und zu schützen. In diesem Zusammenhang soll der Rückbau städtebaulich prägender Gebäude verhindert und der Umbau bzw. Neubau von Gebäuden unter Wahrung der besonderen städtebaulichen Eigenart unterstützt werden. Gleichzeitig sollen solche Vorhaben ausgeschlossen werden, die sich negativ auf das Stadt- und Landschaftsbild auswirken.

1.2 Verhältnis zu anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Die Erhaltungssatzung ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts, welches ein eigenständiges Genehmigungserfordernis für Bauvorhaben begründet. Die Genehmigungsvoraussetzungen stellen ein zusätzliches Zulässigkeitshindernis dar, das die ggf. bestehende Zulässigkeit nach § 30 - § 34 oder § 35 Baugesetzbuch überlagern kann. Ein nach einem ggf. geltenden Bebauungsplan zulässiges Bauvorhaben kann deshalb infolge der Erhaltungssatzung unzulässig sein. Der durch eine Erhaltungssatzung begründete Genehmigungsvorbehalt ergänzt zudem auch andere Zulässigkeitsvoraussetzungen des Bauordnungs- und Denkmalschutzrechts, ohne diese zu verdrängen.

Städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes sind prinzipiell getrennt zu prüfen. Dies kann dazu führen, dass eine bauliche Anlage entweder nur aus städtebaulichen Gründen ohne Bezug zum Denkmalschutz oder nur als Baudenkmal ohne städtebauliche Funktion erhaltenswürdig ist. Ebenso können jedoch auch beide Gründe zusammentreffen. In Ergänzung zu den Instrumentarien der Denkmalpflege ist der eigentliche Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung nicht nur der geschichtliche bzw. baukünstlerische Wert der Bebauung, sondern deren typische Struktur, welche den Ort prägt.

Eine Vielzahl der Gebäude im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Alte Poststraße und Hauptstraße“ sind Einzeldenkmale, für welche unabhängig von der Erhaltungssatzung nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) besondere Regelungen gelten. Siehe hierzu auch Ziffer 1.7 dieser Begründung.

1.3 Verfahren zur Aufstellung der Erhaltungssatzung

An eine Erhaltungssatzung werden gegenüber einem Bebauungsplan deutlich geringere Verfahrensanforderungen gestellt. Vom Gesetzgeber ist grundsätzlich keine zwingende Beteiligung der Bürger und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Im Hinblick auf eine öffentliche Transparenz hat die Stadt Müllheim jedoch die Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) sowie die maßgebenden Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange über die Absicht, eine Erhaltungssatzung zu erlassen, entsprechend informiert. Die Information der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung.

Verfahrensdaten

16.12.2020	Der Gemeinderat der Stadt Müllheim fasst den Aufstellungsbeschluss für die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historisch geprägten Bereichs „Niedermüllheim“, Gemarkung Müllheim, aufgrund dessen städtebaulicher Gestalt (Erhaltungssatzung) gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.
Anschreiben ____.____.____ bis ____.____.____	Freiwillige Beteiligung der maßgeblichen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange.
____.____.____ bis ____.____.____	Freiwillige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Planauslage.
____.____.____	Der Gemeinderat der Stadt Müllheim beschließt die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historisch geprägten Bereichs „Niedermüllheim“, Gemarkung Müllheim, aufgrund dessen städtebaulicher Gestalt (Erhaltungssatzung).

1.4 Rechtsfolgen der Erhaltungssatzung: Genehmigungsvorbehalt

Die Erhaltungssatzung beinhaltet selbst keine planerischen oder gestalterischen Regelungen, sondern begründet lediglich einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen. Diese im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch bestehende Genehmigungspflicht tritt neben sonstige Genehmigungserfordernisse, insbesondere neben die Baugenehmigungspflicht nach §§ 49 ff. Landesbauordnung (LBO). Der gesonderten Genehmigung nach § 172 Abs. 1 BauGB bedarf es auch dann, wenn das Bauvorhaben nach Maßgabe der LBO verfahrensfrei oder nur kenntnisgabepflichtig ist, d.h. keiner Baugenehmigung bedarf. So kann etwa der Abbruch baulicher Anlagen nach § 50 Abs. 2 LBO verfahrensfrei sein, bedarf aber gleichwohl im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Genehmigung nach § 172 Abs. 1 BauGB.

Der Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz BauGB gilt für Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen. Im Genehmigungsverfahren erfolgt eine Prüfung anhand von § 172 Abs. 3 BauGB. Danach darf die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer (bestehenden) baulichen Anlage nur versagt werden, wenn die (bestehende) Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild bzw. das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist; von diesem Tatbestand erfasst sind auch An- und Umbauten wie etwa die Schaffung neuer Gauben, Balkone etc. oder die Veränderung von Fenstern, Türen, Toren etc. Dagegen darf die Genehmigung für die Errichtung einer (neuen) baulichen Anlage nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt würde.

Eine prägende Wirkung in diesem Sinne haben einzelne bauliche Anlagen oder bauliche Anlagen im Zusammenhang, wenn sie für die städtebauliche Eigenart des Gebiets eine

Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historisch geprägten Bereichs „Niedermüllheim“, Gemarkung Müllheim, aufgrund dessen städtebaulicher Gestalt (Erhaltungssatzung)**BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 21

wesentliche (gesteigerte) Bedeutung besitzen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urte. v. 13.03.2014, 2 B 7/12). Ausreichend ist es aber auch, wenn eine bauliche Anlage lediglich einen Beitrag zur städtebaulichen Gestalt des Gebiets leistet. Dies erfasst bauliche Anlagen, die zwar nicht die Kraft haben, die städtebauliche Gestalt des Gebiets zu prägen, die aber als einzelne Bauwerke, gleichwohl eine besondere städtebauliche Funktion haben (BVerwG, Beschl. v. 25.06.2013, 4 BN 2/13). Neu errichtete bauliche Anlagen, können die städtebauliche Gestalt des Gebiets schon dann beeinträchtigen, wenn die geschützte und zu erhaltende Gestalt der Bebauung an einer bestimmten Stelle im Geltungsbereich der Satzung wesentlich beeinträchtigt wird. Dabei genügt auch eine Vorbildwirkung der (neuen) baulichen Anlagen, die dann zu befürchten ist, wenn nicht auszuschließen ist, dass die Erhaltungsziele durch das Hinzutreten weiterer Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, die sich auf die einzelne Baumaßnahme berufen können (OVG Schleswig, Beschl. v. 13.10.2010, 1 LA 74/10).

Im Ergebnis sind damit bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, Neubauten oder der Abriss eines Gebäudes auch im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung grundsätzlich unzulässig. Maßgeblich ist vielmehr die konkrete städtebauliche Situation. Der Abbruch einer bestehenden baulichen Anlage ist nicht genehmigungsfähig, wenn der Anlage aufgrund ihres Standorts, ihres Erscheinungsbildes, ihrer Nutzung oder ihrer Kubatur eine ortsbildprägende Funktion oder eine städtebauliche Bedeutung zukommt, wenn also ohne diese Anlage „etwas fehlen würde“. Die Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist nicht genehmigungsfähig, wenn die Anlage in ihrer neuen bzw. geänderten Form eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des umliegenden Gebiets bewirken würde, etwa weil sie in einem städtebaulich bedeutsamen Merkmal von der Umgebungsbebauung abweicht.

Keine Bedeutung für die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens besitzen wirtschaftliche Erwägungen. Insbesondere ist der Rückbau oder die Änderung / Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes nicht allein deshalb genehmigungsfähig, weil der Eigentümer bzw. Bauherr andernfalls an einer wirtschaftlich optimalen Ausnutzung seines Grundstücks gehindert würde. Vielmehr ist der Eigentümer auch dann zur Erhaltung der baulichen Anlage verpflichtet, wenn dies für ihn wirtschaftlich nachteilig ist. Selbst bei einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit des Erhalts der baulichen Anlage besteht kein Genehmigungsanspruch für den Rückbau, sondern allenfalls ein gegen die Gemeinde gerichteter Anspruch auf Übernahme des Grundstücks (§ 173 Abs. 2 BauGB). Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Erhalts ist objektbezogen, d.h. unabhängig von den persönlichen Verhältnissen zu prüfen. Der Erhalt einer baulichen Anlage ist nur dann wirtschaftlich unzumutbar, wenn die aus der Anlage mittelfristig erzielbaren Erträge nicht ausreichen, um die Kosten der Bewirtschaftung dieser Anlage zu decken (vgl. OVG Schleswig, Beschl. v. 26.07.2017, 1 LA 8/17). Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung muss der Eigentümer führen.

1.5 Genehmigungsverfahren

Die nach der Erhaltungssatzung erforderliche Genehmigung wird grundsätzlich von der Stadt Müllheim erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Über den Genehmigungsantrag ist dann innerhalb von einem Monat zu entscheiden; die Frist kann aber erforderlichenfalls um bis zu drei Monate verlängert werden (§ 173 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BauGB).

Die Zuständigkeit der Stadt Müllheim und die Bearbeitungsfrist gelten allerdings dann nicht, wenn – wie in den meisten Fällen – für das Vorhaben zugleich eine Baugenehmigung erforderlich ist. In diesen Fällen ist die untere Baurechtsbehörde beim Verwaltungsverband Müllheim-Badenweiler zugleich auch für die Erteilung der Genehmigung nach der Erhaltungssatzung zuständig (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die untere Baurechtsbehörde entscheidet dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Einvernehmen mit der Stadt Müllheim. Versagt die Stadt Müllheim das erforderliche Einvernehmen, so kann die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung nicht durch die untere Baurechtsbehörde erteilt werden; eine Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens ist nicht möglich (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 10.09.2015, 1 LA 90/15).

Die eigene Zuständigkeit der Stadt Müllheim ist damit nur dann von Bedeutung, wenn ein Bauvorhaben nach Maßgabe der LBO verfahrensfrei ist oder nur eines Kennznisgabeverfahrens bedarf. Dies ist etwa der Fall bei Abbruchvorhaben (§ 50 Abs. 3, § 51 Abs. 3 LBO – sofern der Bauherr nicht freiwillig einen Bauantrag stellt), bei den Vorhaben nach der Anlage zur LBO (§ 50 Abs. 1 LBO) und bei bestimmten Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 51 LBO).

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Müllheim die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten zu erörtern (§ 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

1.6 Weitere bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Instrumente

Neben den Anforderungen der Erhaltungssatzung bleiben die geltenden Regelungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts unberührt. Diese verfolgen zwar teilweise den gleichen Zweck, sind aber mit den Zielsetzungen und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung nicht vollständig deckungsgleich. Häufig wird ein Bauvorhaben, das den Regelungen z.B. eines Bebauungsplans nicht entspricht, auch nach der Erhaltungssatzung nicht genehmigungsfähig sein, während dies umgekehrt nicht zwangsläufig gilt.

1.6.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung wird insgesamt durch drei Bebauungspläne tangiert.

Bebauungsplan „Margarethenstraße“

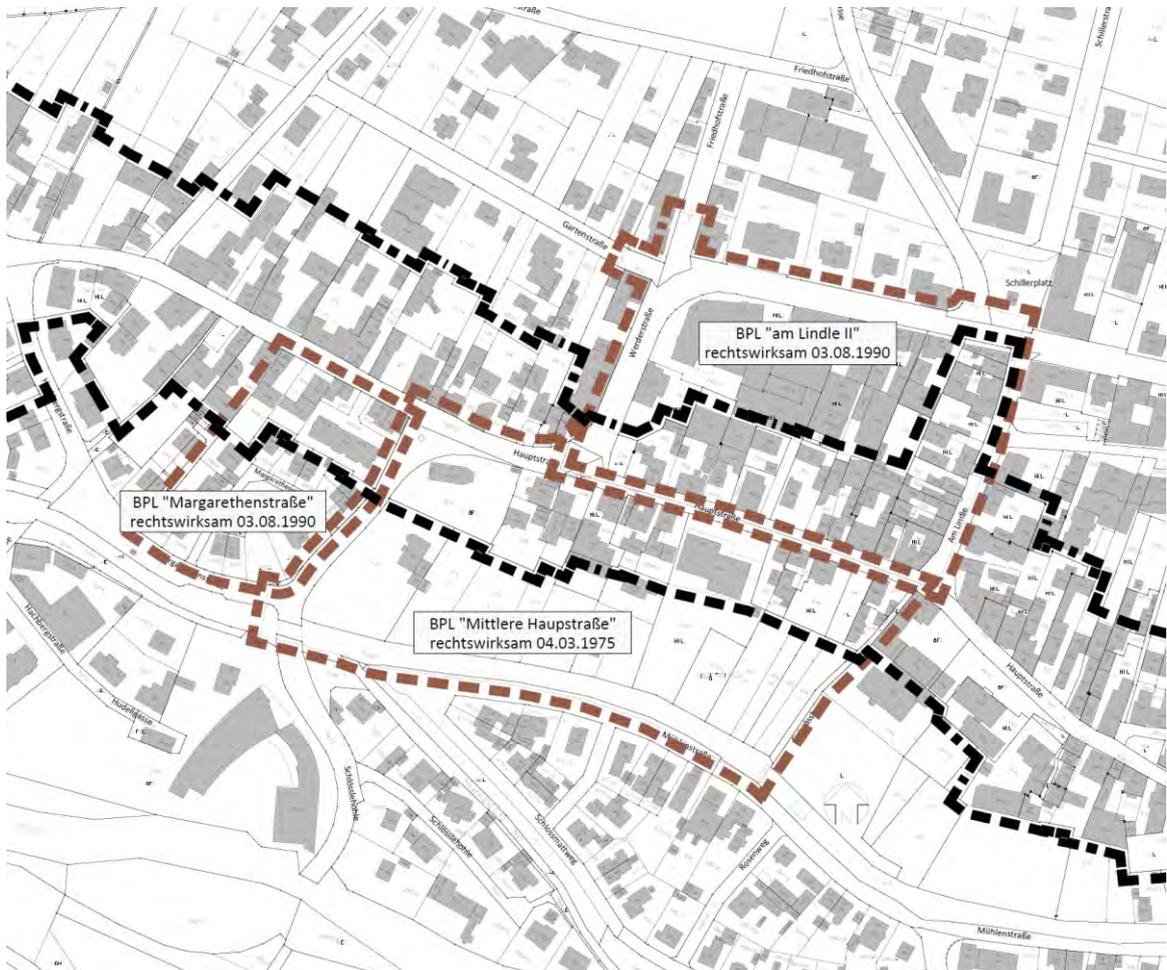
Dieser Bebauungsplan trat am 20.11.1997 in Kraft und umfasst den Teilbereich zwischen der „Hauptstraße“ im Norden, der „Margarethenstraße“ im Süden bzw. im Osten und bestehender Bebauung im Westen.

Bebauungsplan „Mittlere Hauptstraße“

Dieser Bebauungsplan trat am 04.03.1975 in Kraft und umfasst den Bereich zwischen der „Hauptstraße“ im Norden, dem Fußweg „Eichgasse“ im Osten, der „Mühlenstraße“ im Süden und der „Margarethenstraße“ im Westen.

Bebauungsplan „Am Lindle II“

Dieser Bebauungsplan trat am 03.08.1990 in Kraft und umfasst den Bereich zwischen der „Werderstraße“ im Westen bzw. Norden, der Straße „Am Lindle“ im Osten und der „Hauptstraße“ im Süden.



Plananschnitt mit den Überlagerungsbereichen bestehende Bebauungspläne (ohne Maßstab)

1.6.2 Dorferwicklungskonzept Niedermüllheim

Die besondere gestalterische Bedeutung der historisch gewachsenen Struktur von Niedermüllheim und deren Schutz war bereits in den 1980er Jahren ein zentrales Thema der Stadt Müllheim, weshalb für diesen Bereich ein Entwicklungskonzept durchgeführt wurde, um die Aufnahme in das Dorferwicklungsprogramm des Landes Baden-Württemberg zu ermöglichen.

Der Schwerpunkt der Dorferwicklung lag insbesondere in den Bereichen Erhaltung, Gestaltung, Erneuerung und Umnutzung von Gebäuden und Anlagen. Ebenso bedeutend wurde die gestalterische Einflussnahme auf Neubautätigkeiten gesehen, da sich damals schon negative bauliche Entwicklungen vollzogen haben.

Dieses Konzept erläutert die Besonderheiten des Ortsbildes, gibt konstruktive Anregungen zur Gestaltung, Pflege des gesamten Bereiches bzw. der einzelnen Gebäude und stellt daher heute noch als informelle Planung ein wichtiger Beitrag zur Stadtgestaltung dar.

1.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung befinden sich eine große Anzahl an Kulturdenkmälern. An dem Erhalt dieser Gebäude besteht großes öffentliches Interesse. Die maßgebenden Gebäude sind aus dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historisch geprägten Bereichs „Niedermüllheim“, Gemarkung Müllheim, aufgrund dessen städtebaulicher Gestalt (Erhaltungssatzung)**BEGRÜNDUNG**

Seite 9 von 21

Durch eine Nachverdichtung werden zudem vermehrt verkehrliche Probleme im öffentlichen Straßenraum erwartet, welche durch eine erhöhte Anzahl an Wohneinheiten mit den nachzuweisenden Stellplätzen entstehen können.

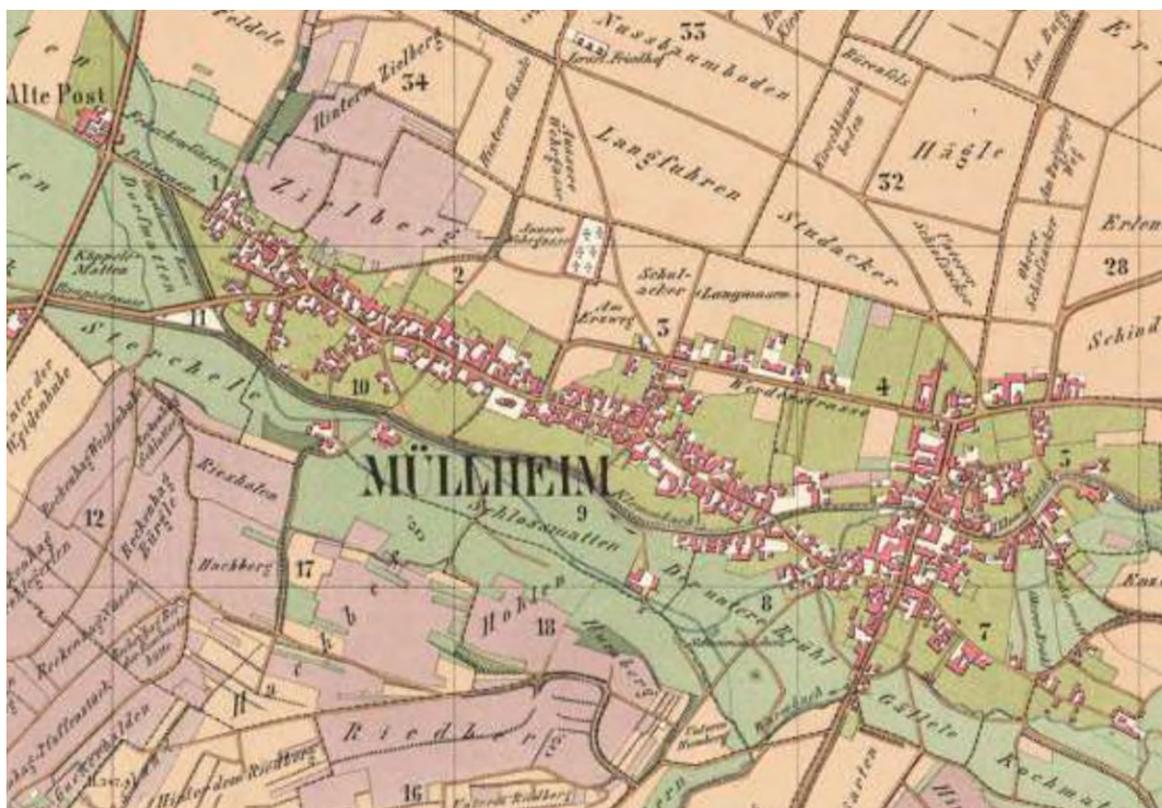
Um diese Entwicklung zu steuern und gleichzeitig die stadtbildprägenden Strukturen zu erhalten bzw. zu schützen, hat sich der Gemeinderat der Stadt Müllheim auf Empfehlung der Verwaltung für die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historisch geprägten Straßen „Niedermüllheim“ im Bereich der „Alte Poststraße“ und „Hauptstraße“ aufgrund deren städtebaulicher Gestalt (Erhaltungssatzung) ausgesprochen.



Luftbild mit den historisch geprägten Bereichen entlang der „Alten Poststraße“ und der „Hauptstraße“ (ohne Maßstab)
Quelle: Geoportal Baden-Württemberg



Ausschnitt historischer Übersichts-Plan der Stadt Müllheim Quelle: Stadt Müllheim

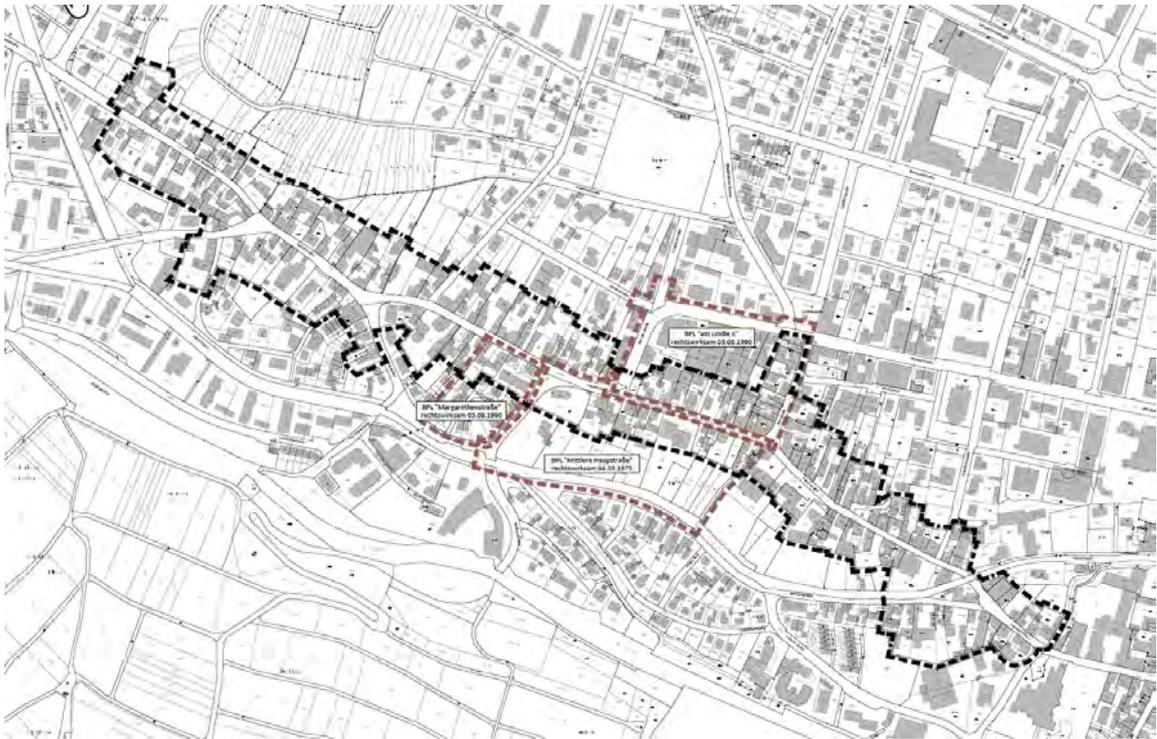


Ausschnitt historische Karte von Müllheim um 1880 Quelle: Stadt Müllheim

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst im Wesentlichen den erhaltenswerten, historisch geprägten Bereich entlang der „Alten Poststraße“ und der „Hauptstraße“.

Dieser ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Vorgeschlagener Geltungsbereich der Erhaltungssatzung mit Geltungsbereichen der bestehenden Bebauungspläne (ohne Maßstab)

2.3 Ortsstruktur

Die historischen Strukturen entlang der „Alten Poststraße“ und der „Hauptstraße“ in Form eines Straßendorfes sind heute noch sehr gut ablesbar. Kennzeichnend ist eine durch die ehemalige weinbäuerliche Nutzung geprägte, sehr dichte Bebauung mit unterschiedlich großen Höfen, welche entlang dieser Straßen meist in unregelmäßigen Formen als Zwei- und Dreiseithöfe angelegt wurden. Diese sind teilweise straßenseitig durch Mauern mit rundbogigen Toreinfahrten begrenzt, wodurch sich klar abgegrenzte und geschlossene Straßenräume ergeben.

Die historischen, ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind in unregelmäßigem Wechsel giebelständig oder auch traufständig zur Erschließungsstraße ausgerichtet und weisen mit wenigen Ausnahmen eine einseitige Grenzbebauung auf.

Bei den Zwei- und Dreiseithöfen sind die rückwärtigen Gebäude oft an zwei Grundstücksgrenzen in Form einer zweiseitigen Grenzbebauung gebaut, so dass ein in sich geschlossener Hof entsteht.

In Teilbereichen sind in den hinteren Grundstücksteilen aber auch teilweise vor den Gebäuden noch Grünflächen vorzufinden, die bis heute als Gärten genutzt werden. Diese stellen neben der gestalterischen Qualität auch eine wichtige ökologische Funktion dar.

Neben diesen Grünstrukturen kommt dem öffentlichen Straßenraum eine zentrale Bedeutung zu. Insbesondere die kleineren Platzbereiche im Bereich von Straßengabelungen, welche teilweise mit einem Brunnen ausgestattet sind (z.B. „Löfflerbrunnen“), besitzen einen hohen Identifikationswert. Insofern besteht an dem Erhalt und der Weiterentwicklung dieser öffentlichen Freiraumstrukturen ein großes Interesse.



Blick in die „Alte Poststraße“ Quelle: fsp Stadtplanung



Blick in die „Hauptstraße West“ Quelle: fsp Stadtplanung



Blick in die „Hauptstraße Ost“ Quelle: fsp Stadtplanung

2.4 Gebäudetypologie

Kennzeichnend für die historische Bebauung entlang der „Alten Poststraße“ und der „Hauptstraße“ ist eine Straßenrandbebauung. Sowohl die Hauptgebäude als auch die Ökonomie- bzw. Wirtschaftsgebäude sind mit wenigen Ausnahmen als Satteldächer konzipiert. Diese weisen eine steile Dachneigung von mindestens 45° auf und sind mit rotbraunen bis braunen Ziegeln auch in Form von Biberschwanzziegeln gedeckt. Bei den historischen Gebäuden ist im unteren Drittel des Dachbereichs meist ein Traufknick vorhanden. Der Traufbereich ist als Kastengesims in Holz oder Stuck ausgebildet.

Als Dachaufbauten sind insbesondere bei den historischen Gebäuden kleinmaßstäbliche Giebel- und Walmgauben mit klar ablesbaren Abständen vom First und Ortgang vorzufinden, welche sich der Dachfläche unterordnen. Bei neueren Gebäuden und Umbauten sind auch Schleppgauben vorzufinden.

Unter den Hauptgebäuden sind Keller vorhanden, welche in Form von ortstypischen Sockeln teilweise deutlich in Erscheinung treten.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind überwiegend verputzt. Ausnahmen bilden teilweise die Erdgeschosszonen von Läden bzw. Geschäften. Vereinzelt sind im Bereich der „Alten Poststraße“ noch Gebäude mit Sichtfachwerk anzutreffen. Die Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude sind in sichtbarem Bruchsteinmauerwerk, teilweise auch in einer Holzfassade oder mit beidem ausgeführt.

Kennzeichnend sind für Wohngebäude symmetrisch gegliederte Fassaden mit rechteckigen Fensterformaten, teils mit Fensterläden. Typisch auf der Giebelseite sind bei schmaleren Gebäuden jeweils eine Reihung von zwei Fenstern im Erdgeschoss und dem darüber liegenden Obergeschoss, sowie ein mittig angeordnetes, kleineres Fenster im Giebelbereich. Die größeren Gebäude hingegen, weisen im Giebelbereich im Erdge-

schoß und dem Obergeschoss meist eine Reihung von drei Fenstern und im Giebelbereich eine Reihung von zwei Fenstern auf.



Typische symmetrische Fassadengliederung Quelle: fsp Stadtplanung

2.5 Zusammenfassung der erhaltenswürdigen und prägenden Merkmalen für den Gesamtbereich

Zusammenfassend ergeben sich für den Gesamtbereich im Einzelnen folgende erhaltenswürdige bzw. prägende Merkmale:

Struktur

- Dichte Baustruktur meist in Form einer Hofbebauung
- Ein- und zweiseitige Grenzbebauung
- Ein- bis zweigeschossige Bebauung plus Dach; neuere Gebäude teilweise auch dreigeschossig plus Dach
- Giebelständige und traufständige Straßenrandbebauung teilweise mit offenen Hofzufahrten; aber auch geschlossen mit Hoftor oder Zufahrt durch das Gebäude
- Überwiegend seitliche Eingänge in das Hauptgebäude mit Ausnahme von teilweise Eckgebäuden und Gebäuden, welche eine erdgeschossige Geschäftsnutzung aufweisen

Gestaltung

- Symmetrische Fassadengliederung mit Ausnahme von einigen Geschäftsgebäuden (Erdgeschoss)
- Steil geneigtes Satteldach mit einer Dachneigungen von mindestens 45°; historische Gebäude mit Traufknick

Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historisch geprägten Bereichs „Niedermüllheim“, Gemarkung Müllheim, aufgrund dessen städtebaulicher Gestalt (Erhaltungssatzung)**BEGRÜNDUNG**

Seite 15 von 21

- Dacheindeckung in rotbraunen bis braunen (Ton-) Ziegeln; vereinzelt Biberschwanzdeckungen
- Dachaufbauten bei historischen Gebäuden als kleinformatige Giebel- und Walmgauben mit klar ablesbaren Abständen zu Ortgang und Traufe; bei neueren Gebäuden oder Umbauten auch als Schleppgauben
- Kastengesims in Holz oder Stuck bei historischen Gebäuden
- Fassaden der Hauptgebäude überwiegend als Putzfassade
- Fassaden der Nebengebäude mit sichtbarem Bruchsteinmauerwerk; teilweise auch in Holz
- Hauptgebäude mit deutlich sichtbarem Sockel

2.6 Teilbereiche

Der vorgeschlagene Geltungsbereich lässt sich in drei wesentliche Teilbereiche gliedern. Im Einzelnen sind dies der Bereich „Alte Poststraße“, der Bereich „Hauptstraße West“ und der Bereich „Hauptstraße Ost“.

Im Folgenden werden für diese drei Teilbereiche die typischen gestalterisch und ortsbildprägenden Merkmale der Bebauung bzw. Freiraumqualität analysiert und dargestellt.

2.7 Bereich „Alte Poststraße“

Die „Alte Poststraße“ in Verlängerung der Hauptstraße nach Westen ist einer der ältesten Siedlungsbereiche von Müllheim. Prägend für diesen Bereich ist eine eher kleinteilige Baustruktur in Form von ehemaligen bäuerlichen Anwesen, welche noch sehr gut ablesbar ist. Die Hauptgebäude sind zur Straße giebel- oder auch traufseitig angeordnet und bilden mit den kleinteiligen Nebengebäuden sowie den rückwärtigen, quergestellten Wirtschaftsgebäuden zusammen meist einen kleinen Hof.

Durch die dichte Bebauung mit Mauern und Hoftoren entsteht fast ein geschlossener und klar ablesbarer Straßenraum.

Die einzelnen Gebäude weisen insgesamt eine steile Dachneigung von über 45° auf. Die Fassaden sind mit Fenstern und Eingängen klar gegliedert.

Im Kreuzungsbereich „Hauptstraße“/„Alte Poststraße“ bestimmt ein kleiner Platz mit Brunnen den Straßenraum.

Zusammenfassend ergeben sich neben den allgemeinen Merkmalen in Ziffer 2.5 für den Bereich „Alte Poststraße“ im Einzelnen folgende erhaltenswürdige bzw. prägende Merkmale:

Struktur

- Kleinteilige, dichte Baustruktur meist in Form von Zweiseithöfen
- Ein- bis zweigeschossige Bebauung plus Dach
- Giebelständige und traufständige Straßenrandbebauung mit schmalen, seitlichen Hofzufahrten; teilweise auch geschlossen mit Hoftor
- Seitliche Eingänge in das Hauptgebäude; teilweise auch straßenseitig

Gestaltung

- Symetrische Fassadengliederung mit stehenden, rechteckigen Fensterformaten; bei schmaleren Gebäuden giebelseitig mit zwei nebeneinanderliegenden Fensteröffnungen, bei breiteren Gebäuden mit drei nebeneinanderliegenden Fensteröffnungen
- Fassaden der Hauptgebäude als Putzfassade; vereinzelt auch mit Sichtfachwerk



Blick in die „Alte“ Poststraße“ Quelle: fsp Stadtplanung



Blick in einen historischen Hof in der „Alten Poststraße“ Quelle: fsp Stadtplanung

2.8 Bereich „Hauptstraße West“

Der westliche Teil der „Hauptstraße“ ist zwischen der „Alten Poststraße“ und der „Margarethenstraße“ heute noch geprägt von stattlichen Winzerhöfen. Die einzelnen Gebäude sind zur öffentlichen Erschließungsstraße giebel- oder auch traufseitig angeordnet und bilden mit den seitlichen bzw. rückwärtigen Neben- bzw. Wirtschaftsgebäuden zusammen meist einen großzügigen Hof, der teilweise mit einem „Hofbaum“ begrünt ist.

Durch die dichte Bebauung mit Mauern und Hoftoren entsteht fast ein geschlossener und klar ablesbarer Straßenraum.

Die einzelnen Gebäude weisen insgesamt eine steile Dachneigung auf. Die Fassaden sind mit Fenstern und Eingängen klar gegliedert.

Im Kreuzungsbereich „Hauptstraße“/„Margarethenstraße“ bestimmt ein kleiner Platz mit dem „Löfflerbrunnen“ den Straßenraum.

Zusammenfassend ergeben sich neben den allgemeinen Merkmalen in Ziffer 2.5 für den Bereich „Hauptstraße West“ im Einzelnen folgende erhaltenswürdige bzw. prägende Merkmale:

Struktur

- Meist großteilige, dichte Baustruktur in Form von Zwei- und Dreiseithöfen auf relativ breit zugeschnittenen Grundstücken
- Historische Bebauung überwiegend zweigeschossige Bebauung plus Dach; neuere Gebäude teilweise auch dreigeschossig plus Dach
- Giebelständige und traufständige Straßenrandbebauung mit seitlichen Hofzufahrten in Form eines Hoftores; bei traufseitigen Gebäuden auch Zufahrt über ein rundbogiges Tor durch das Gebäude
- Seitliche Eingänge in das Hauptgebäude; in Einzelfällen auch straßenseitige Eingänge

Gestaltung

- Symetrische Fassadengliederung mit stehenden, rechteckigen Fensterformaten; bei schmaleren Gebäuden giebelseitig mit zwei nebeneinanderliegenden Fensteröffnungen, bei breiteren Gebäuden mit drei nebeneinanderliegenden Fensteröffnungen
- Steil geneigtes Satteldach, vereinzelt auch Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 45°; historische Gebäude mit Traufknick



Blick in die „Hauptstraße West“ Quelle: fsp Stadtplanung



Typische Hofstrukturen mit Toreinfahrten in der „Hauptstraße West“ Quelle fsp Stadtplanung

2.9 Bereich „Hauptstraße Ost“

Der östliche Teil der „Hauptstraße“ zwischen der „Margarethenstraße“ und dem „Bürgerhaus“ ist gegenüber dem Bereich „Hauptstraße West“ kleinteiliger und städtischer geprägt. Kennzeichnend für diesen Bereich sind meist schmale, langgezogene Grundstücke mit einer zur öffentlichen Erschließungsstraße oft giebel- aber auch traufseitig angeordneten Bebauung. Diese bildet mit den rückwärtigen, oft an zwei Grenzen gebauten, ehemaligen Wirtschaftsgebäuden meist kleinere, schmale Höfe. Im östlichen Teilbereich entlang der „Hauptstraße“ löst sich die Hofform teilweise auf. Hier bestimmt eine fast geschlossene Bebauung mit Geschäften und Läden im Erdgeschoss das Straßenbild.

Die gewachsenen Strukturen werden teilweise durch neuere Gebäude unterbrochen, welche durch die Anordnung und dem Volumen meist als Fremdkörper wirken.

Die einzelnen Gebäude weisen insgesamt eine steile Dachneigung auf. Die Fassaden der historischen Gebäude sind mit Fenstern und Eingängen klar gegliedert.

In den Straßengabelungen bestimmen kleinere Plätze bzw. Aufweitungen den Straßenraum. Daneben prägt ein Platz mit historischem Brunnen den Bereich mit dem ehemaligen Spital.

Zusammenfassend ergeben sich neben den allgemeinen Merkmalen in Ziffer 2.5 für den Bereich „Hauptstraße Ost“ im Einzelnen folgende erhaltenswürdige bzw. prägende Merkmale:

Struktur

- Kleinteilige, dichte Baustruktur mit und ohne Hofbebauung
- Giebelständige und traufständige Straßenrandbebauung mit seitlichen Hofzufahrten; bei traufseitigen Gebäuden auch Zufahrt durch das Gebäude in Form eines Tores
- Meist straßenseitige Eingänge, insbesondere wenn im Erdgeschoss Läden bzw. Geschäfte vorhanden sind.

Gestaltung

- Symmetrische Fassadengliederung bei schmalen Gebäuden giebelseitig mit zwei nebeneinanderliegenden Fensteröffnungen, bei breiteren Gebäuden mit drei nebeneinanderliegenden Fensteröffnungen; ausgenommen sind Erdgeschossbereiche, welche als Laden/Geschäft genutzt werden
- Fassaden der Hauptgebäude als Putzfassade; Ausnahme hiervon bilden neuere Schaufensterbereiche in den Erdgeschossen



Blick in die „Hauptstraße Ost“ Quelle fsp Stadtplanung



Hof mit Torzufahrt durch das Gebäude in der „Hauptstraße Ost“ Quelle fsp Stadtplanung

ANLAGE

- Plan Geltungsbereich der Erhaltungssatzung im Maßstab 1:5.000

Stadt Müllheim, den _____

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Martin Löffler

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt 79379 Müllheim übereinstimmen.

Stadt Müllheim, den _____

Der Bürgermeister
Martin Löffler

Bekanntmachungsvermerk:

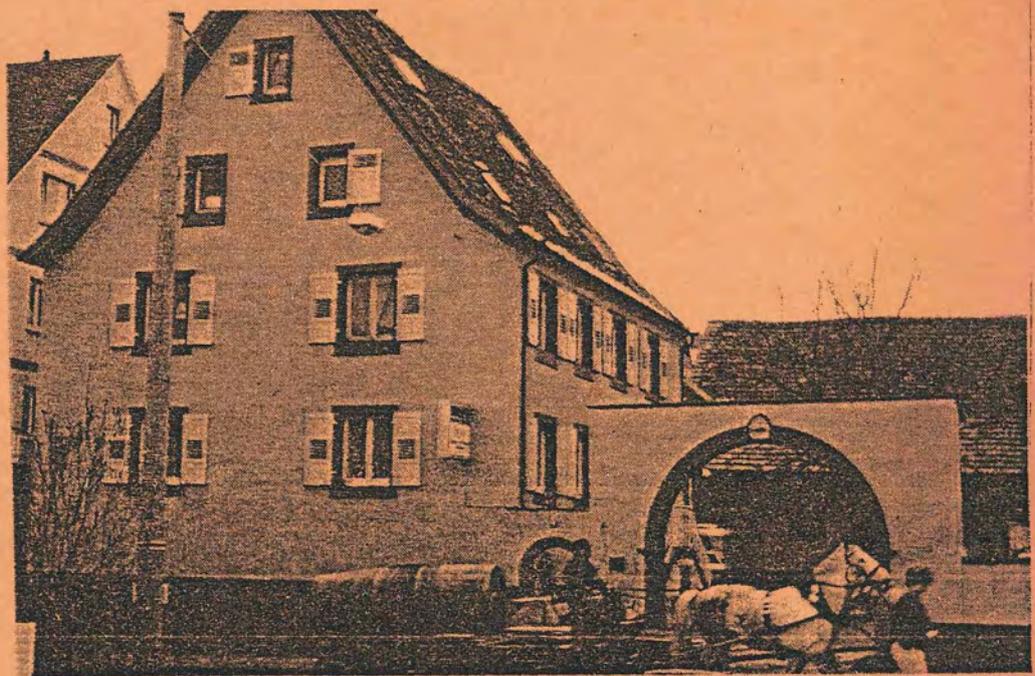
Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt „Hallo Müllheim“ der Stadt Müllheim mit den Ortsteilen, Britzingen, Dattingen, Feldberg, Hügelheim, Vögisheim und Zunzingen Nr. __ vom _____.

Die Satzung ist damit am _____ in Kraft getreten.

Stadt Müllheim, den _____

Der Bürgermeister
Martin Löffler

M-Mül 15,8

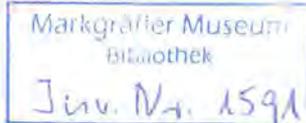


NIEDERMÜLLHEIM DORFENTWICKLUNG

STADT MÜLLHEIM
DORFENTWICKLUNG

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR
DEN SIEDLUNGSBEREICH NIEDERMÜLLHEIM

M - Müllheim, S, 8



AUSGEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT MÜLLHEIM
VON DER PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST, LÖRRACH

BEARBEITER: DIPL. ING. GERDA KELLER

PLÄNE: DIPL. ING. ZDENKA MARCIUS

ABGESCHLOSSEN IM DEZEMBER 1987

Vorbemerkung zum örtlichen Entwicklungskonzept für Niedermüllheim	1
I. ERLÄUTERUNGSBERICHT	3
1. Ziele der Dorfentwicklung in Niedermüllheim	4
1.1 Entwicklung und Bedeutung Niedermüllheims für die Gesamtstadt	4
1.2 Entwicklungsprobleme in Niedermüllheim	4
1.3 Ziele der Dorfentwicklung	7
1.4 Verfahren der Dorfentwicklung	8
2. Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Nutzungsgefüges	9
2.1 Grundsätze für die städtebauliche Gestaltung von Niedermüllheim	9
2.2 Das Nutzungsgefüge und seine Weiterentwicklung	10
3. Erhaltung und Gestaltung des historischen Ortsbildes	12
3.1 Erhaltende Erneuerung der Gebäude	14
3.2 Umbau leerstehender Ökonomie- und Nebengebäude	23
3.3 Neubauten im Ortskern	30
3.4 Charakteristik des Straßenraumes	31
3.5 Straßenrandbereiche	35
3.6 Private Hofräume	39
4. Notwendige Maßnahmen der Dorfentwicklung	42
4.1 Bestandserhebung Gebäude	42
4.2 Fragebogen Dorfentwicklung	43
4.3 Empfehlungen zur erhaltenden Erneuerung der Gebäude	45
4.4 Farbgestaltung	52
4.5 Reduzierung des Verkehrs in der Hauptstraße	52
4.6 Maßnahmen im Straßen- und Freiraum	54
4.7 Gestaltungskonzept	54

5.	Durchführung der Dorfentwicklungsmaßnahmen	55
5.1	Durchführung und Förderung von Einzelmaßnahmen	55
5.2	Dorfentwicklung ist eine langfristige Aufgabe	55
II.	Bestands- und Maßnahmenpläne	56
	- Gebäudenutzung	57
	- Straßen- und Freiraum	58
	- Baustruktur	59
	- Gestaltungskonzept Maßnahmen	60
III.	Anhang	
A1	Richtlinien zur Förderung der Dorfentwicklung vom 28.02.1987	

VORBEMERKUNG ZUM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGS-
KONZEPT FÜR NIEDERMÜLLHEIM

Mit Fertigstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes sind die notwendigen Voraussetzungen für eine Aufnahme von Niedermüllheim in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Baden-Württemberg geschaffen.

AUFNAHME
IN DAS
DORFENTWICK-
LUNGSPROGRAMM

Aus Mitteln des 2. Mittelfristigen Stadt- und Dorfentwicklungsprogrammes für die Jahre 1985 - 1990 werden nach den Förderrichtlinien vom 24.02.1987 öffentliche und private Maßnahmen mit erheblichen Zuschüssen gefördert.

FÖRDERUNG
VON
MASSNAHMEN

In einer gut besuchten Bürgerversammlung am 04.06.1987 wurden den Niedermüllheimer Bürgern die Ziele und Grundsätze der Dorfentwicklung erläutert, mögliche Aussagen des Entwicklungskonzeptes vorgestellt und um eine rege Beteiligung an den Maßnahmen der Dorfentwicklung gebeten.

BÜRGER-
VERSAMMLUNG

Im September 1987 wurde im Rahmen der Dorfentwicklung eine Fragebogenaktion durchgeführt.

Das Konzept ist kein rechtsverbindlicher Plan. Es erläutert die Besonderheiten des Ortsbildes und gibt Anregungen zur Pflege des gesamten Ortes und der einzelnen Gebäude.

KEIN RECHTS-
VERBINDLICHER
PLAN

Es will die Eigeninitiative der Bewohner zum richtigen Umgang mit der erhaltenswerten, dörflichen Umgebung fördern. Es ist die Grundlage, auf der die Förderwürdigkeit von Einzelmaßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung beurteilt wird.

Die grundsätzlichen Aussagen zur Erhaltung der historischen Substanz und die Gestaltungsempfehlungen sollten auch dann beachtet werden, wenn eine Förderung nicht in Anspruch genommen wird.

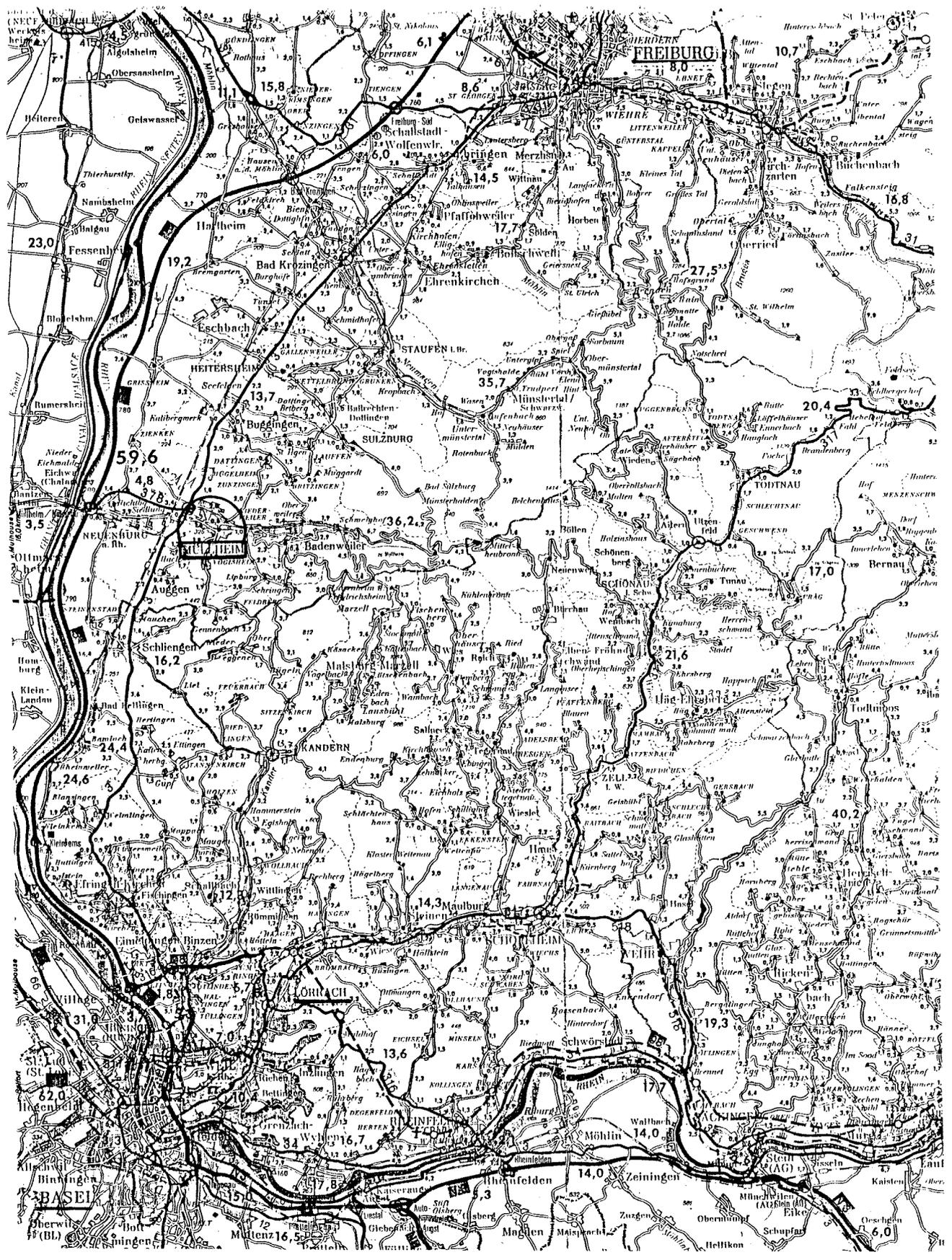


Abb.1: Lage von Müllheim in der Region.

I. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ZIELE DER DORFENTWICKLUNG IN NIEDERMÜLLHEIM

1.1 ENTWICKLUNG UND BEDEUTUNG NIEDERMÜLLHEIMS FÜR DIE GESAMTSTADT

Müllheim hat sich aus den beiden Dörfern Niedermüllheim und Obermüllheim entwickelt. Erst im Verlauf des 18. Jahrhunderts sind diese beiden dörflichen Siedlungen zusammengewachsen und haben sich zu einer Stadt mit ländlichen Gepräge entwickelt. 1810 erhielt Müllheim Stadtrechte.

1810 STADT

Heute hat Müllheim in seiner Bedeutung als Mittelzentrum - mit seinen gewerblichen und infrastrukturellen Einrichtungen - zwischen den Oberzentren Freiburg und Lörrach/Weil am Rhein überörtliche Bedeutung.

MITTEL-
ZENTRUM

Niedermüllheim stellt im Westen, der im Zusammenhang bebauten Kernstadt, eine klar abgesetzte Siedlungseinheit dar. Es weist heute noch in Teilen deutlich erkennbare Strukturen eines alten Winzerortes auf, die alte Dorfanlage und ein Großteil der historischen Bausubstanz ist erhalten.

ALTER
WINZERORT

Das Ortsbild wird neben bürgerlichen Wohn- und Geschäftsgebäuden noch stark von landwirtschaftlicher Bausubstanz geprägt.

LANDWIRT-
SCHAFTLICHE
BAUSUBSTANZ

1.2 ENTWICKLUNGSPROBLEME IN NIEDERMÜLLHEIM

Die alte dörfliche Mischnutzung in Niedermüllheim hat sich in in charakteristischer Weise verschoben. Die landwirtschaftlichen Nutzung ist stark zurückgegangen und durch andere Mischnutzung ersetzt worden.

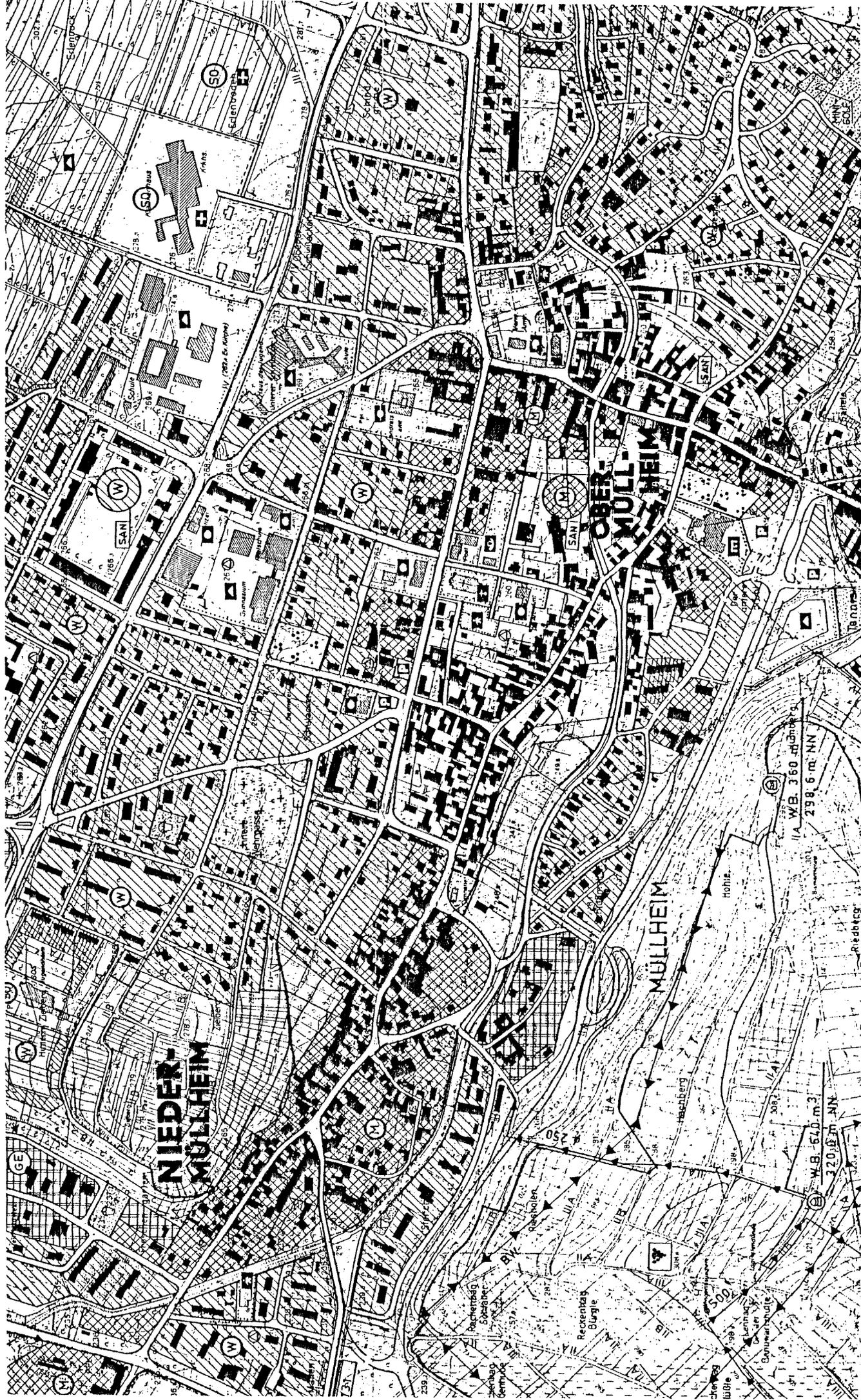
DÖRFLICHE
MISCHNUTZUNG

Die Nähe zur Innenstadt hat zu einer verstärkten Wohnnutzung geführt, Dienstleistungen und Gewerbe haben zugenommen und ihren Teil durch Neubauten und Umbauten beigetragen.

Diese Entwicklungen hatten zwangsläufig auch bauliche Veränderungen zur Folge, die in Teilbereichen mit einem Gesichtverlust der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur verbunden sind.

BAULICHE
VERÄNDERUNGEN

<p>Ein Charakteristikum des Ortsbildes in Niedermüllheim sind immer noch die großen zur Straße geschlossenen Hofanlagen mit ihren dicht aneinandergereihten großen Scheunen in der zweiten Reihe.</p>	<p>GROSSE HOFANLAGEN</p>
<p>Eine Erhaltung der Scheunengebäude wird langfristig nur über eine gemeinsame Neuordnung denkbar sein.</p>	<p>GEMEINSAME NEUORDNUNG</p>
<p>Ein großes Problem stellt die stark belastete Hauptstraße dar, die den Ort in Ost/-Westrichtung durchschneidet. Sie hat eine wichtige Zubringerfunktion zur Bundesstraße 3 (sh. Plan Straßen- und Freiraum).</p>	<p>STARKER DURCHGANGS- VERKEHR</p>
<p>Für die Anlieger bedeutet dies vor allem eine starke Lärm- und Geruchsbelästigung, für die Geschäftsleute ist dies häufig mit Parkierungsproblemen verbunden.</p>	
<p>Hier kann nur eine Entlastungsstraße Abhilfe schaffen, erst dann ist ein Rückgang des Verkehrs in der Hauptstraße möglich, der einer Nutzungsvielfalt im "dörflichen" Sinne wieder Spielraum läßt.</p>	<p>ENTLASTUNGS- STRASSE</p>
<p>Die Planung sieht vor, die Hauptstraße an die Südtangente über die Margarethenstraße - den sogenannten Hachbergabgang - anzubinden.</p>	<p>HACHBERG- ABGANG</p>
<p>Auf die strukturellen Veränderungsprozesse der letzten Jahrzehnte in den ländlich als auch städtisch überkommenen Siedlungsbereichen wurde auf politischer Ebene mit Förderprogrammen des Bundes und der Länder reagiert, welche diese negativen Entwicklungen aufhalten und das Bemühen um neue Inhalte unterstützen und steuern sollen.</p>	<p>FÖRDER- PROGRAMME</p>
<p>Seit 1980 wird im Rahmen des Landessanierungsprogrammes Baden-Württemberg der Stadtkern von Müllheim städtebaulich aufgewertet. Im Rahmen dieses Programmes sind in den vergangenen 6 Jahren eine Reihe von Umbau- und Modernisierungsvorhaben, wie auch öffentliche Maßnahmen erfolgreich durchgeführt worden.</p>	<p>LANDES- SANIERUNGS- PROGRAMM</p>
<p>Für den Bereich Niedermüllheim mit seinem dörflichen Ortskern soll das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Baden-Württemberg unterstützend eingreifen, nachdem es bereits seit März 1976 mit großem Erfolg in 7 Stadtteilen von Müllheim durchgeführt worden ist.</p>	<p>DORFENT- WICKLUNGS- PROGRAMM</p>



NIEDERMÜLLHEIM

Abb. 2: Lage von Niedermüllheim im Stadt-
gefüge

1.3 ZIELE DER DORFENTWICKLUNG

Mit dem Dorfentwicklungsprogramm soll ein Bewußtseinsprozeß über die Qualitäten der überkommenen, historischen Siedlungsweise verstärkt wieder in Gang gesetzt werden. Die Bevölkerung, die Behörden, die Architekten und Handwerker sollen überzeugt werden, daß die Entwicklung mit der Pflege der vorhandenen Bausubstanz besser gesichert werden kann als mit modernistischen Radikalkuren.

BEWUSSTMACHEN
"DÖRFLICHER
WERTE"

In Niedermüllheim ist die bauliche Gestalt noch von der alten Dorfanlage geprägt. Vorrangiges Ziel der Dorfentwicklung sollte deshalb eine gesamthafte Erneuerung in diesem Bereich sein.

GESAMTHAFTE
ERNEUERUNG

Dies erfordert Maßnahmen von der Bodeneuordnung über Altbaurenovierung, Freiflächengestaltung bis zur Einfügung von Neubauten. Öffentliche und private Investitionen sind erforderlich, ebenso eine übergeordnete planerische Lenkung.

ÜBERGEORDNETE
PLANUNG

Für die Erhaltung und Entwicklung der wirtschaftlichen und baulichen Grundlagen des eigenständigen Siedlungsbereiches sind folgende Ziele anzustreben:

ZIELE

- Sicherung der verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe am innerörtlichen Standort.
- Sicherung und Neuansiedlung kleiner, nicht störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Größere und störende Betriebe sollten ausgelagert werden, sobald sie mit der angestrebten vorrangigen Wohnnutzung und der kleinteiligen Baustruktur nicht mehr in Einklang zu bringen sind.
- Sicherung von Wohnhäusern und Förderung der Umnutzung anderer Gebäude zu Wohnzwecken Gewerbe und Handwerk (besonders ehemalige Ökonomiegebäude).
- Förderung der Neuerrichtung von Wohnhäusern und kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern.
- Erhaltung und Ausbau der bestehenden Gastronomie.
- Sicherung der Entwicklungsbemühungen durch ein Verkehrskonzept, das die Gesamtverkehrsbelastung verringert und lenkt.

1.4 VERFAHREN DER DORFENTWICKLUNG

Jede Siedlungseinheit hat ihre ortsspezifische Struktur aufgrund ihrer historischen Entwicklung in Abhängigkeit von Lage, Topographie, Klima und Landschaft. In einer zielgerichteten Bestandsaufnahme, die jeder Planung vorausgeht, werden diese ortsspezifischen Faktoren herausgearbeitet.

ZIELGERICH-
TETE BESTANDS-
AUFNAHME

Doch soll die Siedlung nicht in zusätzliche Pläne eingezwängt werden. Das Entwicklungskonzept ist kein förmlich festgesetzter, rechtsverbindlicher Plan, sondern eine begründete Zusammenstellung von notwendigen, aufeinander abgestimmten Entwicklungsmaßnahmen.

KEIN RECHTS
VERBINDLICHER
PLAN

Der Schwerpunkt der Dorfentwicklung liegt in der Durchführung von Einzelmaßnahmen. Das Dorfentwicklungsprogramm fördert die Eigeninitiative der Bewohner.

FÖRDERUNG DER
EIGENINITIATIVE

Während das örtliche Entwicklungskonzept Leitlinien der Gestaltung an die Hand gibt, wird nach der Aufnahme des Ortes ins Förderprogramm jeder Interessent vom Planer individuell beraten. Bautechnische und baurechtliche Probleme, die Fördermöglichkeiten der Dorfentwicklung und gestalterische Fragen stehen dabei im Mittelpunkt.

GESTALTUNGS-
LEITLINIEN

Das Konzept wird ein bleibender Maßstab sein, an dem Veränderungen im Dorf gemessen werden können. Auch ohne ausführliche Beratung durch den Planer im Einzelfall soll es den Bürgern, der Gemeinde und den Behörden ortsgerechte Entscheidungen nahelegen.

ANLEITUNG ZUR
SELBSTHILFE

2. ERHALTUNG UND WEITERENTWICKLUNG DES ORTS- UND NUTZUNGSGEFÜGES

2.1 GRUNDSÄTZE FÜR DIE STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG VON NIEDERMÜLLHEIM

Die Topographie mit den steilen Rebhängen des Zielbergs im Norden und dem Klemmbach im Süden zwingt Niedermüllheim eine deutliche Gliederung auf.

TOPOGRAPHIE

Dieser Bereich zeichnet sich durch eine charakteristische Grundrißanordnung der ehemals landwirtschaftlichen Hofstätten aus. Die historische Bebauung folgt beidseitig der alten Poststraße und in Fortsetzung an der Hauptstraße bis zur Margarethenkapelle als dichte Straßenrandbebauung. Geringe oder fehlende Vorplatzbereiche und Vorgärten verstärken die geschlossene Raumwirkung dieser Bereiche.

STRASSEN- DORF

Die Einheitlichkeit des Ortsbildes wird durch die enge Gebäudeanordnung, die ähnliche Gebäudehöhe und durch die stark geneigten Dächer gewährleistet.

EINHEITLICH- KEIT DES DORFBILDES

Eine erhaltenswerte Besonderheit der Niedermüllheimer Dorfanlage stellen die stattlichen Weinbauernhöfe im östlichen Teil der Hauptstraße dar. Diese häufig noch gut erhaltenen, vierseitig geschlossenen Hofanlagen mit ihren rundbogigen Hofeinfahrten und teilweise noch sehr schön erhaltenen Innenhöfe sind möglichst in ihrem Bestand zu erhalten und gegebenenfalls baulich zu ergänzen.

VIERSEITIG GESCHLOSSENE HOFANLAGEN

Dieser Bereich sollte als Ensemble geschützt werden.

ENSEMBLE

In der alten Poststraße - dem ältesten Siedlungsbereich - bestimmen überwiegend kleinförmige Anwesen noch das Erscheinungsbild. Einfache Bauernhäuser stehen giebel- oder traufständig zur Straße mit kleinteiligen Schopf- und Stallanbauten und quergestellten Scheunen im Hof.

KLEINBÄUER- LICHE ANWESEN

Die Bewahrung des ländlichen Charakters von Niedermüllheim sollte bei allen Entwicklungsmaßnahmen Vorrang haben. Die enge Bebauung und der enge Straßenraum lassen keine Großlösungen zu, um so mehr kommt es darauf an, das noch vorhandene schöne Situationen genutzt und gestalterisch ausgearbeitet werden.

Bei der weiteren Ortsentwicklung werden vor allem folgende Gesichtspunkte vorrangig zu beachten sein:

ERHALTUNG DES
LÄNDLICHEN
CHARAKTERS

- Keine Auflösung der geschlossenen Straßenfront.
- Erhaltung und Pflege der alten Bausubstanz, nicht nur bei denkmalgeschützten Objekten.
- Im Bereich der Hauptstraße mit den typischen Weinbauernhöfen gilt es, die Substanz wieder in den Vordergrund zu bringen und deren Qualität deutlich zu machen.
- Bei der Gestaltung der rückwärtigen Parzellenbereiche ist auf das ursprüngliche Bild der Scheunengebäude Rücksicht zu nehmen.
- Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Hofabschlüsse mit Mauern, Toren und Pforten sind als typische Zeichen der überlieferten Parzellenstruktur zu erhalten oder bei Neubauten wieder herzustellen. Der historische Abstand der Gebäude zu Nachbargebäuden und zur Straße soll in der überlieferten Art eingehalten werden.
- Gute städtebauliche Einfügung und eine architektonische Gestaltung von Neubauten, die in der vorhandenen Bebauung bestehen kann.
- Sicherung der Innenhöfe der Haus- und Vorgärten zur Aufrechterhaltung der "dörflichen Wohnqualität".
- Verbesserung und maßvolle Gestaltung des Straßenraumes.
- Ausschöpfen aller Einflußmöglichkeiten auf die Ortsgestaltung wie Beratungstätigkeit, Stellungnahmen im Vorfeld der Planungen, Gestaltungsempfehlungen der Baugenehmigungen usw.

2.2 DAS NUTZUNGSGEFÜGE UND SEINE WEITERENTWICKLUNG

Die alte dörfliche Mischnutzung ist in Niedermüllheim erhalten geblieben und ausgedehnt worden.

Es haben sich bestimmte Nutzungsschwerpunkte herausgebildet, die aus planerischer Sicht

sinnvoll angeordnet sind und maßvoll verstärkt werden sollen (sh. Plan Gebäudenutzung).

Dienstleistungen mit Läden, Kleingewerbe und Gastronomie finden sich schwerpunktmäßig an der Hauptstraße.

DIENTSTLEISTUNG
UND GEWERBE

Die insgesamt noch 18 landwirtschaftlichen Betriebe verteilen sich gleichmäßig über den Ortskern. Die Sicherung der Landwirtschaft ist ein wichtiges Ziel der Dorfentwicklung.

LANDWIRTSCHAFT

Vor allem die Landwirte im Nebenerwerb sind am besten in der Lage, die überkommenen baulich-räumlichen Strukturen zu nutzen.

Trotzdem muß in Zukunft mit der Aufgabe weiterer Betriebe gerechnet werden; hier wird es darauf ankommen, die bereits leerstehenden oder leerwerdenden Nebengebäude und Scheunen einer neuen Nutzung - Gewerbe oder Wohnen - zuzuführen.

UMNUTZUNG VON
GEBÄUDEN

Hierbei ergibt sich ein besonderes Problem in der unzureichenden Erschließung der Gebäude in der zweiten Reihe.

Deshalb sollte schon vor dem Bauantrag ein Bebauungskonzept erarbeitet werden oder ggf. die Aufstellung eines kleinen Bebauungsplans angeregt werden.

BEBAUUNGS-
KONZEPT



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Müllheim

3. ERHALTUNG UND GESTALTUNG DES HISTORISCHEN ORTSBILDES

Um kulturgeschichtliche Formen einer Siedlung und einer Landschaft zu bewahren und für die heutige Zeit nutzbar zu machen, sind Kenntnisse und Verständnis für die historische Bausubstanz erforderlich.

Dies gilt für den Erhalt und die Lebensfähigkeiten alter Gebäudestrukturen - trotz veränderter Nutzungen ebenso - wie für neue bauliche Maßnahmen und Veränderungen.

ERHALTUNG
KULTURHISTO-
RISCHER WERTE

Das Typische und die Besonderheit des Ortsbildes müssen berücksichtigt werden, damit das gewohnte Erscheinungsbild auch in Zukunft erhalten bleibt.

Deshalb wird ein Schwerpunkt der Dorfentwicklung im Bereich "Erhaltung, Gestaltung, Erneuerung und Umnutzung" liegen. Aber ebenso wichtig ist die gestalterische Einflußnahme auf die Neubautätigkeit, wie die bereits vorhandenen, wenig geglückten Beispiele in Niedermüllheim deutlich machen.

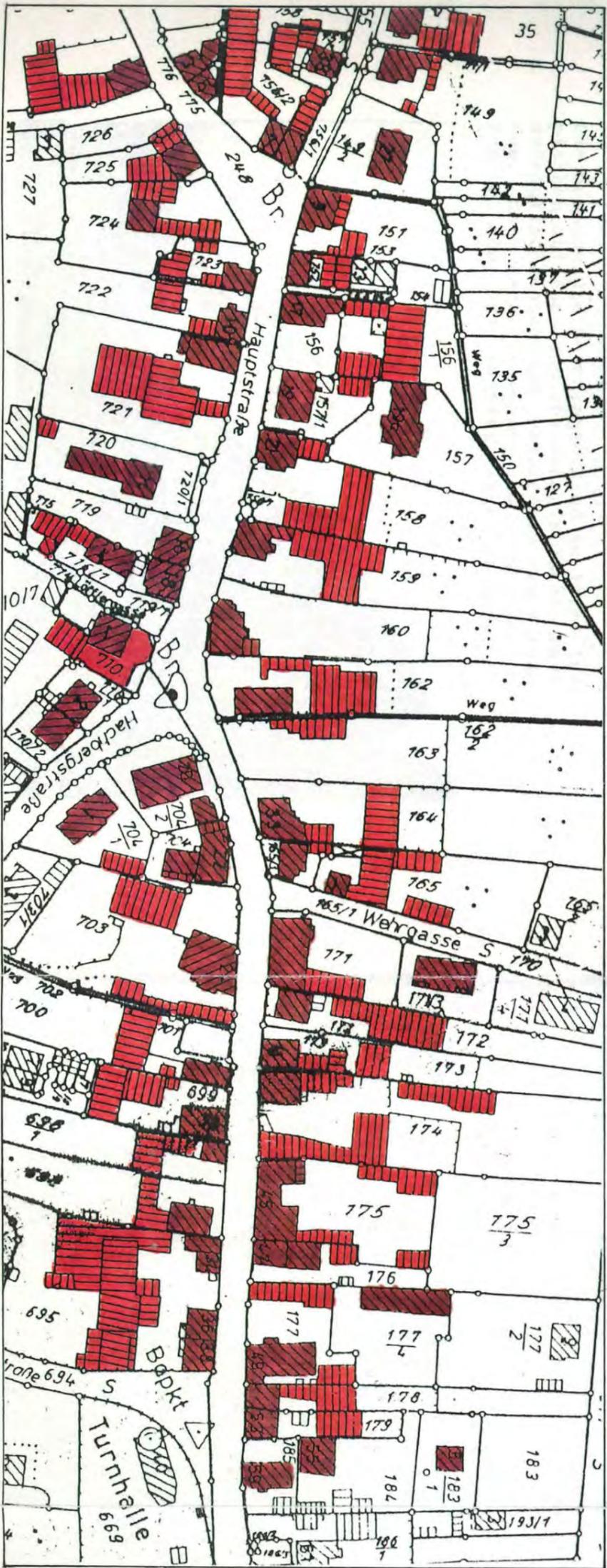
ERHALTENDE
ERNEUERUNG

In einer Gegenüberstellung der Bebauungsstruktur in der Hauptstraße Ende des 19. Jahrhunderts (Auszug aus dem Atlanten 1895) und heute werden die baulichen Veränderungen von 90 Jahren deutlich (sh. Abb. 5).

Dabei zeigt sich, daß heute über den Erhalt hinaus in Teilbereichen auch ein Rückbau durch bewußte gestalterische Ergänzungen ein Ziel sein sollte, um historische Strukturen wieder lesbar zu machen.



Abb. 4: Altes, schönes Fachwerkhaus von 1728 in der Alten Poststrasse.



BEBAUNGSSTRUKTUR

STAND 1895

STAND 1987

Abb. 5

Im folgenden sind die wichtigsten Maßnahmenbündel der Dorfentwicklung zusammengestellt. Auf dazugehörigen Fotos und Skizzen ist im Text verwiesen.

Insgesamt ist die überkommene Bausubstanz erhaltenswert, jedoch häufig in einem schlechten Zustand. Der Veränderungsdruck ist also groß.

3.1 ERHALTENDE ERNEUERUNG DER GEBÄUDE

Die alten Häuser erst geben dem Ortskern sein Gesicht und seine Unverwechselbarkeit. Darum gilt der Grundsatz, daß alte Häuser zu erhalten sind, wann immer es möglich ist.

UNVERWECHSELBARKEIT

Niedermüllheim weist unterschiedliche dörfliche Bauten aus verschiedenen Jahrhunderten auf.

Neben den einfachen kleinen Bauernhäusern mit kleinteiligem Schopf- und Stallanbauten in der alten Poststraße finden sich zahlreiche, stattliche Weinbauerngehöfte in der Hauptstraße. Diese waren ursprünglich meist Meierhöfe im Besitz des Adels und der Klöster und stammen häufig aus der Zeit vor 1800.

Die Gebäude und Hofanlagen sind in ihrer typischen Stilform und charakteristischen Fassadengliederungen und -elementen zu erhalten, das Fachwerk ebenso wie das gotische Fenster oder die klassizistische Fassade.

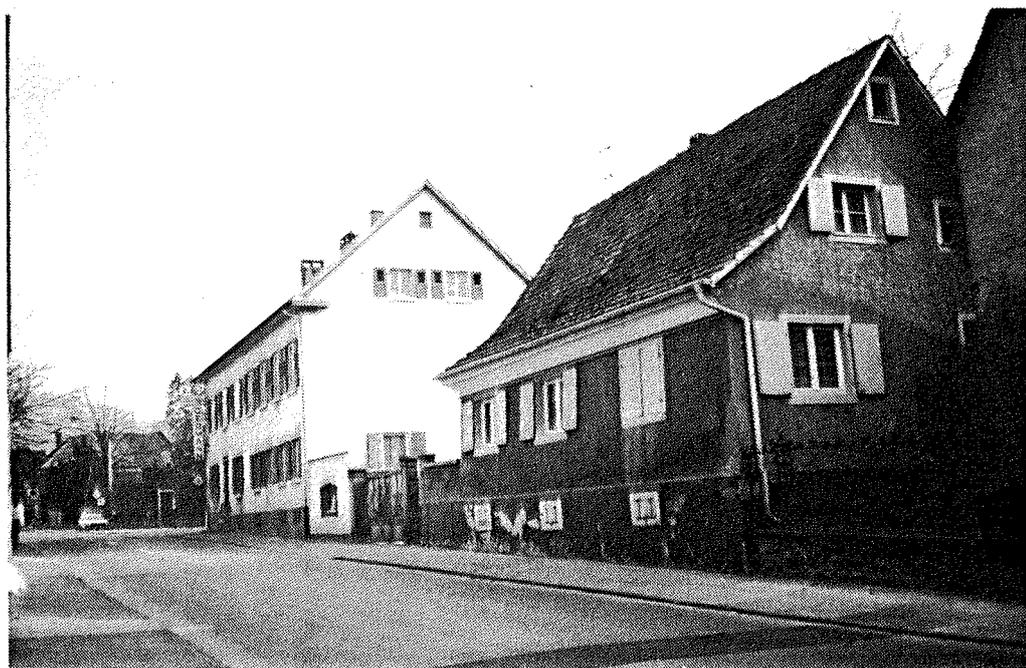


Abb. 6: Weinbauerngehöft u. kleines Bauernhaus in der Hauptstrasse.

Wandöffnungen wie Fenster, Tür- und Toröffnungen, Durchfahrten bilden das wichtigste Gliederungs- und Gestaltungsmerkmal einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen und ihre Detailausbildung spiegeln den Charakter des Hauses und seiner Bauweise wieder und sollten bei Umbauten und Umnutzungen erhalten bleiben.

FASSADEN-
ÖFFNUNGEN

Auch für die Dachlandschaft gelten ähnliche Grundsätze.

DACHLAND-
SCHAFT

Kein Dach gleicht dem anderen und ist ihm doch ähnlich. Eine leichte, kaum spürbare Abweichungen in der Dachneigung, Versätze, Trauf- und Firsthöhen sind die kleinen Unregelmäßigkeiten, die den Reiz des Ortsbildes ausmachen.

Die mächtigen Dächer weisen selten Dacheinschnitte oder Dachaufbauten auf. Bei erforderlichen Dachausbauten sollten die Dachflächen möglichst wenig gestört werden, denn zu viele, große Dachaufbauten beeinträchtigen den ruhigen, geschlossenen Eindruck der Dachlandschaft.

DACHAUFBAUTEN

Für die Dachdeckung sollte bei Erneuerungen auch weiterhin der naturbelassene rote bis rotbraune Tonziegel gewählt werden. Er verändert sich im Laufe der Zeit und ergibt lebhaftere Schattierungen

TONZIEGEL-
DECKUNG

Grundsätzlich sollte bei Umbauten alter Bau- substanz die Gesamtproportion des Baukörpers beibehalten werden und eine übertriebene Materialvielfalt vermieden werden.

BESCHRÄNKUNG
DER
MATERIALIEN



Abb. 7

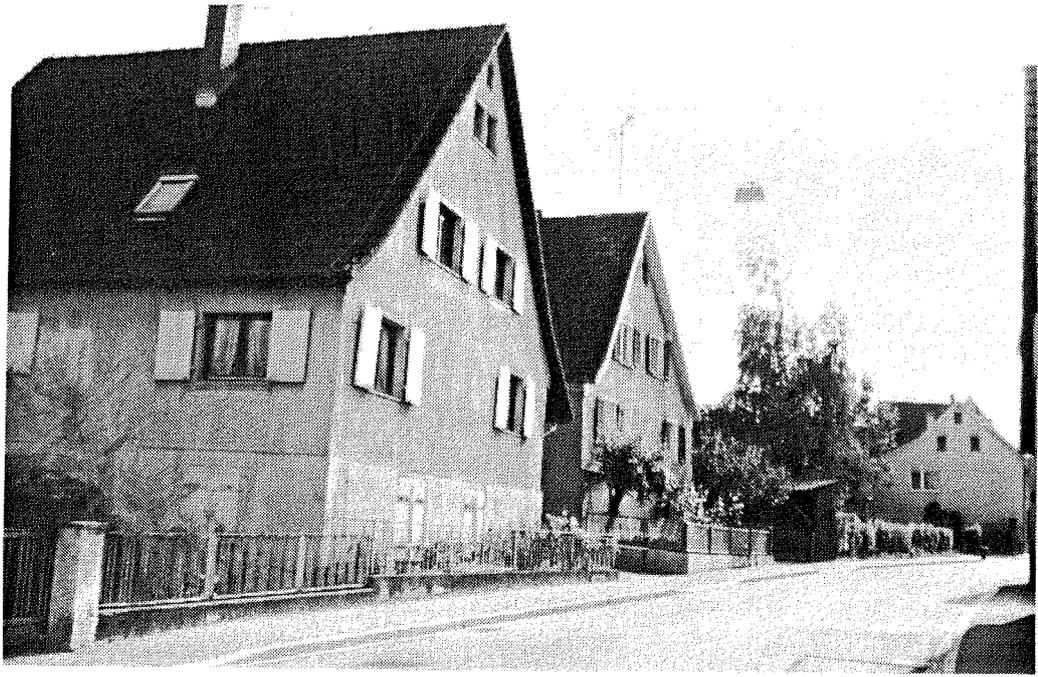
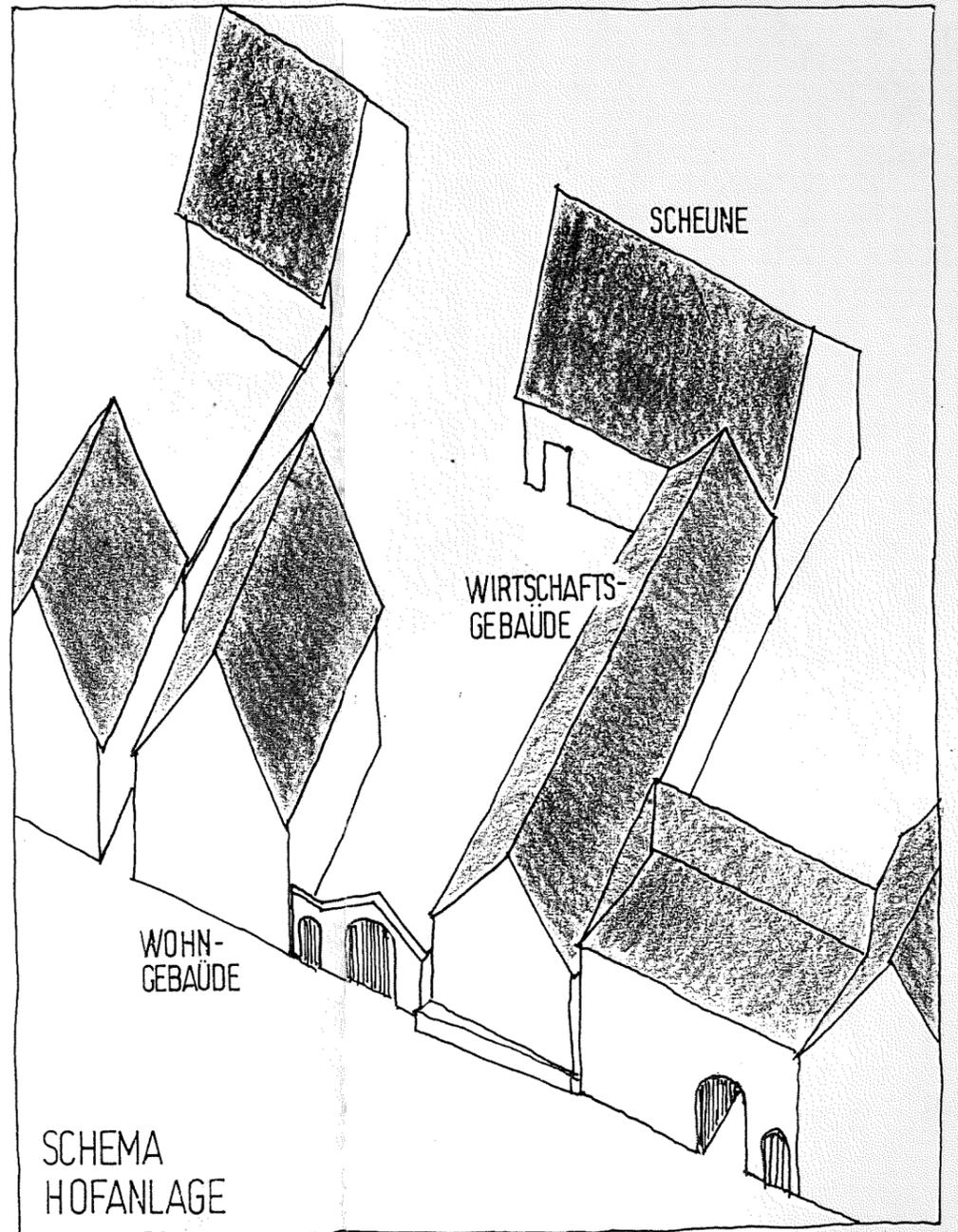
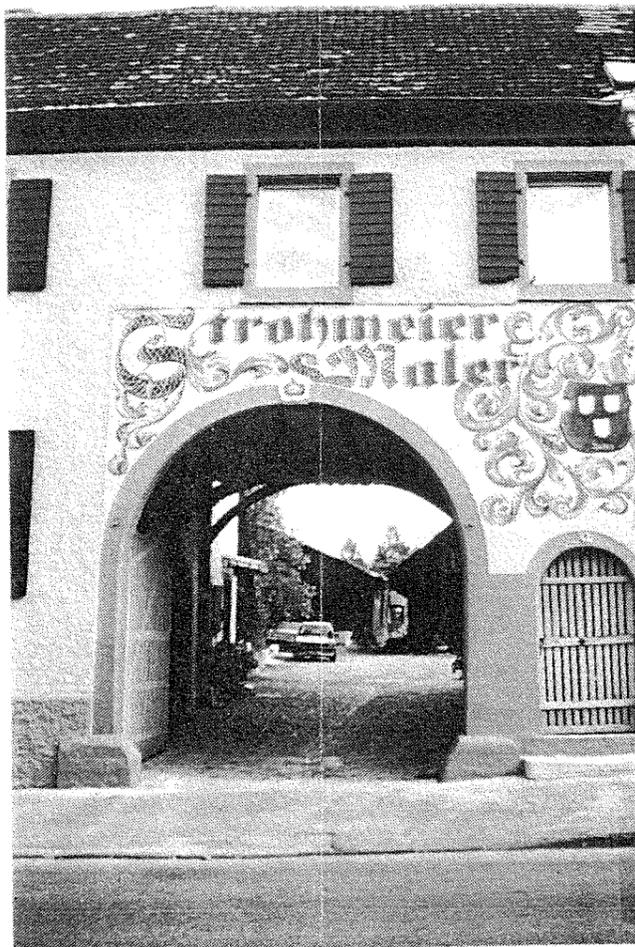
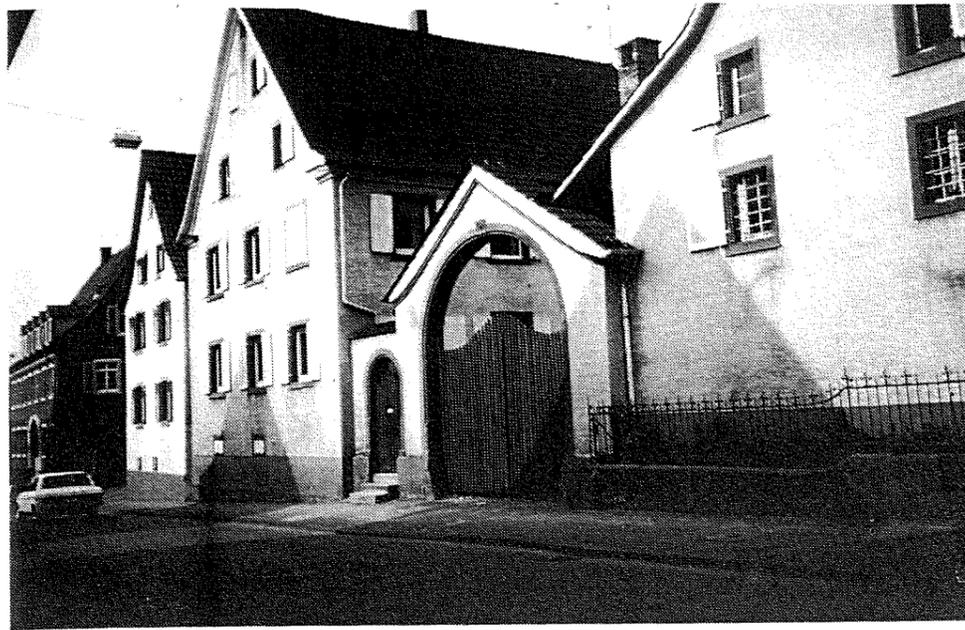


Abb. 8: Schlichte kleine Bauernhäuser in der alten Poststraße.
Das Fachwerkhaus geht in seinen Ursprüngen auf das Jahr 1500 zurück.



ERHALTUNG UND GESTALTUNG DER WEINBAUERNHÖFE

Eine bauliche Besonderheit stellen die ehemaligen Weinbauernhöfe dar. Die Gebäude gruppieren sich um einen 4-seitig geschlossenen Hofraum. Ein stattliches meist giebelständiges Wohngebäude, ein kleineres giebelständiges Wirtschaftsgebäude, eine Mauer mit grossem Hoftor und kleinem Fussgängertor bilden den Abschluss zur Strasse, im Hinterbereich schliesst eine grosse Scheune die Anlage ab. Diese Hofanlagen müssen im Bestand gesichert und gepflegt werden u. sollten in manchen Bereichen mit massstäblichen Neubauten wieder ergänzt werden. Im Einzelfall wäre eine Umnutzung als Wohngruppe mit einem gemeinsam genutzten Wohnhof denkbar.

Abbildung 9

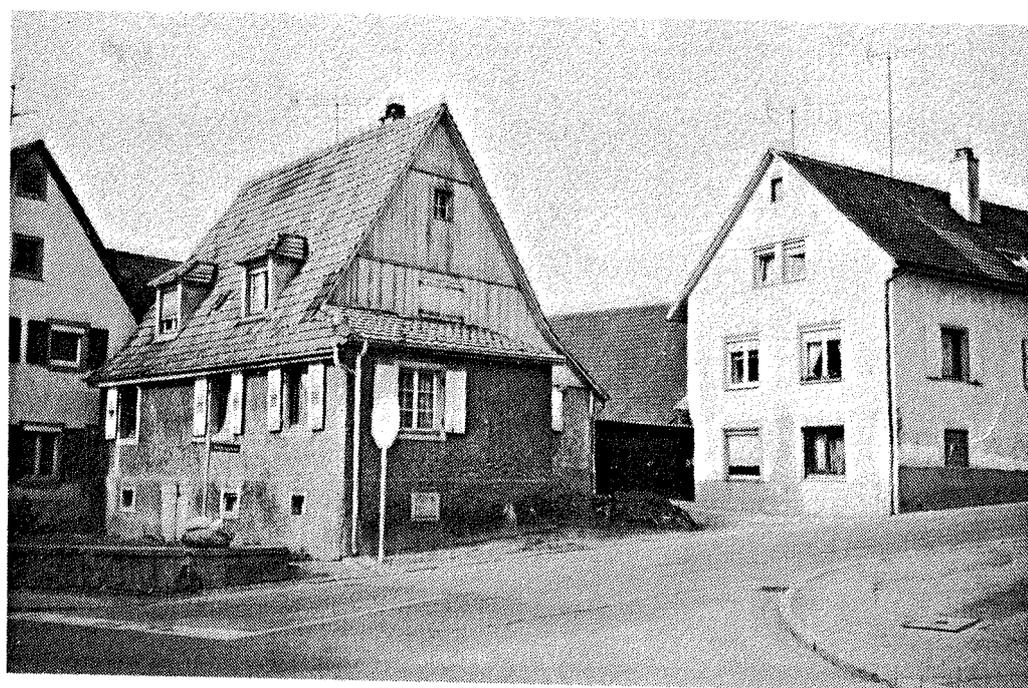


Abb. 10: Die Gesamterscheinung der großen und kleinen Gebäude wird von maßstäblich zueinandergefügtten Fassadenelementen bestimmt - wie den Fenstern mit ihren Steingewänden, Klappläden und Sprossen -. Erste kleine Veränderungen haben im oberen Gebäude bereits negative Spuren hinterlassen.



Abb. 11: Historische Gasthöfe in der Hauptstraße.

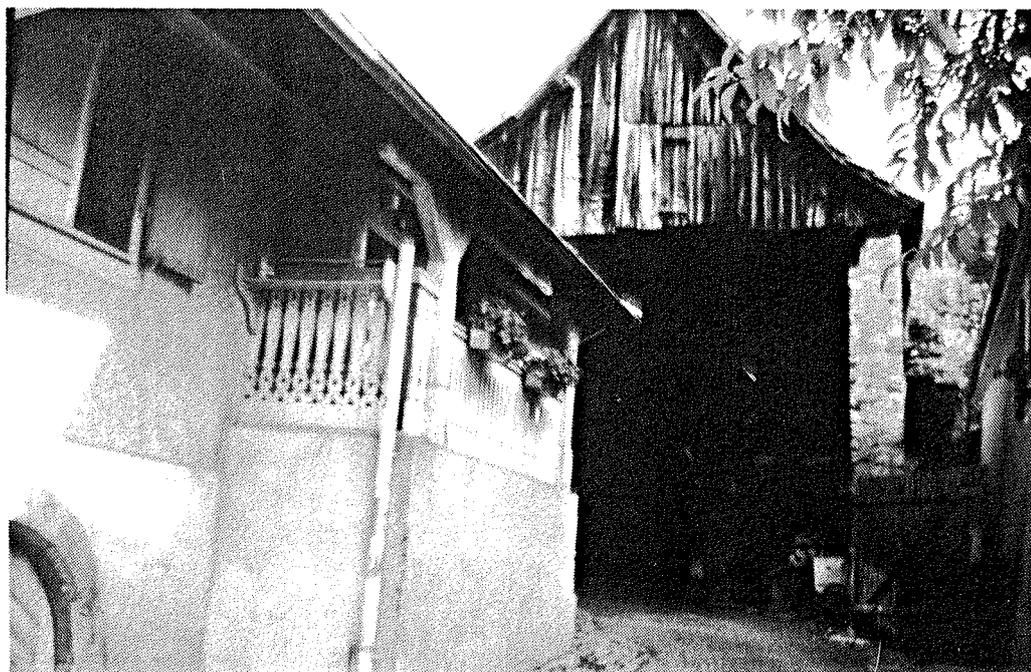


Abb. 12: Der seitliche Hauptzugang als Laube ausgebildet in das Wohngebäude ist die Ausnahme. Allerdings finden sich verschiedentlich Lauben als Eingangselement an den Seitengebäuden der Innenhöfe.

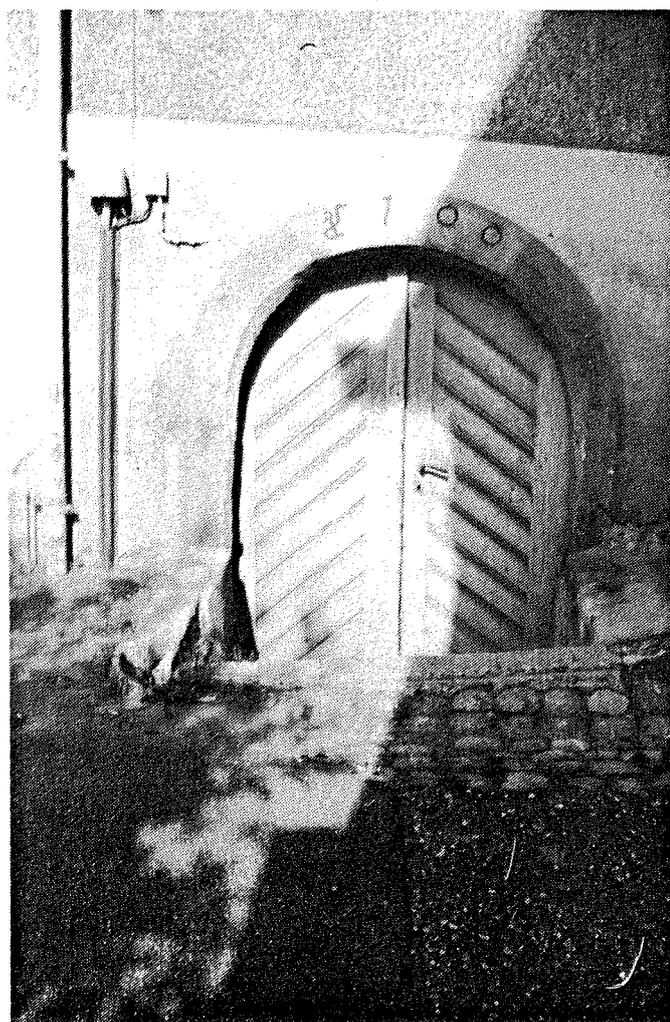


Abb. 13:
Gut erhaltenes go-
tisches Fensterge-
wände und alter
Kellerabgang.

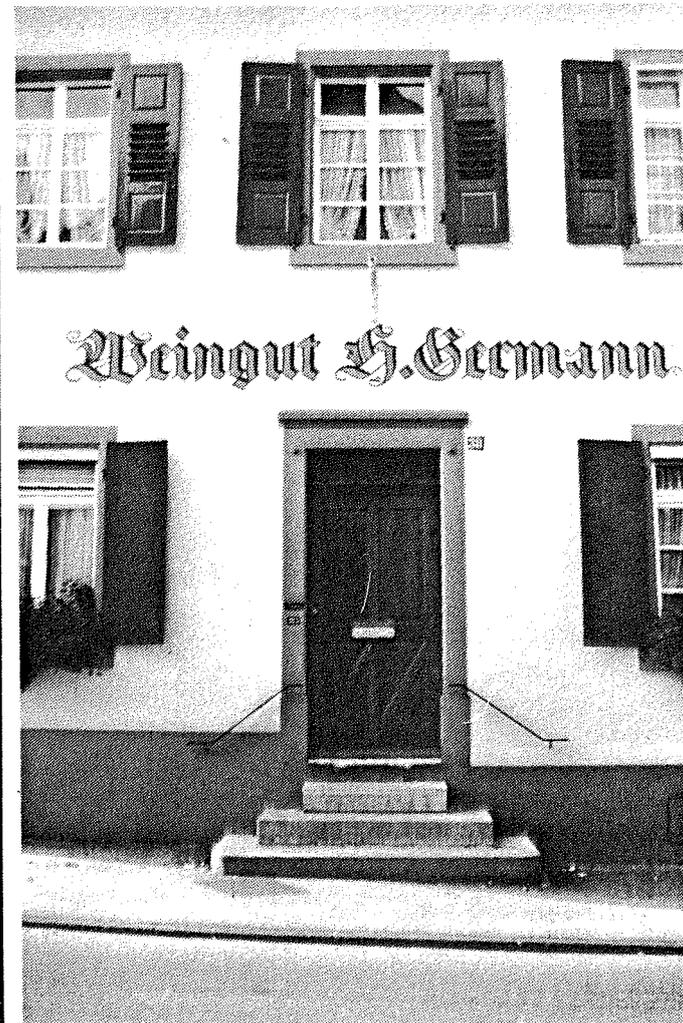
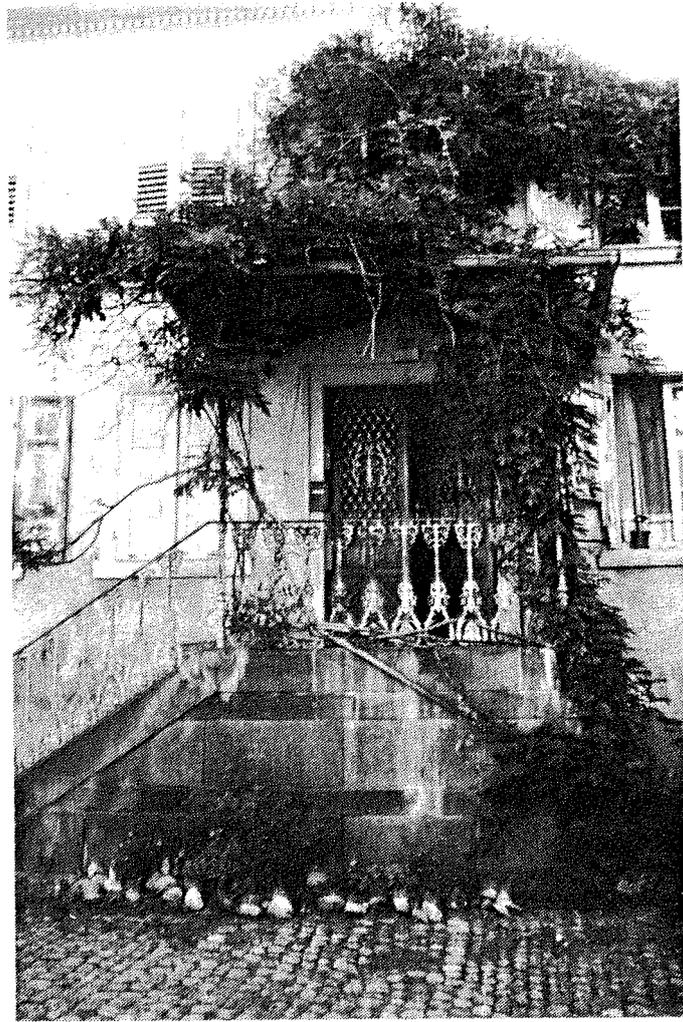


Abb. 14: Handwerklich schön gestaltete Treppen und Holztüren prägen noch zahlreiche Eingangsbereiche der alten Häuser.

3.2 UMBAU LEERSTEHENDER ÖKONOMIE- UND NEBENGE- BÄUDE

Die großen Scheunengebäude in der zweiten Reihe prägen das Ortsbild (sh. Abb. 15). Ein Verlust dieser charakteristischen Bausubstanz würde die gewachsene Siedlungsstruktur von Niedermüllheim schwer treffen. Einige Ökonomiegebäude wurden bereits abgebrochen und entweder als Baulücke belassen oder durch ein Wohnneubau ersetzt (sh. Abb. 15).

GROSSE
SCHEUNEN-
GEBÄUDE

Bei der Überbauung von Baulücken muß in Zukunft mehr auf die Maßstäblichkeit von Baukörper, Dachform, Fassadengliederung und Anzahl der Geschosse geachtet werden.

Für das Ortsbild ist der Umbau der Scheunen meist der bessere Weg als der Abbruch mit anschließendem Neubau, auch wenn es bei der teilweise schlechten Bausubstanz nicht selbstverständlich ist.

UMBAU

Die Dorfentwicklung bemüht sich deshalb vor einem Abriß die Ausbaufähigkeit alter Ökonomiegebäude zu prüfen.

Ein Problem stellt dabei auch die Erschließung in der zweiten Reihe dar. Hier sollte über eine gemeinschaftliche Neuordnung nach machbaren Lösungen gesucht werden, die auch eine Teilung der Grundstücke ermöglichen (sh. Abb. 15).

ERSCHLIESSUNG

Dieses Vorgehen sollte von den Baubehörden im Rahmen ihrer Möglichkeiten durch das Ausschöpfen des Ermessungsspielraumes bei Problemen mit Ausnutzungsziffern, Grenzabständen und großzügiger Behandlung der Stellplatzfrage unterstützt werden. Ggf. ist eine Neuordnung durch Bebauungspläne zu regeln.

PLANUNGSRECHT-
LICHE
PROBLEME

Die nachfolgenden Abbildungen und Gestaltungsskizzen sind als Anregung zu verstehen und sollen aufzeigen, daß eine Umnutzung von Ökonomiegebäuden zu reizvollen, durchaus unkonventionellen Wohnlösungen führen können, wenn dazu die Bereitschaft besteht. Die Wohnqualität eines Scheunenumbaus kann durchaus die eines konventionellen Neubaus übertreffen.

Der Grundsatz der Erhaltung gilt auch für die zahlreichen Nebengebäude, kleinen Häuser und Schopfgebäude an der Straße. Ihre oft große Tiefe läßt eine Umnutzung zu Wohn- oder Gewerbebezügen zu, wie sie in Abb. 20 mit zwei Planungsbeispielen aufgezeigt wird. Auf keinen Fall dürfen sie ersatzlos abgerissen werden, da sie den Straßenraum entscheidend mitprägen.

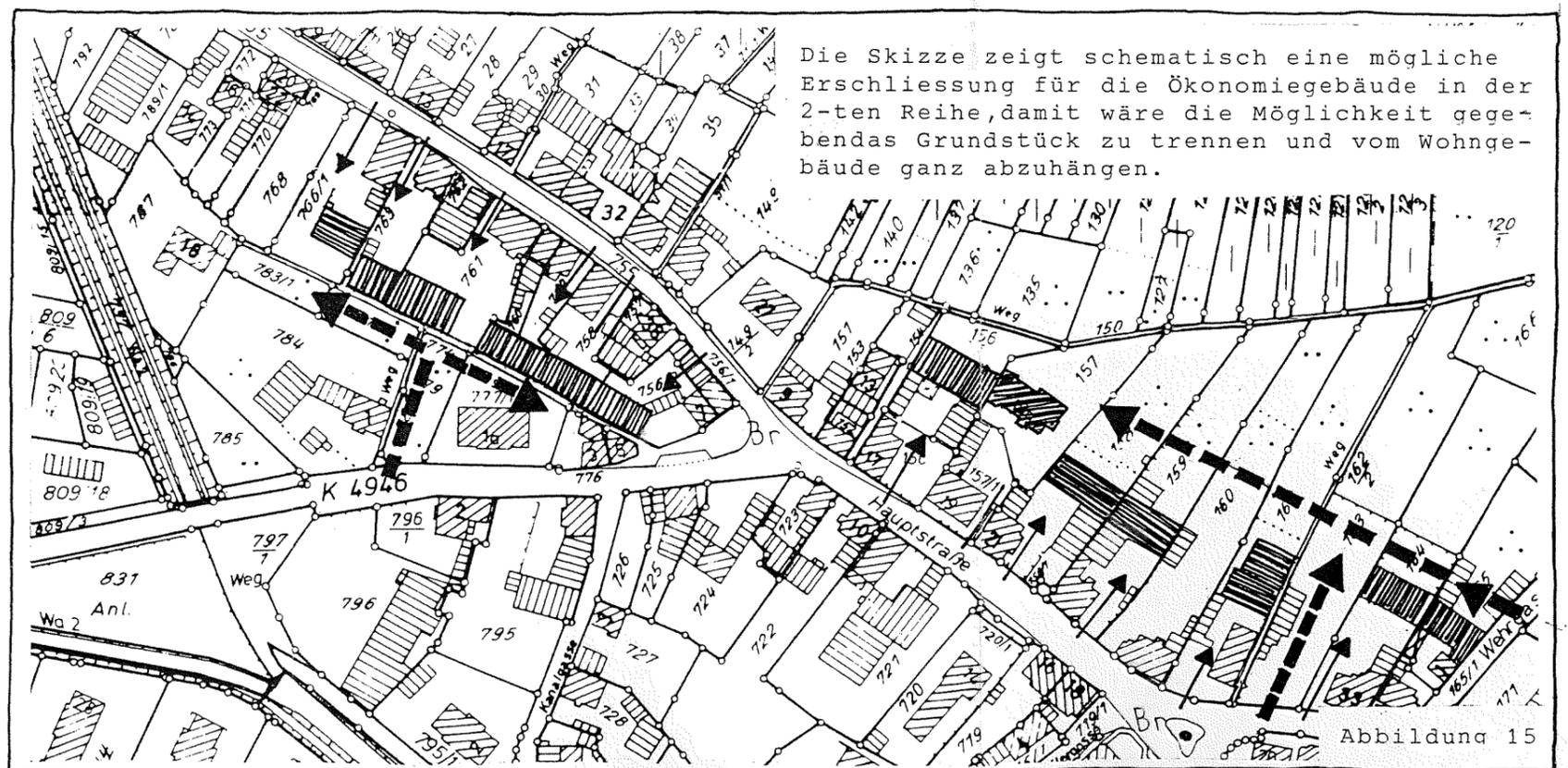
ERHALT VON
KLEINEN
GEBÄUDEN



Dicht aneinandergereihte grosse Scheunenaus Kalksandstein bilden im Hinterbereich von Alter Poststrasse und Hauptstrasse eine zweite Baureihe, die dem Ortsbild ein besonderes Gepräge gibt. Einige dieser Scheunen sind untergenutzt. Die Möglichkeit des inneren Um- und Ausbaus der alten Häuser zu Wohn- oder Wohnfolgezwecken sollte überprüft werden.

GEBÄUDENUTZUNG UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN IM ORTSKERN

Das Ortsbild bleibt bei diesem Verfahren besser erhalten als bei Abriss und grosszügigem Neubau. Bei der erforderlichen Modernisierung der Gebäude und der Umnutzung werden zum Teil erhebliche baurechtliche Schwierigkeiten auftreten: Grenz- und Fensterabstände/Mass der Nutzung/Brand-schutz/Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Teilweise wird eine Umstrukturierung und Weiterentwicklung ohne gemeinschaftliche Neuordnung nicht möglich sein. Darauf sollte bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben bereits geachtet werden.



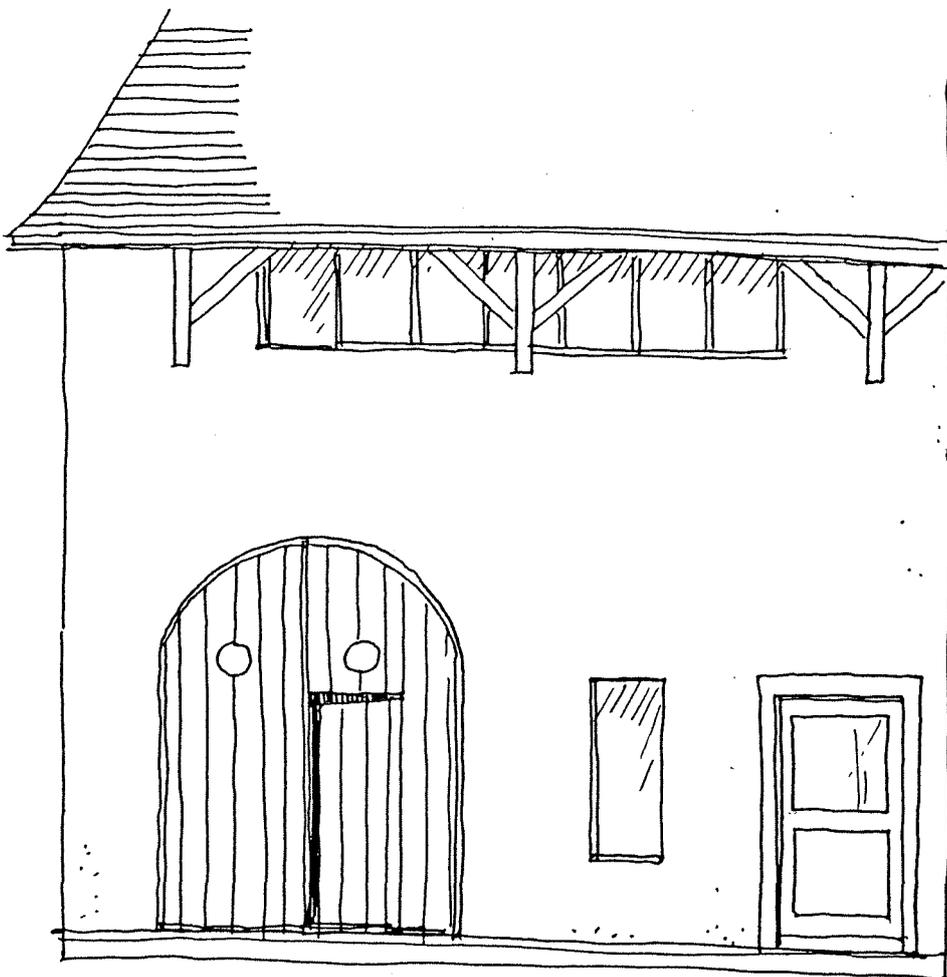
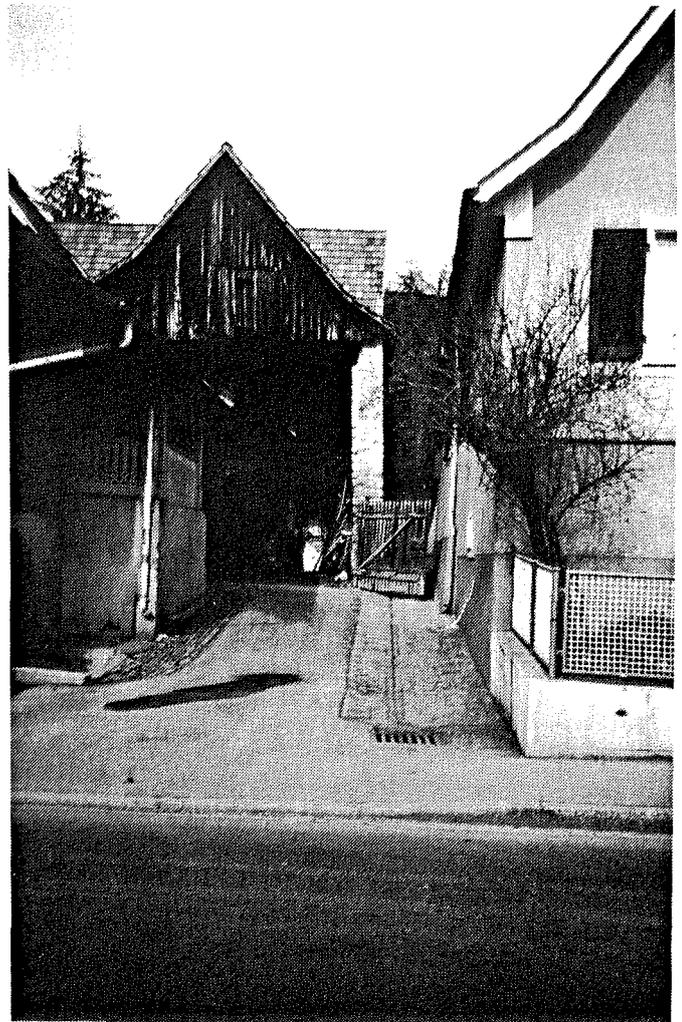
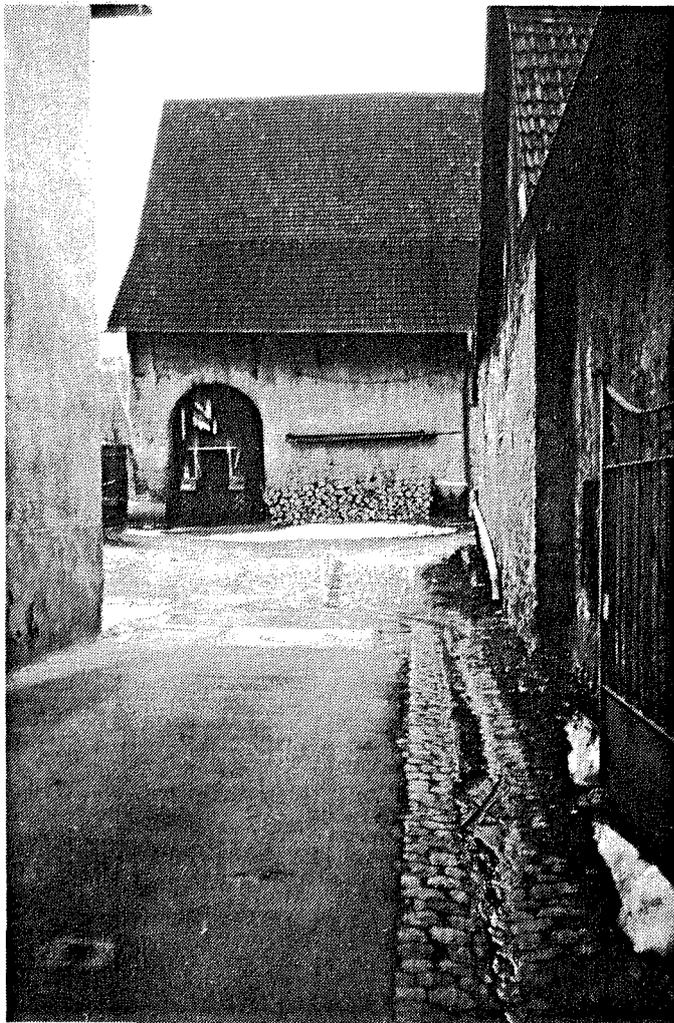


Abb. 16:
Gestaltungsvorschlag
für Fassade und Ein-
gangsbereich bei einer
Umnutzung einer alten
Kalksandsteinscheune
in ein Wohnhaus.

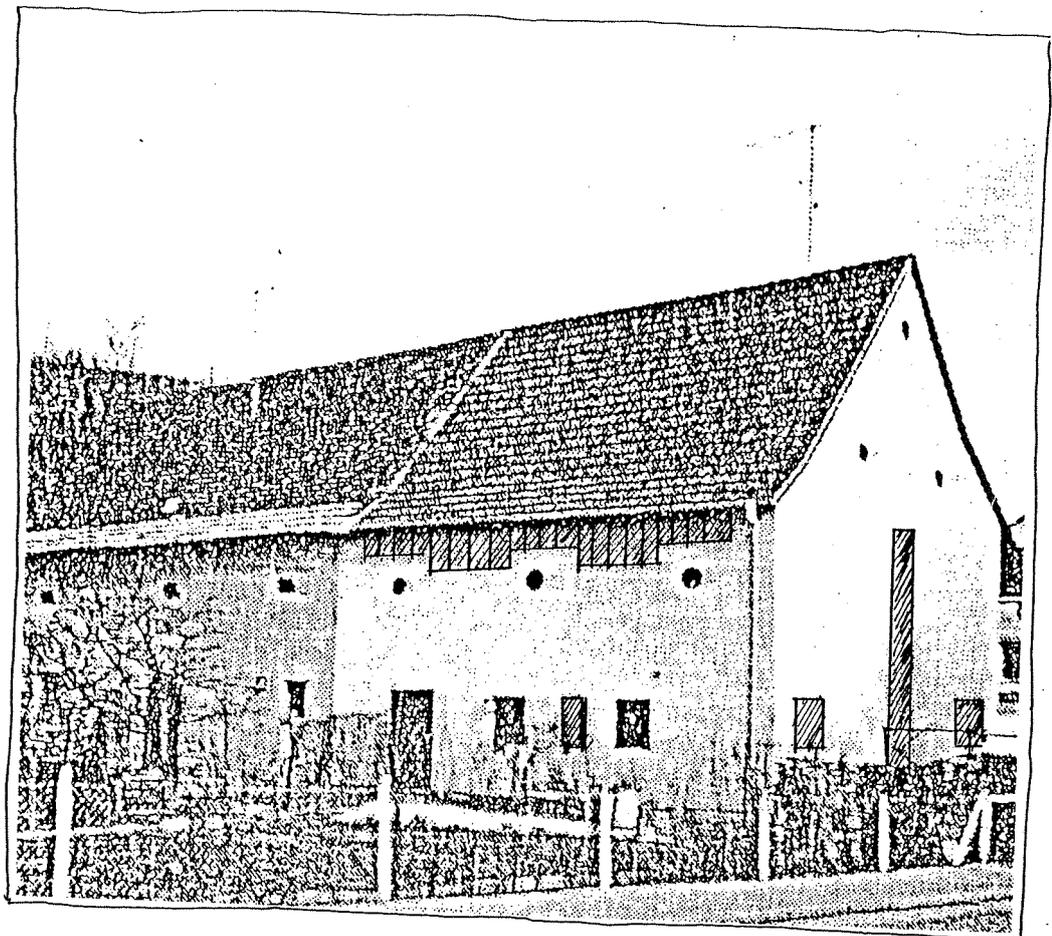
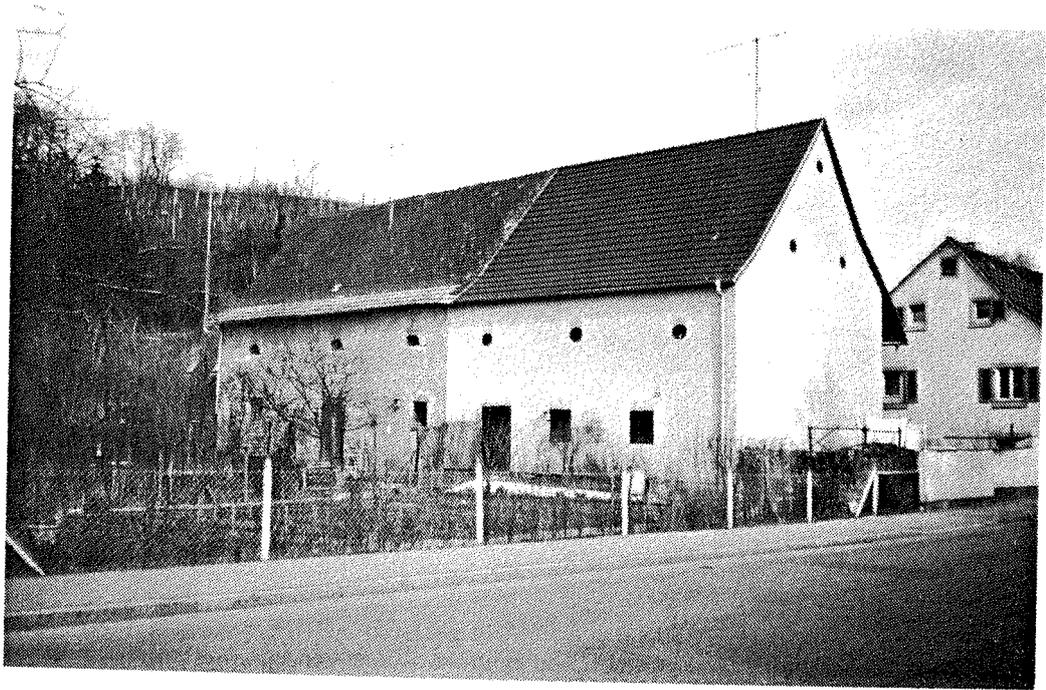
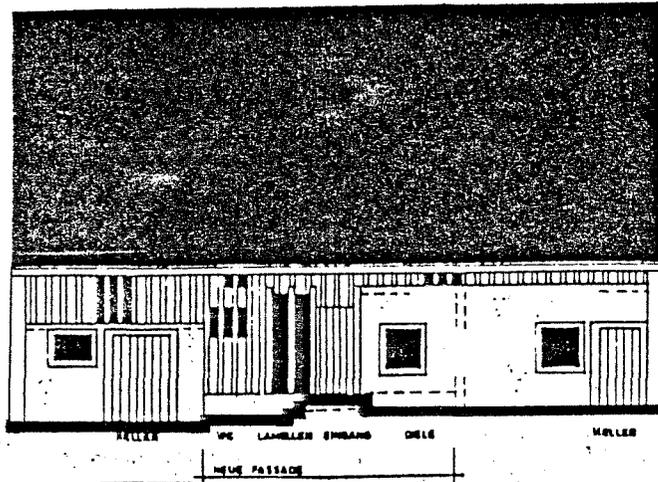


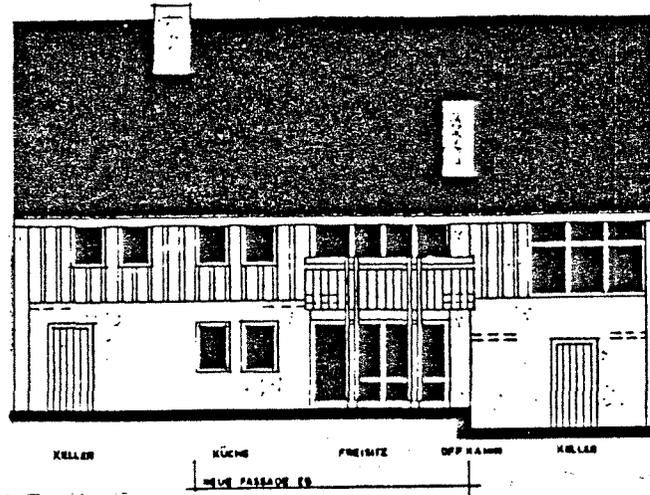
Abb. 17: Gestaltungsvorschlag für die Belichtungsöffnungen bei einem Scheunenumbau.



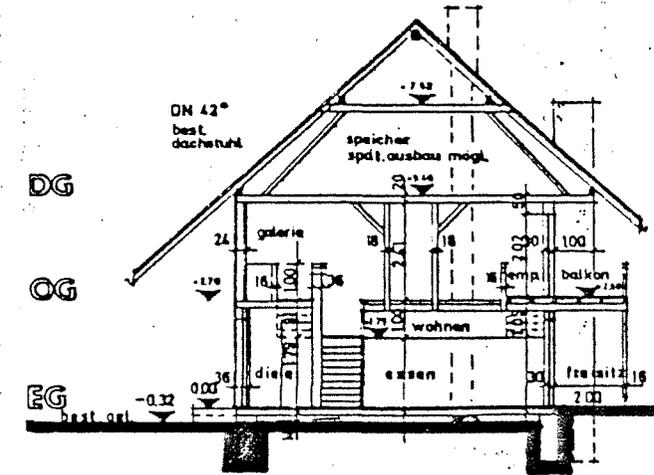
Abb. 18: Gestaltungsvorschlag für den Einbau eines Treppenelementes in einen alten Ökonomieteil zur Erschließung des Dachgeschosses.



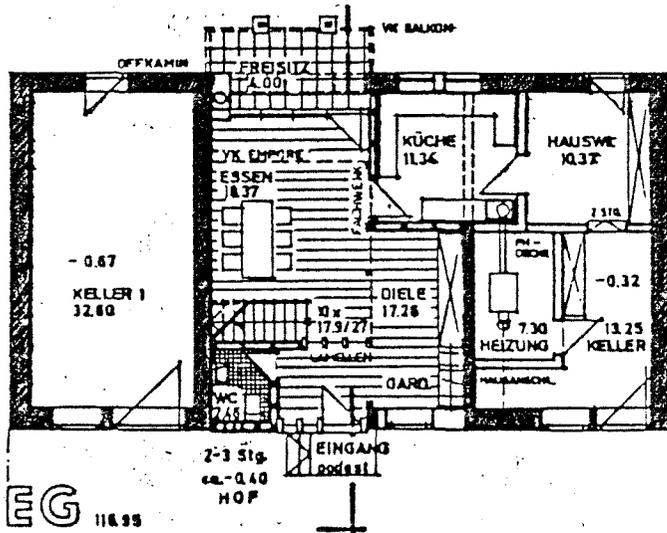
Hofansicht
Nordwest



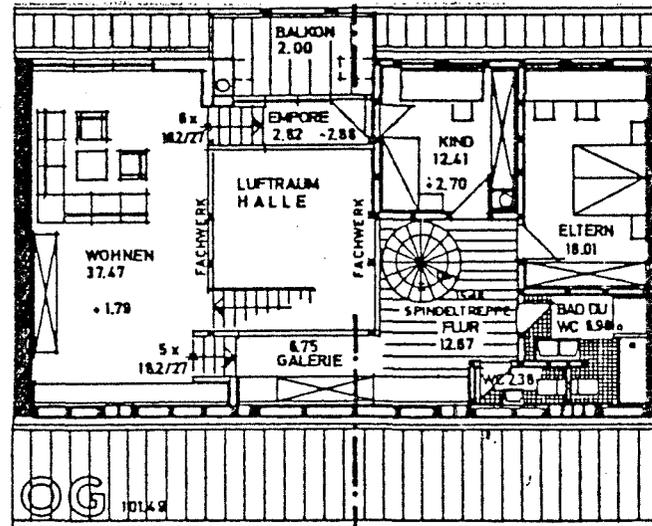
Gartenansicht
Süd-Ost



Schnitt



Grundrisse



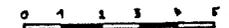
Umbau W. + M. Hurst
in Wollbach

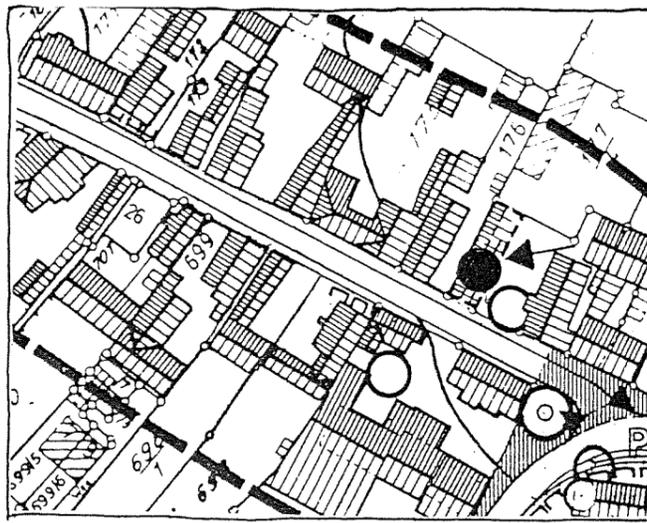
Ausbau einer Scheune
zu Wohnzwecken

Projekt : 1979

Ausführung: 1981

Architekt : H.R. Gudemann
Lörrach

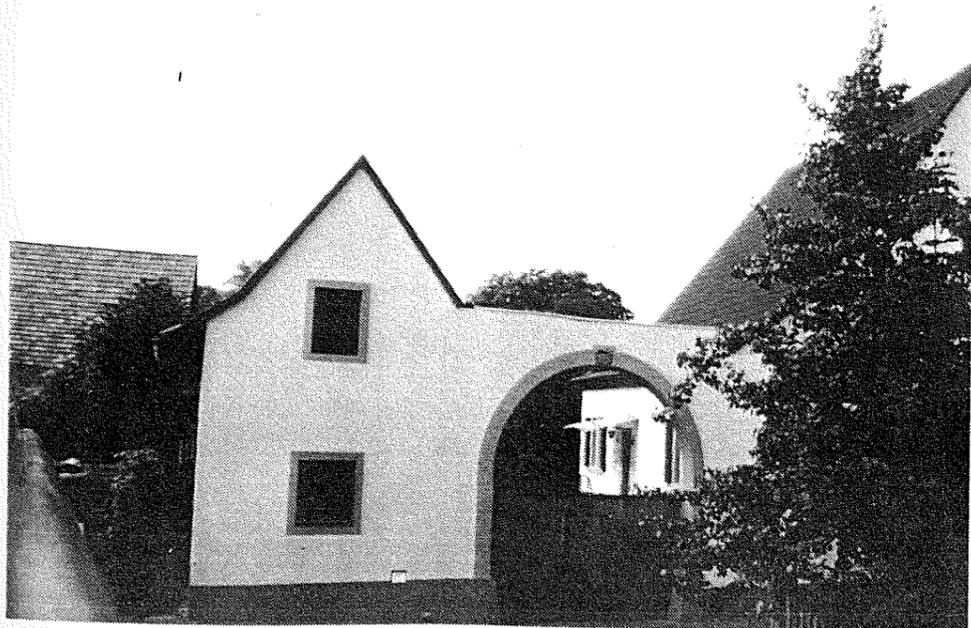
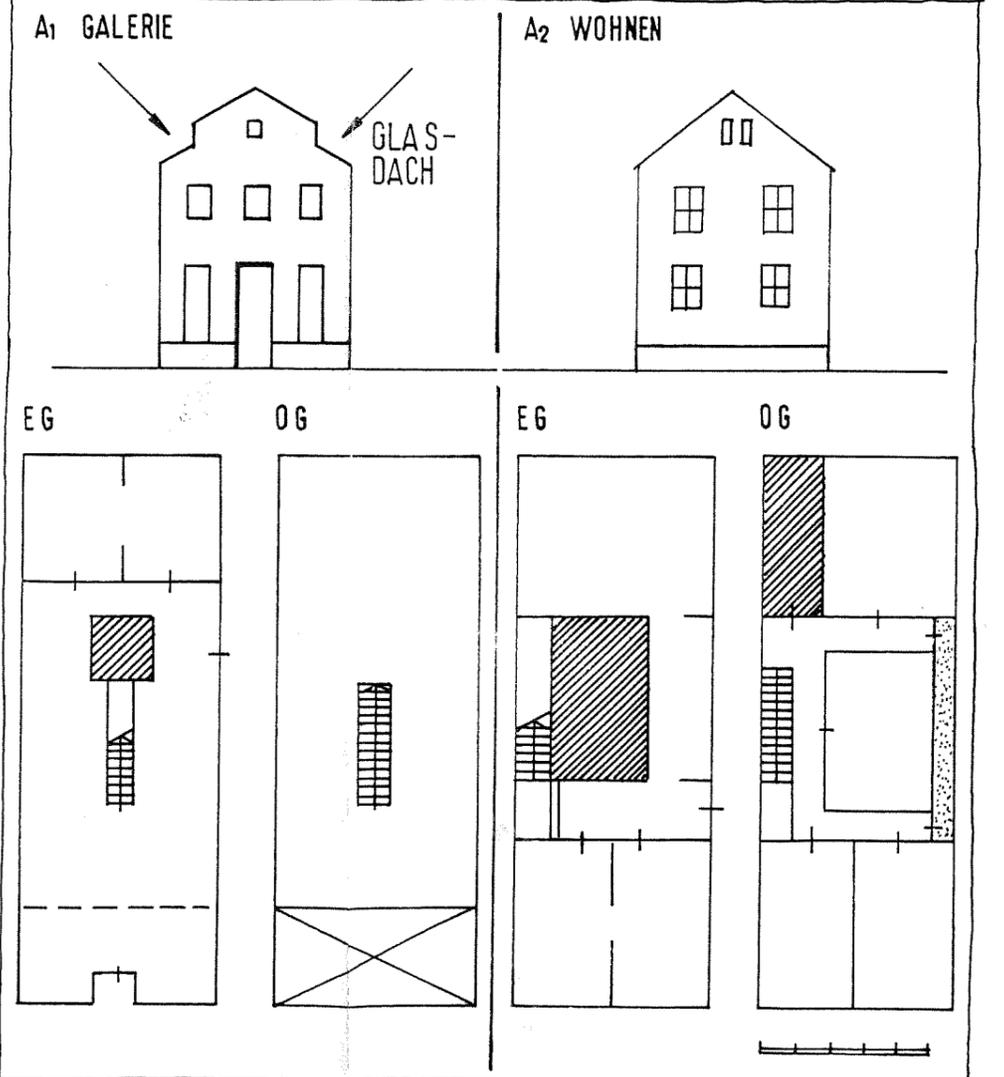




Eine Charakteristik von Nieder-müllheim sind die schmalen giebelständigen Schopfbauwerke. Ihre notdürftige Instandsetzung mit Flachdächern o.ä. ebenso wie ihr Abriss schaden dem Ortsbild. Für diese kleinen Häuser sollten Nutzungen gesucht werden, die ihrer exponierten Stellung an der Strasse gerecht werden. 2 Vorschläge eines best. Gebäudes zeigen, dass sowohl eine Laden-nutzung als auch eine Wohnnutzung auch bei einer nur 2-seitigen Be-lichtung qualitativ voll sein kann.



PLANUNGSVORSCHLAG



3.3 NEUBAUTEN IM ORTSKERN

Für einen Neubau, unabhängig ob Wohn- oder Geschäftshaus, ist der städtebauliche und architektonische Bezug zur Umgebung wichtig.

MASSTÄBLICHE
ARCHITEKTUR

Er sollte sich an den Gestaltungsprinzipien der alten Häuser orientieren. Die einfache Form, die Beschränkung der Materialien und die Wahrung der Maßstäblichkeit ebenso wie das gute Verhältnis von Hausgröße, Proportion des Baukörpers und der Dachform sind die wichtigsten Anforderungen für das Einfügen eines neuen Hauses in die historische Bebauung.

Die strengen Maßstäbe, die im Rahmen der Dorfentwicklung an die Altbausubstanz gestellt werden, sollten auch bei der Gestaltung von Neubauten und grundlegenden Umbauten nicht unterlaufen werden.

Das bedeutet nicht, die traditionellen Formen und Gebäudetypen einfach zu kopieren und nachzubauen, sondern daraus zu lernen und den historischen Prozeß und das Ergebnis zu verstehen und sich mit der über Jahrhunderte entwickelten Bauweise auseinanderzusetzen und dies in die Entwurfsüberlegungen einfließen zu lassen.

AUSEINANDER-
SETZUNG MIT
DER VERGANGEN-
HEIT

Eine Anbietderung moderner Gebäude an eine falsch verstandene "Dörflichkeit" mit "rustikalen" Stilelementen sind dagegen unerwünscht. Darunter fallen zum Beispiel überzogene Vordächer, grobe Holzgestelle als Balkonvorbauten. Eine weitgehende Auflösung der Gebäudefront durch Balkone, Vordächer,



Abb. 21: Ein geneigtes Dach macht noch kein gutes Haus bzw. einen guten Umbau.

Wand- und Dachausschnitte sollte vermieden werden. Die Strassenseite soll die Geschlossenheit der alten Bauten aufweisen.



Abb. 22: Ein Neubau, der keine Rücksicht auf die gebaute Umgebung und die bestehende Bauflucht des Ortsgefüges nimmt.

3.4 CHARAKTERISTIK DES STRASSENRAUMES

Enge, baulich geschlossene Straßenräume mit geringen oder fehlenden Vorplatzbereichen vor den Häusern herrschen in der Hauptstrasse und der Alten Poststraße vor.

GESCHLOSSENER
STRASSENRAUM

Zur Erhaltung der das Straßenbild prägenden Bauflucht ist die Stellung der Gebäude auch bei Neubauten unverändert beizubehalten. Versätze, Rücksprünge aus der Flucht und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von den Baufluchten sollte unterbleiben (sh. Abb. 22 u. 24).

ERHALTUNG DER
BAUFLUCHT

Kleine Aufweitungen des Straßenraumes an Straßeneinmündungen sind in Niedermüllheim mit schönen alten Brunnen akzentuiert. Eine Gestaltung des unmittelbaren Brunnenumfeldes durch Pflasterung und Anpflanzen eines Baumes, wie es vorbildhaft an der Einmündung in die Alte Poststraße gelungen ist, reichen in der Regel als Gestaltungsmaßnahme aus.

ALTE BRUNNEN



Vorher

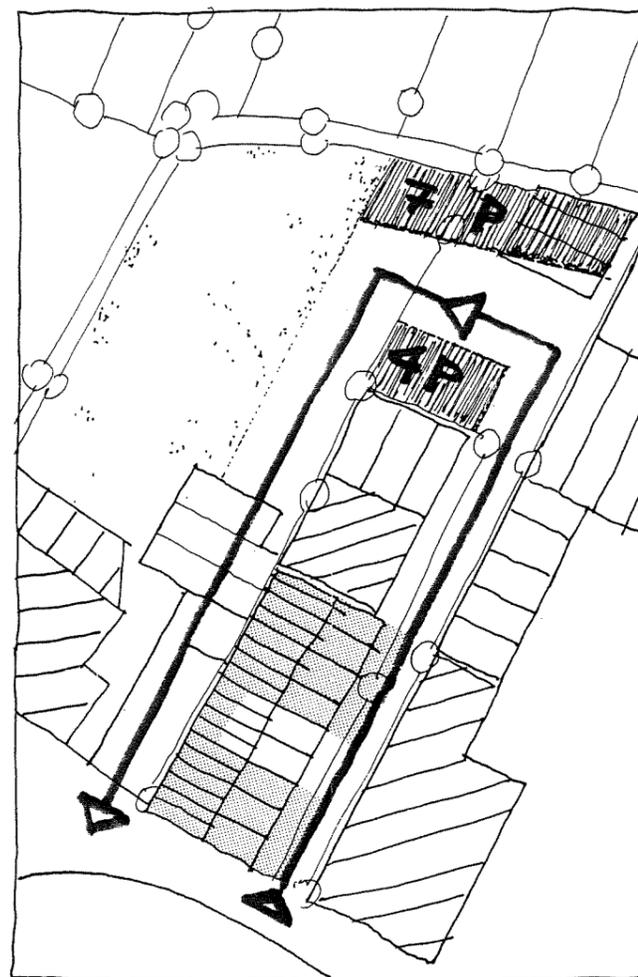
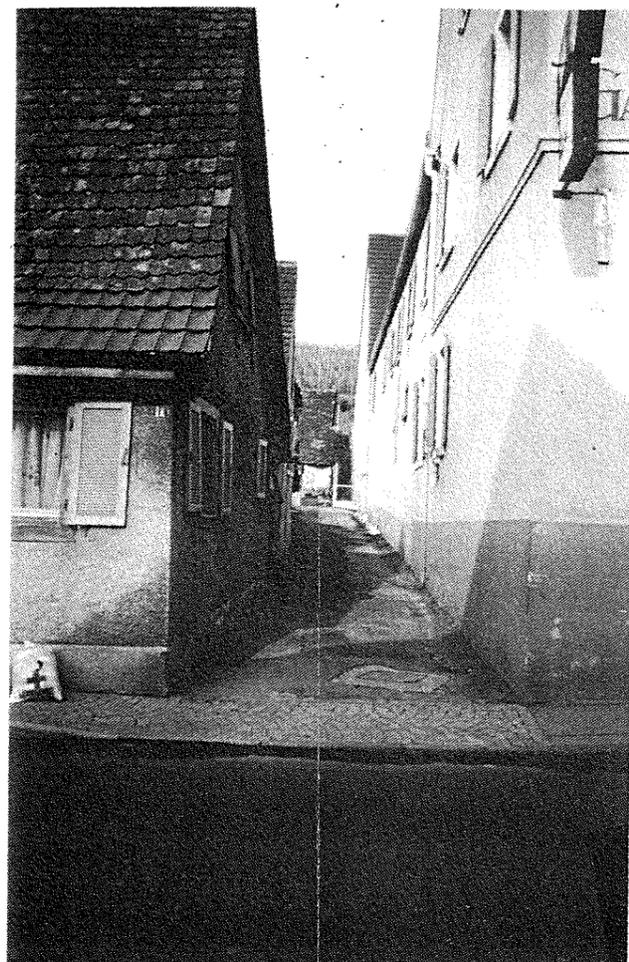
SITUATION

Geplant ist der Abbruch eines kl. 1-geschossigen traufständigen Hauses in der Hauptstrasse. Die Baulücke soll mit einem 2-geschossigen giebelständigen Gebäude geschlossen werden, im EG ist eine Lademöglichkeit vorgesehen.

Wegen der erwünschten Erhaltung des geschlossenen Strassenraumes treten Schwierigkeiten bei der Erschliessung und der Stellplatzfrage auf. Eine sinnvolle Lösung kann nur unter Einbeziehung des Nachbargrundstückes erreicht werden, die dann beiden Grundstücken gerecht werden sollte.

Eine mögliche Lösung (s. Skizze) ist die Anlage von Parkplatzflächen im Hinterbereich, mit einer getrennten Zu- und Abfahrt.

-  mögliche Erschliessung im Hinterbereich
-  Parkplätze
-  bestehendes Gebäude
-  geplanter Neubau



Der unregelmässige Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden sind das Gliederungsprinzip des Strassenraumes.

Der Neubau nimmt dieses Prinzip auf. Die gewählte Giebelstellung lässt eine gute Gebäudeerschliessung in die Tiefe zu. Die Gasse wird aufgeweitet, es entsteht ein grösserer Abstand zum Gasthof ohne die Bebauungsstruktur zu stören. Für beide Häuser ist entlang der Gasse eine bessere Belichtung als bei einer traufständigen Gebäudestellung möglich.



Nachher

Abbildung 23

Stand 1895

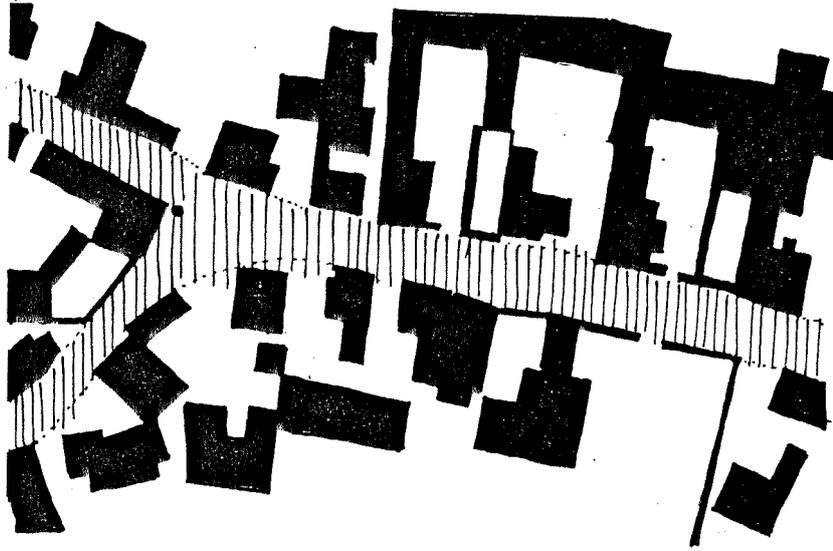
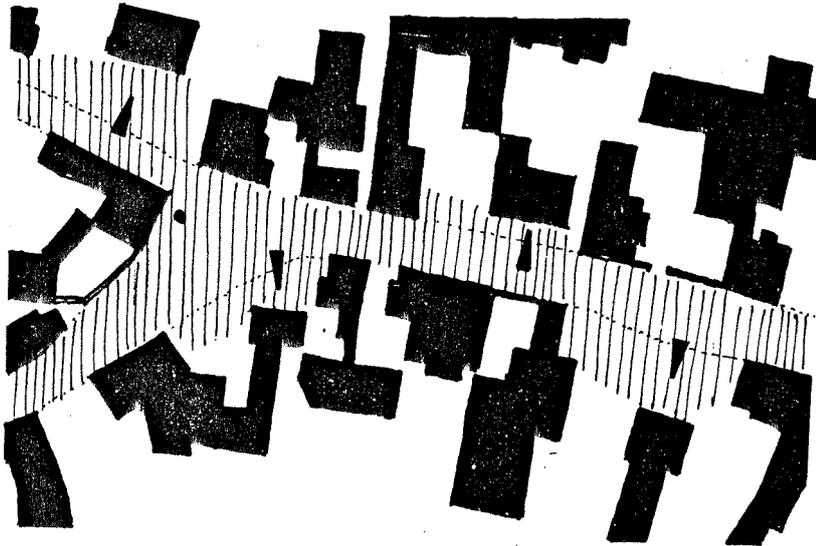


Abb:24
Einmündung
Hauptstrasse/
Alte Poststrasse

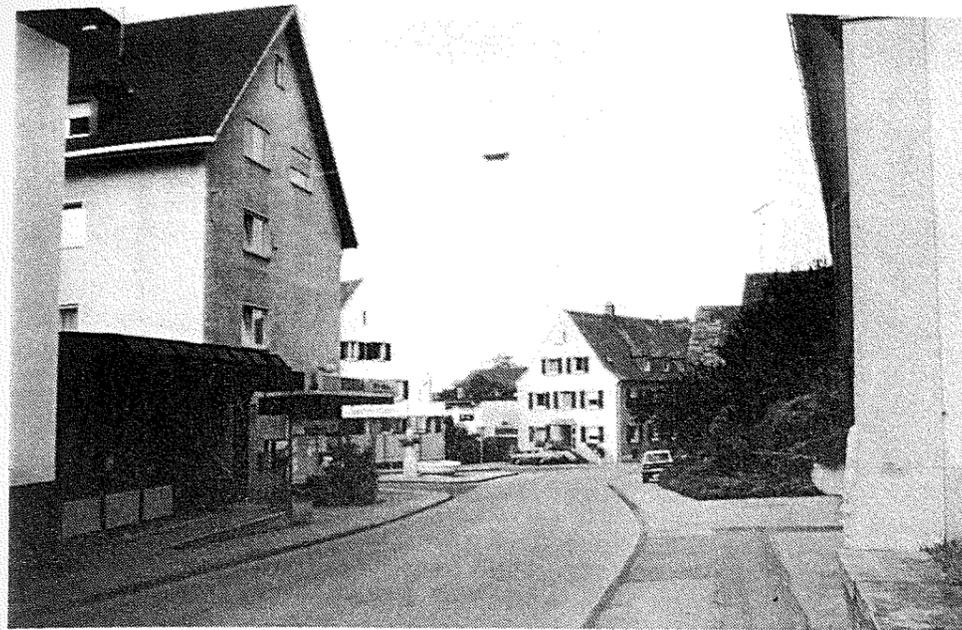
Stand 1987



Abbruch und Neubauten haben die Bauflucht und damit auch die Geschlossenheit des Strassenraumes in Teilbereichen aufgelöst.

Ähnlich sollte auch mit dem Brunnenbereich an der Einmündung Hachbergstraße verfahren werden. Dieser Bereich - wie zwei Gestaltungsvorschläge in Abb. aufzeigen - sollte gestalterisch herausgehoben, aber nicht in falscher Weise zum Mittelpunkt einer nicht vorhandenen Platzanlage emporgehoben werden.

Die Voraussetzung für einen angenehmen Aufenthalt der Anwohner in der Hauptstraße liegt in der Zukunft in einer sinnvollen Verkehrsführung und Verkehrslenkung nach dem Bau des geplanten Hachbergabgangs. Empfehlungen hierfür finden sich in Abb.39.



STRASSENEINMÜNDUNG/LÖFFLERBRUNNEN

Die grosse Verkehrsfläche bedarf einer flächigen und räumlichen Gliederung.

2 Alternativen werden vorgeschlagen. Alternative 1

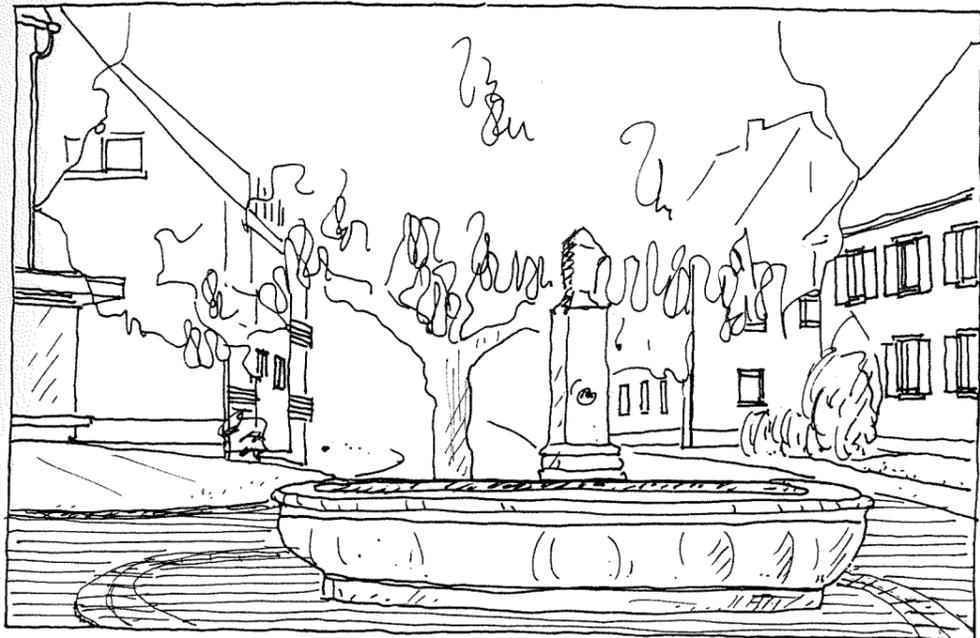
Der Brunnen wird vor das Lebensmittelgeschäft versetzt, ein Solitärbaum angepflanzt, der Vorbereich wird zu einem kleinen Platz erweitert, die Strasseneinmündung wird eingeeengt.

Alternative 2

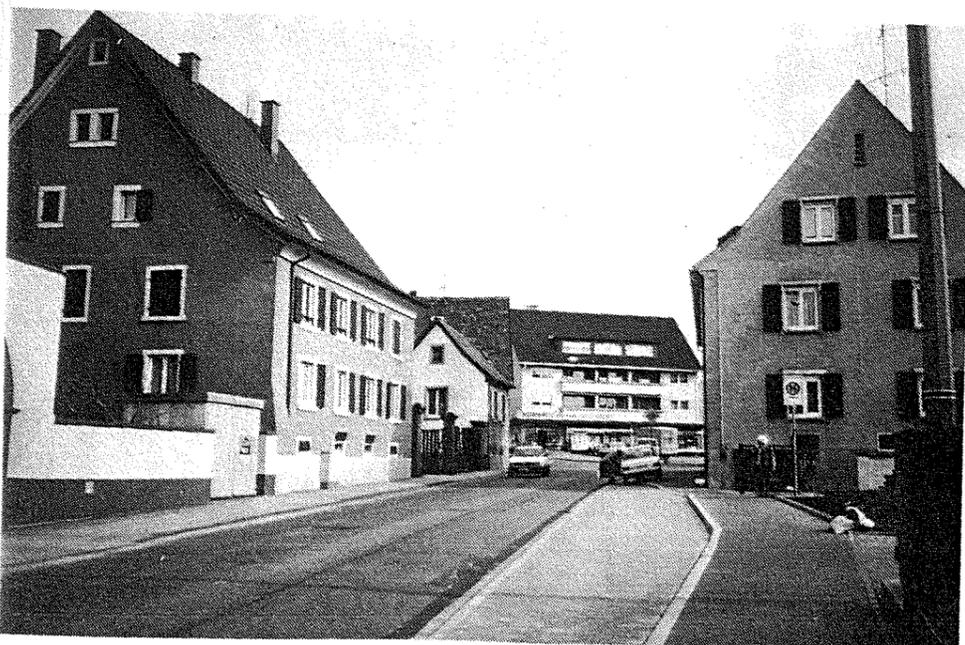
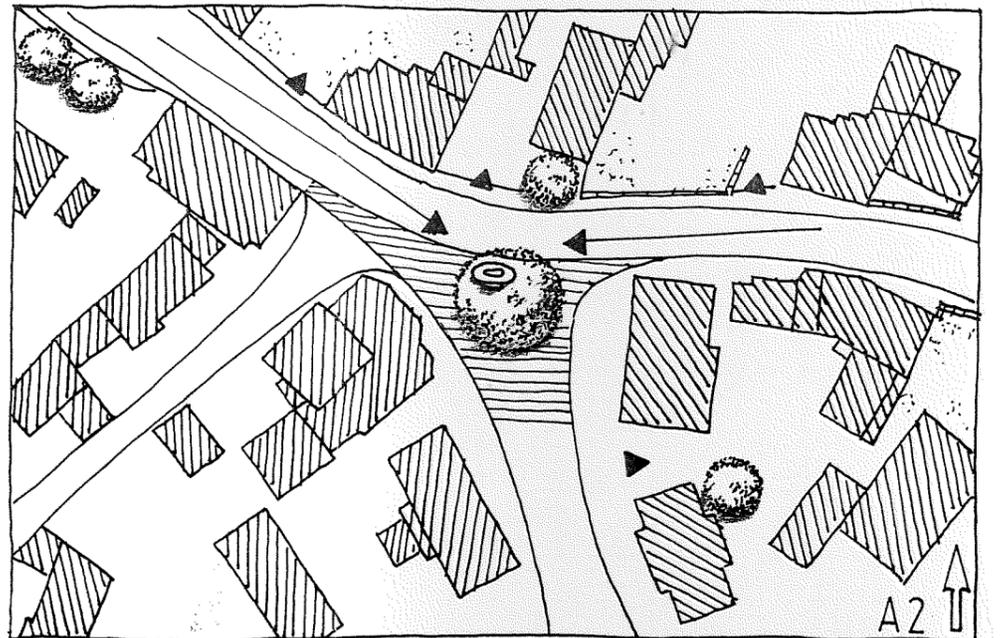
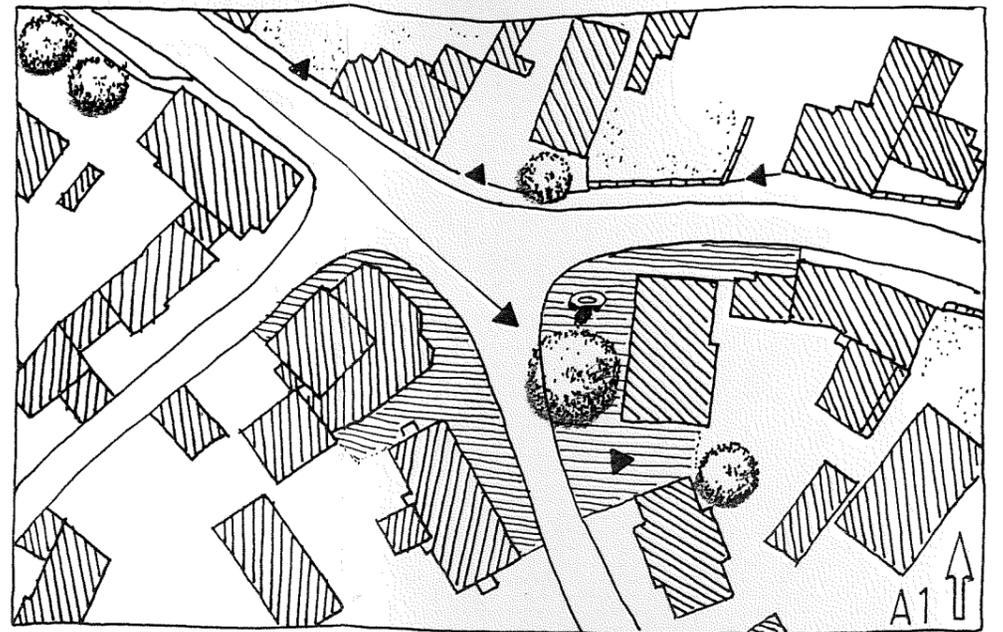
Der Brunnen wird an seinem alten Standort belassen, beim Brunnen wird ein Baum (Linde) angepflanzt.

Der bestehende Einmündungsbereich erhält eine grossflächige Pflasterung. Brunnen und Baum stehen leicht erhöht auf einem Sockel. Das Pflastermaterial wird beibehalten.

Gegenüber Alternative 1 ist in Alternative 2 die Sichtbeziehung aus den Stassenräumen und die räumliche Dominanz von Brunnen und Baum sehr viel kraftvoller.



OFFENE BAUMSCHEIBE



Bäume sind eine Ergänzung zur gebauten Umwelt und bestimmen den Straßencharakter wesentlich mit. Die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen sollte deshalb, so weit es möglich ist, ergänzt werden.

BÄUME

Die wenigen Vorgartenbereiche mit Mauern und Zäunen müssen gepflegt werden. Ihre Gestaltung soll unauffällig und naturnah sein.

VORGARTEN-
BEREICHE

Die nach hinten zur ehemaligen Feldflur gelegenen Hausgärten sind durch schmale Fußwege, die untereinander verbunden sind, erschlossen. Sie gilt es unbedingt zu erhalten. Sie bedürfen keiner besonderen Gestaltung mehr, müssen aber wieder soweit instand gesetzt werden, daß sie gut begehbar sind.

FUSSWEGE

3.5 STRASSEN-RANDBEREICHE

Vorplatzbereiche, Reklame- und Werbetafeln bestimmen das Erscheinungsbild der Straße entscheidend mit.

Heute wird die Architektur häufig von großflächigen Werbeanlagen zurückgedrängt.

WERBETAFELN

Für einen kleinen Ortskern wie Niedermüllheim ist es deshalb wichtig, daß Reklame- und Hinweisschilder in Maßstab, Form und Farbe - unter Verwendung markentypischer Merkmale - mit Sorgfalt und Zurückhaltung auf den Standort und das Gebäude abgestimmt werden.

ZURÜCK-
HALTUNG

Einfache Beschriftungen oder ein kunstvolles Aushängeschild reichen aus und unterstreichen die schlichten Bauten.

Für die Schaufensterflächen gilt ähnliches, sie müssen sich in Größe und Form der Gliederung der Baukörper anpassen.

SCHAUFENSTER

Schaufenster wirken durch Unterteilung und Gliederung einladender und anziehender wie ein großes gähnendes Fassadenloch, welches das Erdgeschoß vom Obergeschoß abschneidet.

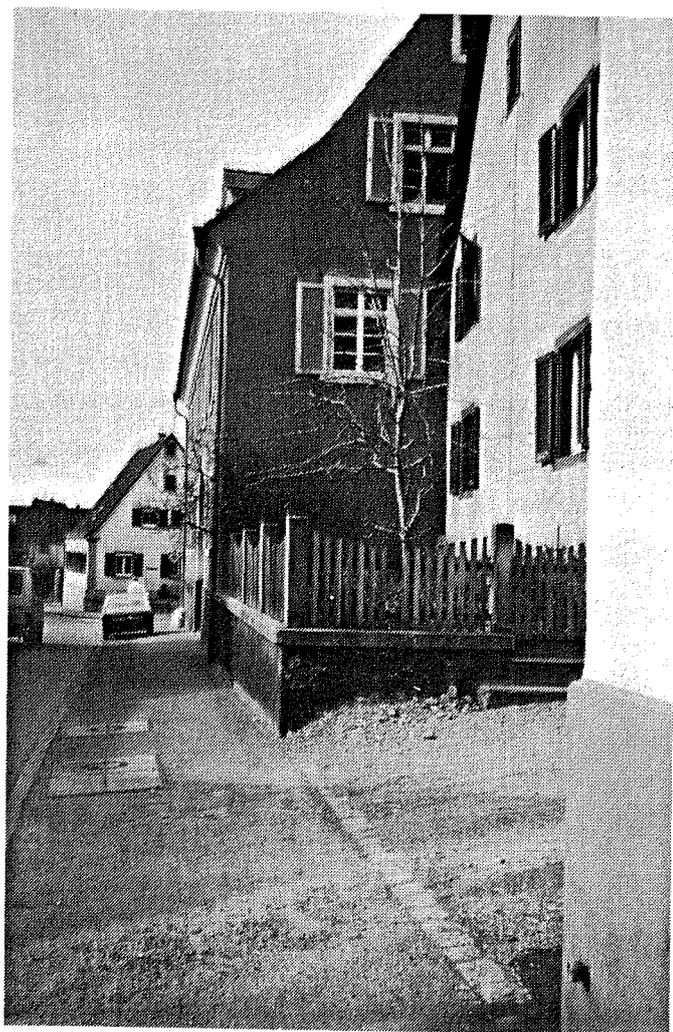


Abb. 26:
Gut gepflegte u.
zurückhaltend ge-
staltete Vorplät-
ze, öffentlich oder
privat, prägen den
Strassenraum ent-
scheidend mit.

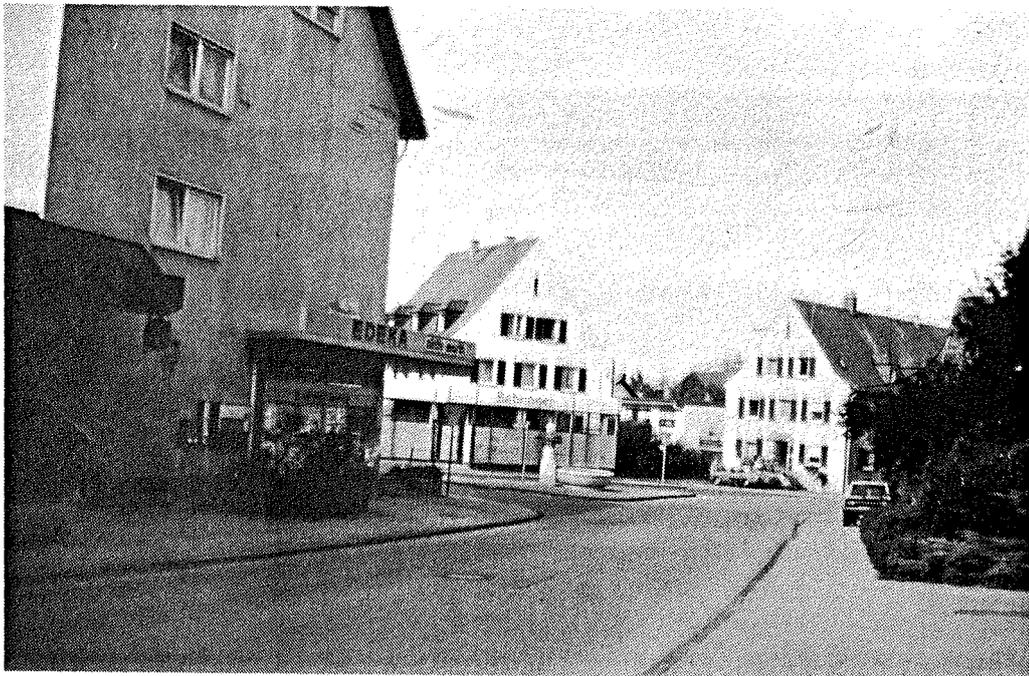


Abb.27: Bauliche Veränderungsprozesse



Abb. 28 : Ladengeschäfte in der Hauptstraße. Beide Geschäfte weisen zu großflächige, breit gelagerte Schaufenster auf. Der Zusammenhang mit den Obergeschossen geht so verloren, verstärkt noch durch eine waagerechte Betonplatte als Schutzdach. Schmalere Schaufensterflächen mit Zwischenstützen oder -mauern und unterteilten Vordächern wären eine bessere Lösung.

3.6 PRIVATE HOFRÄUME

Eine Besonderheit von Niedermüllheim stellen die baulich geschlossenen Hofräume dar. Wenn sie nicht mehr als landwirtschaftliche Wirtschaftshöfe genutzt sind, übernehmen sie die Funktionen von gewerblichen Lager- und Abstellflächen u. Parkierungsflächen.

EHEMALIGE
WIRTSCHAFTS-
HÖFE

Einige Hofflächen sind zugeteert und zubetoniert worden, doch ist dies in Niedermüllheim immer noch die Ausnahme.

Eine große Anzahl der Hofflächen sind noch als Garten- oder als wassergebundene Decke belassen oder weisen noch eine schöne Natursteinpflasterung auf. Leider findet hier nur noch zu selten ein hoher Laubbaum als wohltuender Schattenspender im Sommer seinen Platz.

WASSERGEBUN-
DENE DECKE

Den Abschluß der Höfe zur Straße bilden häufig sehr schöne Sandsteinportale mit schönen Eisengittern und Toren.

SCHÖNE HOF-
PORTALE UND
EISENZÄUNE

Diese wichtigen Details gilt es in ihrer Gesamtheit zu erhalten und in einigen Bereichen wieder herzustellen bzw. zu erneuern.

Bei einer Umnutzung der Gehöftanlagen zum Wohnen kann der vormalige Wirtschaftshof auch zum Wohnhof werden (sh. Abb. 9), der für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner offensteht.

WOHNHOF

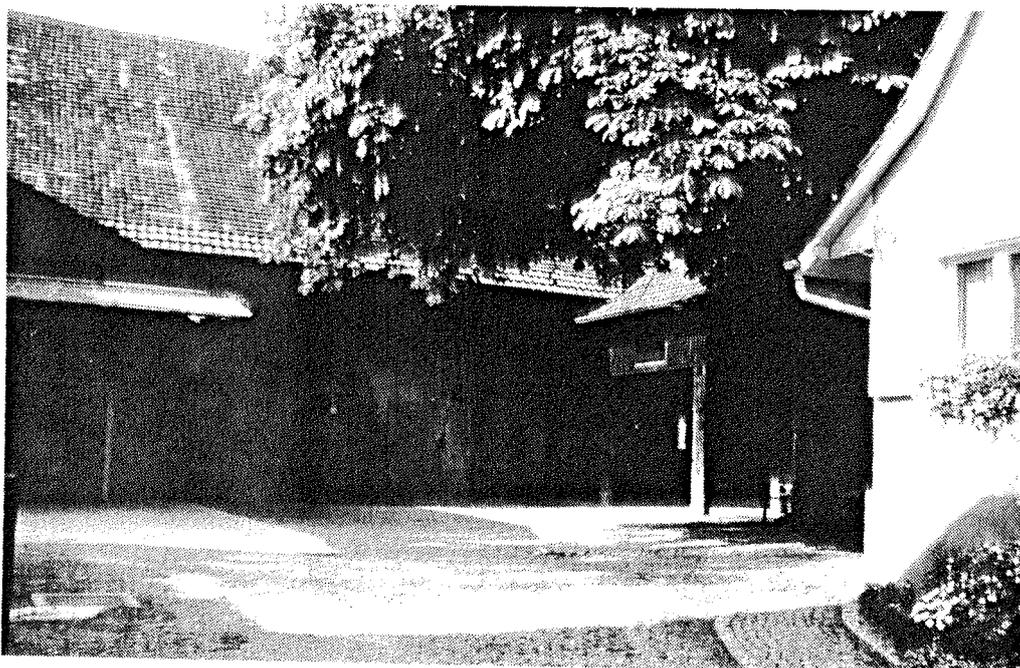


Abb. 29 : Ein sehr schöner, vielfach genutzter Hofraum mit einem alten Hausbaum.

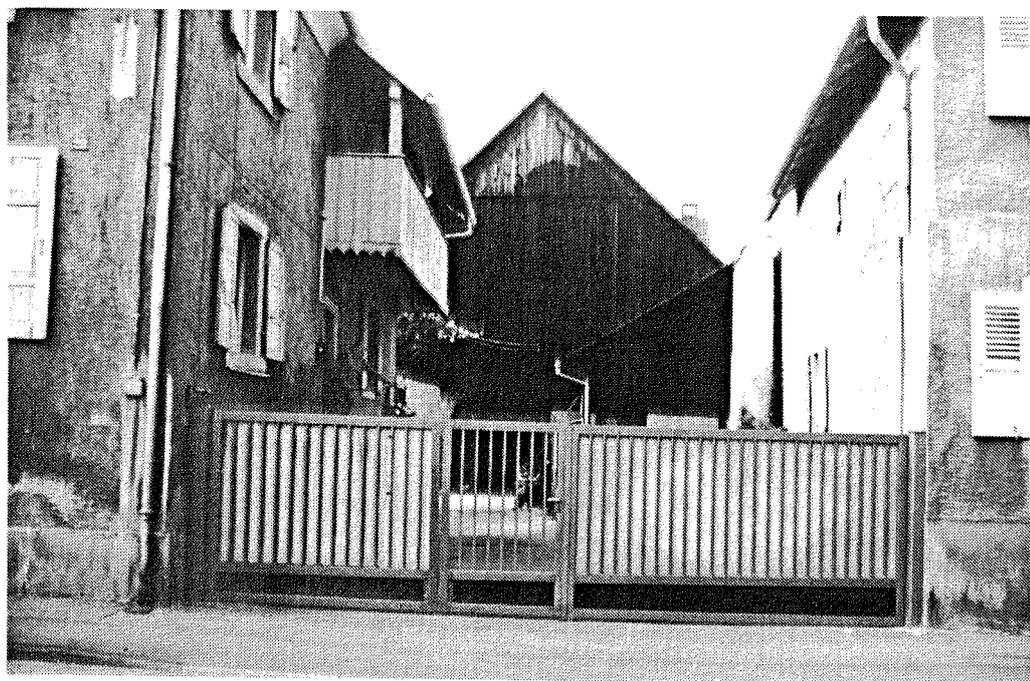
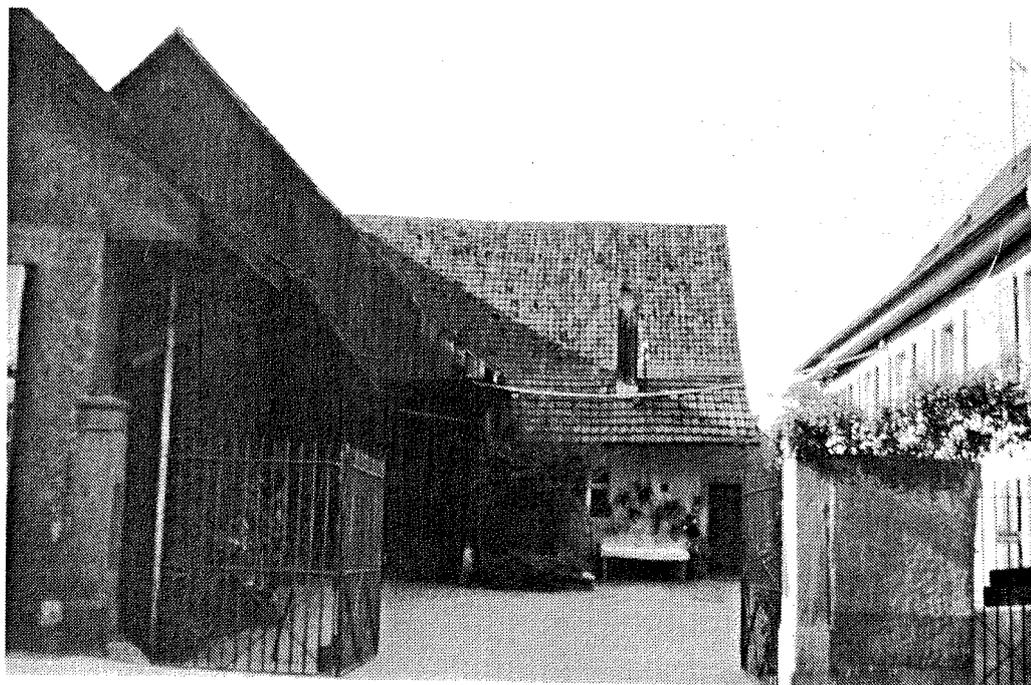


Abb. 30: Hofansichten in der Hauptstraße.
Oft ist es nur ein falsches Detail, wie in
der unteren Abbildung ein unschönes Hoftor,
welches das Erscheinungsbild verschlechtert.



Abb. 31 : Wohn- und Nutzhöfe als Gartenfläche belassen oder mit einem Natursteinpflaster versehen, die einer Bepflanzung des Hofes nicht im Wege stehen.

4. NOTWENDIGE MASSNAHMEN DER DORFENTWICKLUNG

4.1 BESTANDSERHEBUNG - GEBÄUDE

Der Anteil der alten Gebäude in Niedermüllheim liegt sehr hoch. Eine wesentliche Aufgabe wird deshalb in Zukunft der innere Ausbau der Häuser auf einen zeitgemäßen Standard sein.

Mit der Aufgabe weiterer landwirtschaftlicher Betriebe muß auch weiterhin gerechnet werden, das Wohnen wird zunehmen und in geringerem Umfang werden sich Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe auch weiterhin ansiedeln, entsprechend stehen Umnutzung bzw. Umbauten an.

Die Dorfentwicklung muß diese Entwicklungsrichtung unterstützen, indem sie die zu erwartenden Folgeprobleme rechtzeitig zu lösen versucht. Den verbleibenden Landwirten und neuen Wohnbürgern muß die Lebensqualität, die der alte Ortskern zu bieten hat, gesichert werden.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß der Großteil der Gebäude (sh. Plan Baustruktur) in unterschiedlich großem Umfang erneuerungsbedürftig ist.

Die Bewertung eines Gebäudes erfolgte auf dem Gesamteindruck des Baukörpers und dem äußeren Zustand. Bewertungskriterien waren u. a. der Zustand von Dach und Dachdeckung, von Fassade wie Putz, Mauern, Fenster, Gewände usw. Stark gefährdet sind vor allem die Ökonomiegebäude. Auf ihre Bedeutung für die Ortsstruktur wurde bereits in Kap. 3.2 hingewiesen. Bisher wurden sie immer durch Neubauten ersetzt.

Wesentlich bei allen Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen ist, den Charakter des Gebäudes zu erhalten und die typischen regionalen Gestaltungsmerkmale zu berücksichtigen (sh. Kap. 4.3). Grundsätzlich muß eine übertriebene Materialvielfalt vermieden werden. Es sollte möglichst auf regionale Materialien zurückgegriffen werden.

Wenn denkmalpflegerische Belange berührt sind, sollte frühzeitig mit dem Denkmalamt Kontakt aufgenommen werden, damit eine fachgemäße Beratung erfolgen kann. Für denkmalpflegerische Mehraufwendungen sind außerdem erhöhte Zuschüsse aus der Dorfentwicklung zu erhalten.

UNTERSTÜTZUNG
DURCH DIE
DORFENTWICKLUNG

HOHER ANTEIL
ERNEUERUNGS-
BEDÜRFTIGER
GEBÄUDE

KEINE MATERIAL-
VIELFALT

KONTAKT MIT
DEM
DENKMALAMT

4.2 FRAGEBOGEN ZUR DORFENTWICKLUNG

Als Ergänzung zur örtlichen Bestandserhebung wurde eine Fragebogenaktion durchgeführt, um genauere Daten über den Umfang, den inneren Zustand und die Ausstattung bzw. die Ausstattungsmängel der Gebäude zu erhalten (sh. Abb. 32).

65 Hauseigentümer in der Hauptstraße und der Alten Poststraße erhielten den Fragebogen. 46 Bögen sind ausgefüllt an die Stadt zurückgegeben worden.

Ein Rücklauf, der unerwartet hoch lag. Allerdings waren die Fragebögen teilweise unvollständig ausgefüllt und somit nicht verwendbar.

Nur insgesamt 22 Hauseigentümer haben unzureichende sanitäre und heizungstechnische Einrichtungen angegeben.

ERGEBNIS

Das Ergebnis der Fragebögen deckt sich hier nicht mit den Annahmen aus der Bestandserhebung. Die äußeren und inneren Mängel der Häuser wurden, wie der Baustrukturplan zeigt, wesentlich höher eingeschätzt. Dabei muß allerdings berücksichtigt werden, daß in die Beurteilung auch die Neben- und Ökonomiegebäude mit eingeflossen sind.

Leerstehende Bausubstanz ist offensichtlich so gut wie keine vorhanden, abgesehen von einigen unbedeutenden Schopf- und Nebengebäuden. Sie wurden im Plan Gebäudenutzung verzeichnet.

LEERSTEHENDE
BAUSUBSTANZ

Aus der Befragung konnte annähernd die Anzahl der Interessenten mit Aussagen über Umfang und Art der beabsichtigten Dorfentwicklungsmaßnahmen festgestellt werden (sh. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 1

Art und Umfang der voraussichtlichen privaten Dorfentwicklungsmaßnahmen in den nächsten 5 Jahren

	Anzahl	Fassade	Dach	Fassade/ Dach	Heizung/ Sanitär	Sanierung/ Umbau	Baulücke
Haupt- straße	18	8	2	2	3	2	1
Alte Poststraße	11	3	-	2	3	3	-

FRAGEBOGEN ZUR DORFENTWICKLUNG
NIEDERMÜLLHEIM

Befragung im Auftrag
der Stadt Müllheim

Der Fragebogen dient zur Bestandserhebung und Erstellung des Dorfentwicklungskonzeptes und um den Umfang der Dorfentwicklungsmaßnahmen festzustellen, die in den nächsten Jahren zu erwarten sind.

Mit der Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm haben Sie die Möglichkeit, mit finanzieller Unterstützung des Landes Ihre Häuser einer umfassenden Außenrenovierung und grundlegender Innenmodernisierung zu unterziehen, sowie - in bestimmten Fällen - für den Neubau in Baulücken, Erweiterungsbauten, Dorfentwicklungszuschüsse zu erhalten.

Bei Rückfragen gibt Ihnen Herr Schilling vom Stadtbauamt gerne Auskunft,
(Telefon: 07631/801 115).

Name /Vorname
Straße/Hausnummer
Grundstück/Lgb.-Nr.

Welche Gebäude befinden sich auf dem Grundstück?

- | | | | |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1. Wohn- und Geschäftshaus | <input type="checkbox"/> | 5. Lager/Betriebsstätte | <input type="checkbox"/> |
| 2. Geschäftshaus | <input type="checkbox"/> | 6. Schopf | <input type="checkbox"/> |
| 3. Wohnhaus Anzahl Wohnungen | <input type="checkbox"/> | 7. Stellplätze Anzahl | ... |
| 4. Ökonomie | <input type="checkbox"/> | 8. Garage Anzahl | ... |

Art des Betriebes

Welche dieser Gebäude stehen leer bzw. sind unterbelegt?

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. <input type="checkbox"/> | 4. <input type="checkbox"/> | 7. <input type="checkbox"/> |
| 2. <input type="checkbox"/> | 5. <input type="checkbox"/> | 8. <input type="checkbox"/> |
| 3. <input type="checkbox"/> | 6. <input type="checkbox"/> | |

Alter der Gebäude

- | | |
|-----------------|----------------|
| 1. Hauptgebäude | Baujahr: |
| 2. Nebengebäude | Baujahr: |

Wie ist die Ausstattung der Wohnungen?

- | | | | |
|--------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Küche | <input type="checkbox"/> | WC | <input type="checkbox"/> |
| Bad | <input type="checkbox"/> | Heizung | |
| Dusche | <input type="checkbox"/> | (Öl, Gas, Elektro, Ofen) | |

Haben Sie in den letzten 15 Jahren Verbesserungen an den Gebäuden durchgeführt?

- | | | | |
|------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| 1. Fassadenrenovierung | <input type="checkbox"/> | 4. Fenster | <input type="checkbox"/> |
| 2. Heizung | <input type="checkbox"/> | 5. Gesamtsanierung | <input type="checkbox"/> |
| 3. Sanitäranlagen | <input type="checkbox"/> | | |

Wann haben Sie die Maßnahmen durchgeführt? Jahr

Die Investitionssumme betrug ca.:

- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 1. unter DM 10.000,- | <input type="checkbox"/> | 4. DM 50.000,- bis DM 100.000,- | <input type="checkbox"/> |
| 2. DM 10.000,- bis DM 20.000,- | <input type="checkbox"/> | 5. über DM 100.000,- | <input type="checkbox"/> |
| 3. DM 20.000,- bis DM 50.000,- | <input type="checkbox"/> | 6. Betrag DM | <input type="checkbox"/> |

Wollen Sie in nächster Zeit Veränderungen durchführen?
wenn ja, was?

- | | | | |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1. in 1 - 2 Jahren | <input type="checkbox"/> | A. Modernisierung | <input type="checkbox"/> |
| 2. in 2 - 5 Jahren | <input type="checkbox"/> | B. Erweiterung | <input type="checkbox"/> |
| 3. erst später | <input type="checkbox"/> | C. Abbruch/Neubau | <input type="checkbox"/> |
| 4. wenn es Zuschüsse gibt | <input type="checkbox"/> | D. Umnutzung/Umbau | <input type="checkbox"/> |
| | | E. Betriebsverlagerung | <input type="checkbox"/> |

Wenn Modernisierung, dann in welcher Art?

- | | | | |
|------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| 1. Fassadenrenovierung | <input type="checkbox"/> | 4. Fenster | <input type="checkbox"/> |
| 2. Heizung | <input type="checkbox"/> | 5. Gesamtsanierung | <input type="checkbox"/> |
| 3. Sanitäranlagen | <input type="checkbox"/> | 6. | |

Beabsichtigen Sie, das Grundstück in nächster Zeit zu veräußern? ja/nein

Wir danken Ihnen für Ihre Mitwirkungsbereitschaft.
Ihre Angaben werden streng vertraulich behandelt und nur zur Erstellung für das Dorfentwicklungskonzept verwendet.

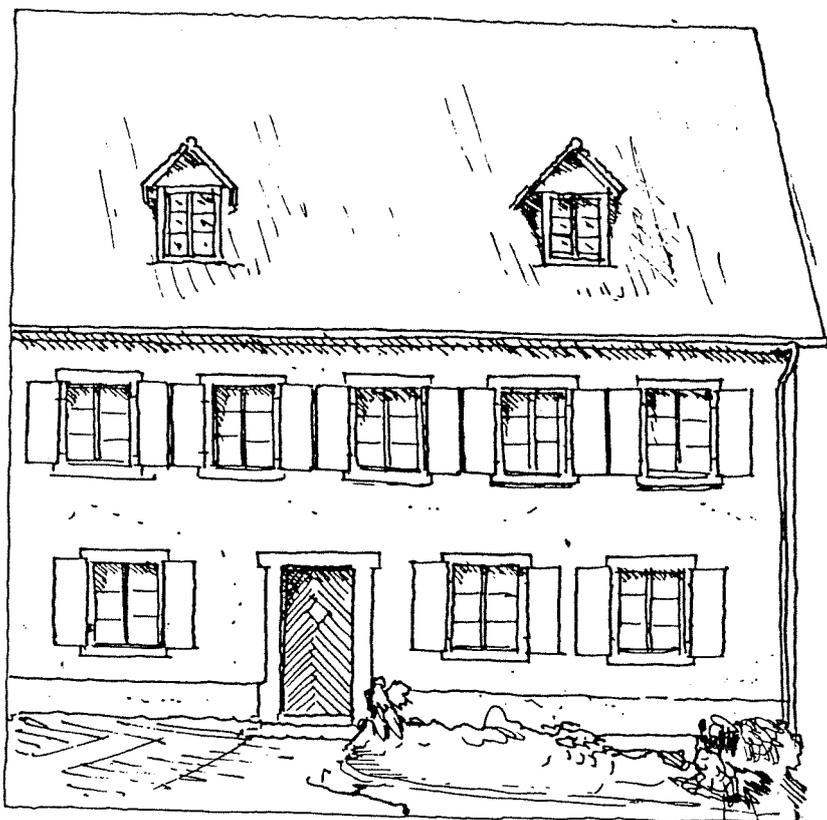
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST TURMSTRASSE 22 7850 LÖRRACH TEL.: 07621/2300

Abb.32 Fragebogen zur Dorfentwicklung

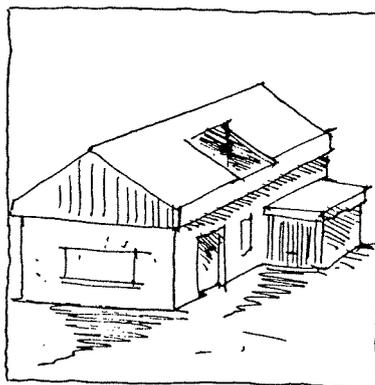
4.3 EMPFEHLUNGEN ZUR ERHALTENDEN ERNEUERUNG

BAU- KÖRPER

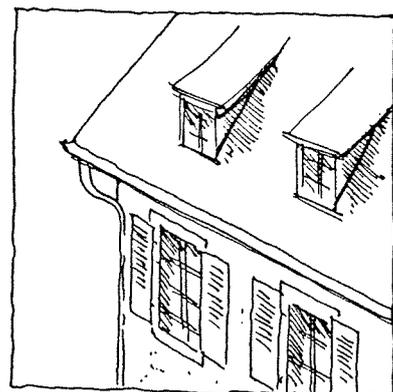
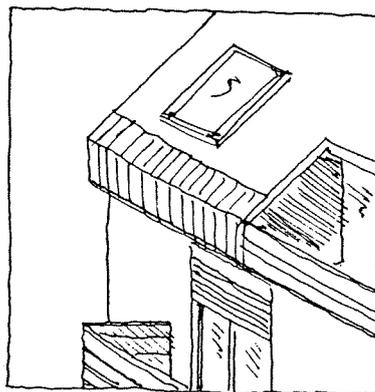
Am alten
Bauernhaus stimmt
alles wie selbstverständlich
zusammen.



Dachform und Dach-
neigung, die Ausbildung
von Traufe und Ortsgang,
Fenster und Türen, Vor-
dächer, Freitrappen und
Lauben und gelegentlich
Schmuckelemente halten
sich am alten Haus



im Gleichgewicht, das
an keiner Stelle gestört
werden darf.
Die Neubauten bleiben
häufig hilfloses Stückwerk.
Ein Vorbild für die Er-
neuerung alter Häuser
können sie nicht sein.



Dachflächenfenster und
willkürliche Dach-
einschnitte zerstören die
geschlossene Dachfläche.
Kleine Giebeln vermeiden
diesen Fehler.

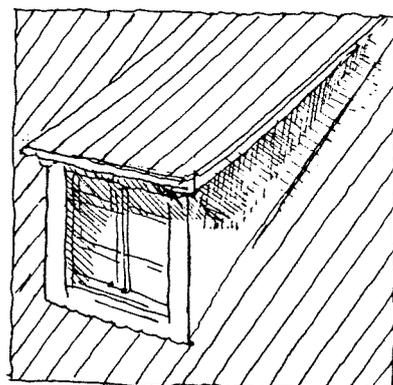
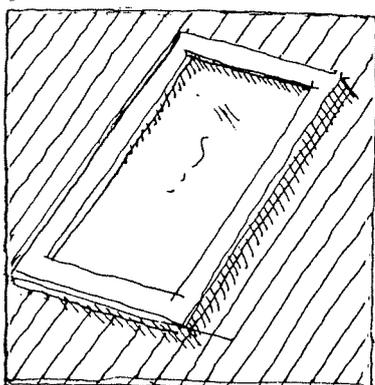
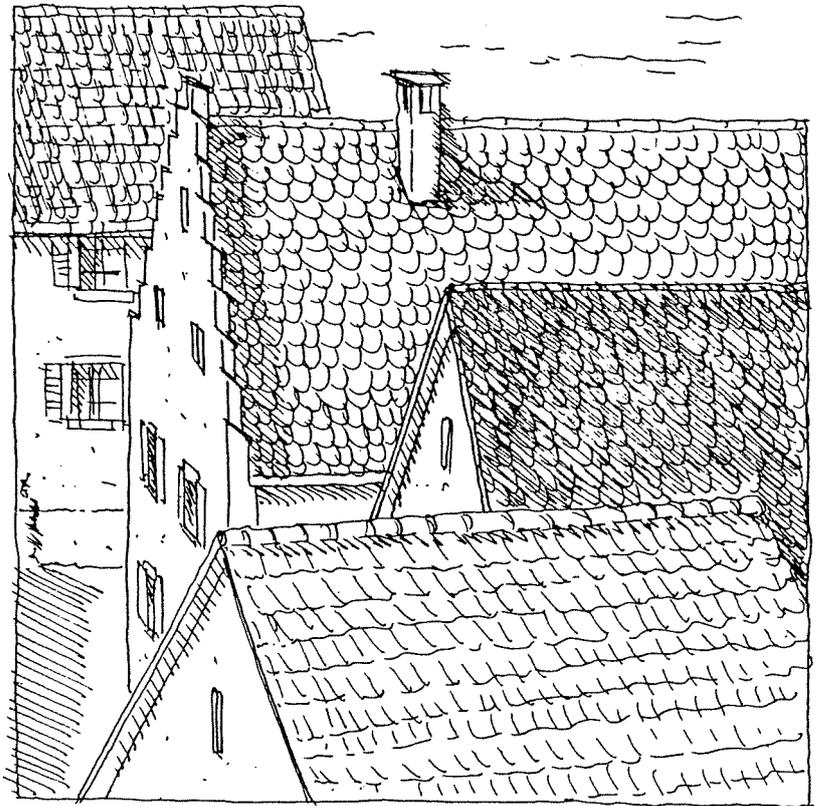


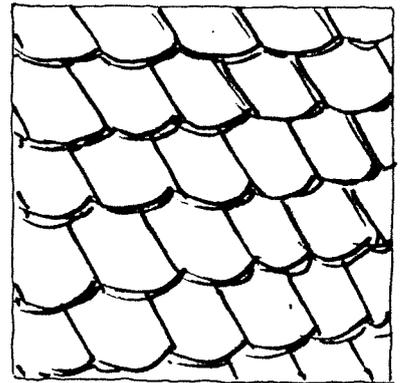
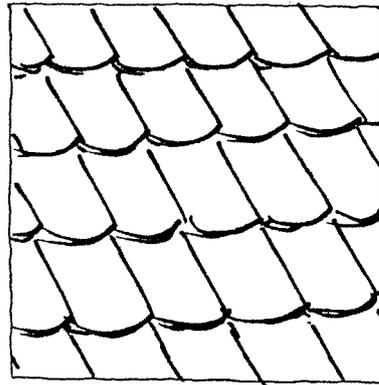
Abb. 33

DACH

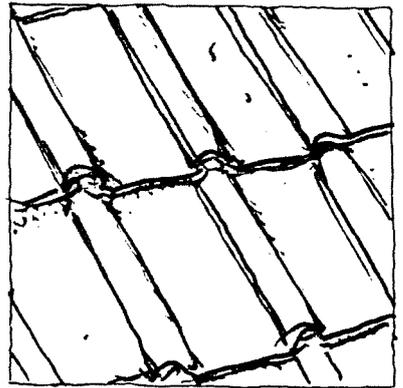
DACH- DECKUNG



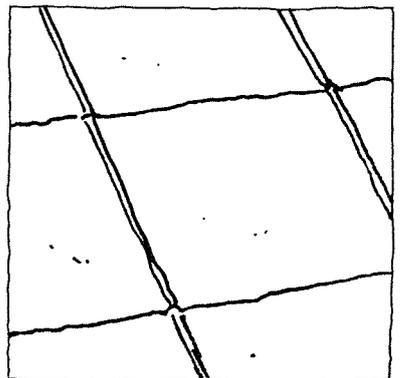
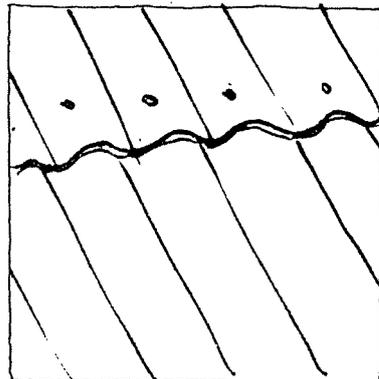
Die intakte Dachlandschaft bestimmt das Gesamtbild des Ortes wesentlich. Von den vorherrschenden Dachformen und der vorgefundenen Einheitlichkeit oder dem traditionellen Wechsel der Firstrichtungen sollte bei Erneuerungsmaßnahmen nicht abgegangen werden.



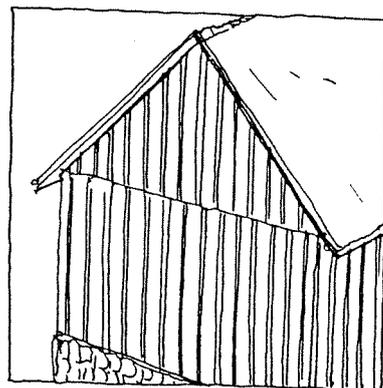
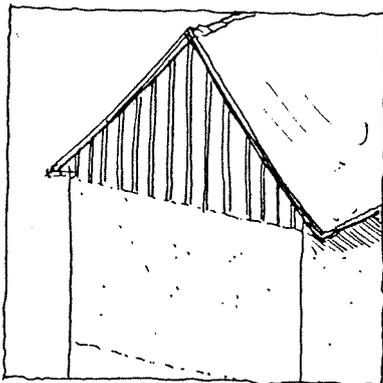
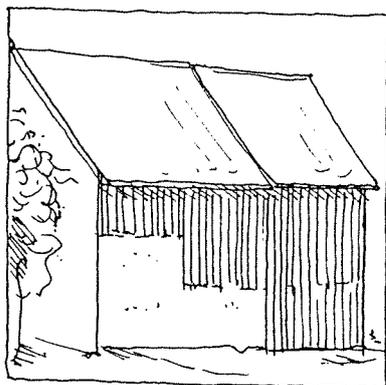
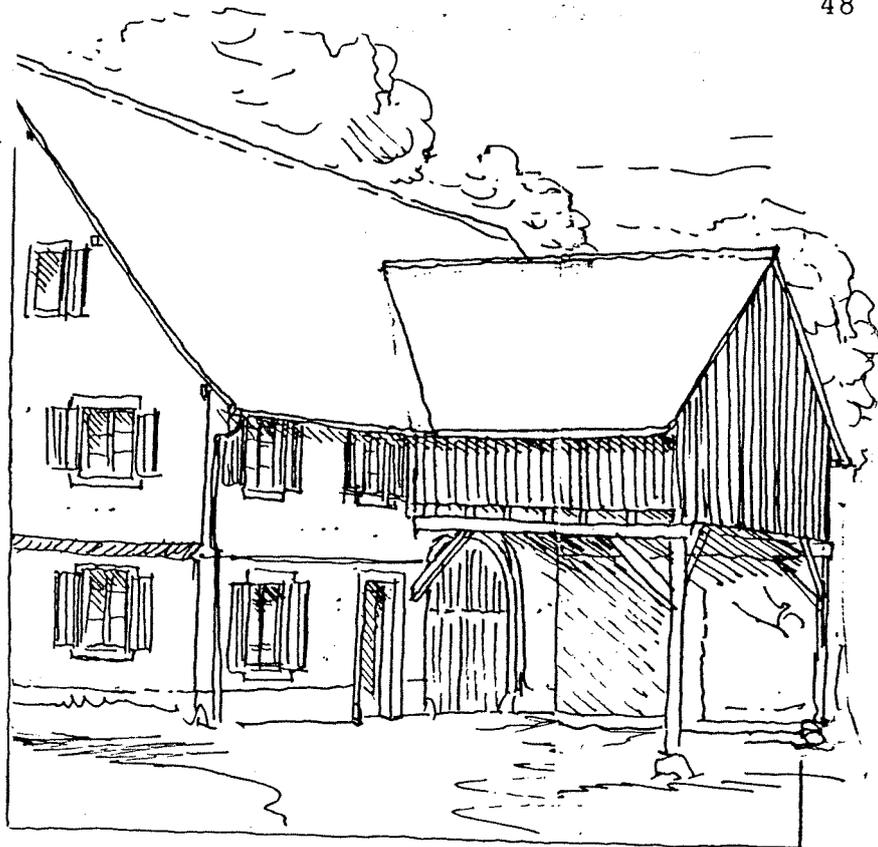
Als Dachdeckung ist im Marktgräfertal der Tonziegel in seiner hellroten bis rotbraunen Naturfarbe gebräuchlich. Dächer sollten nur in diesem Material erneuert werden.



Großformatige Plattendeckungen sind im Dorf zu vermeiden.



FASSADE



Putzflächen,
gelegentlich Natursteine
und die senkrechte
Holzverschalung heben
die Proportionen der
Bauwerke hervor und
gliedern auch große
Flächen zwanglos.

Die allen Häuser
haben es nicht nötig
an der Außenhaut
vernägelt
und verklebt zu werden.

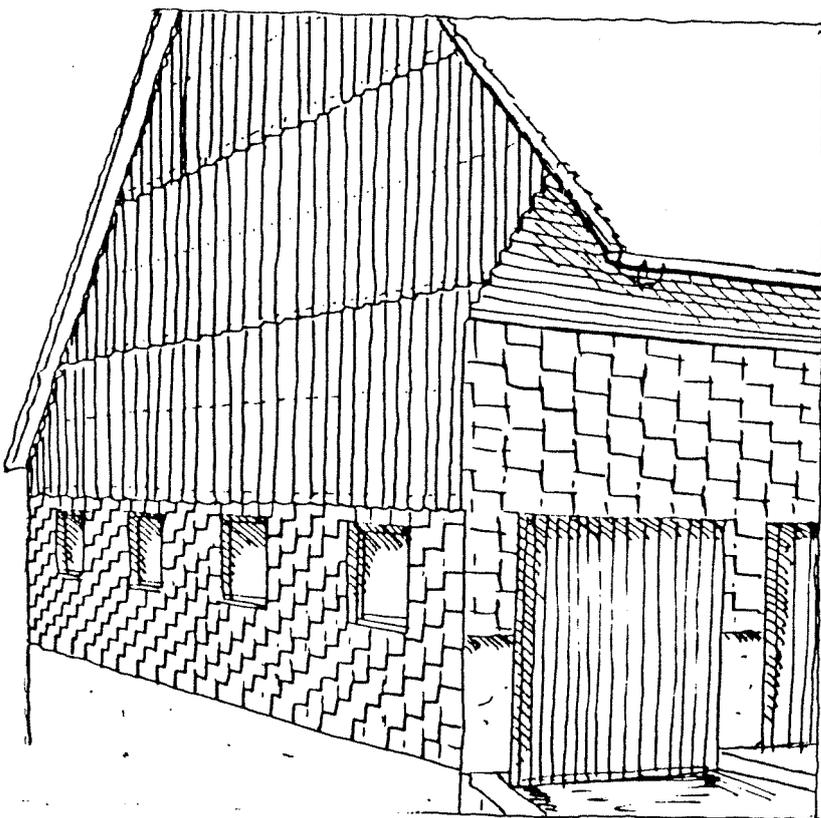
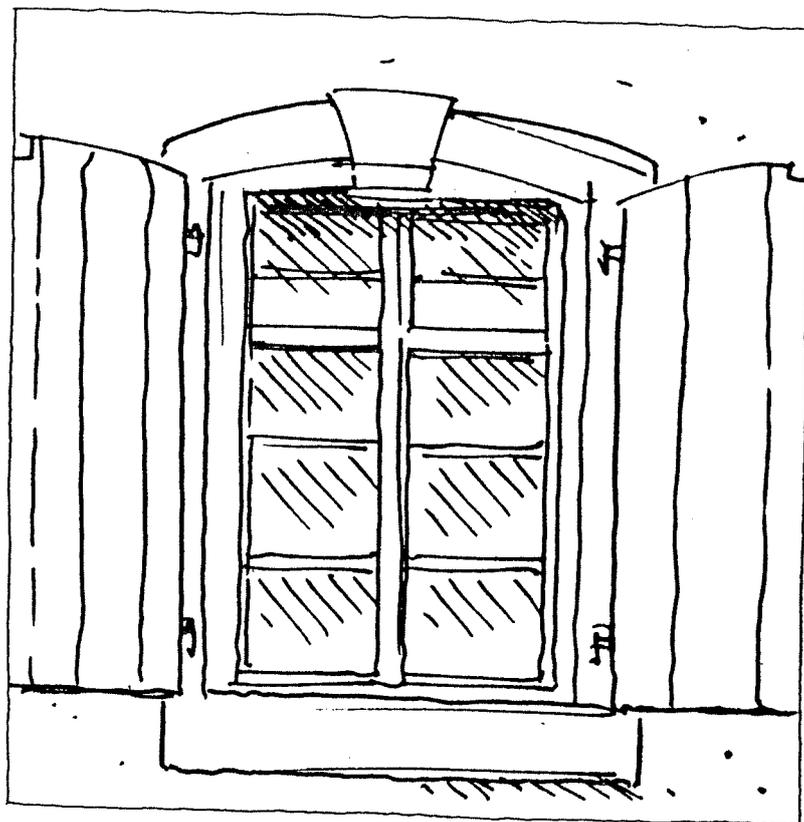


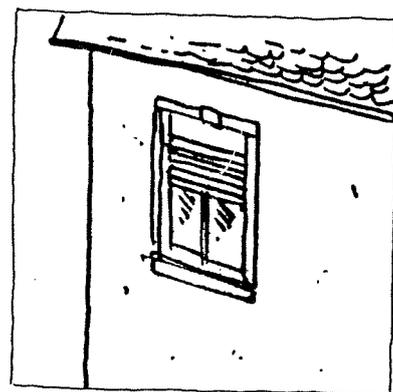
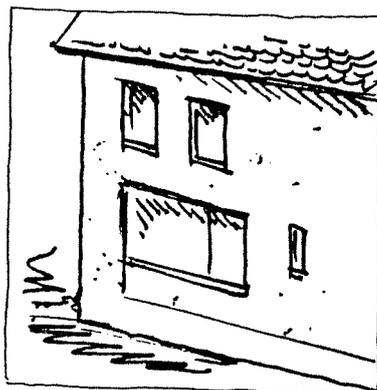
Abb. 35

FENSTER TÜREN TORE

Die Fenster
geben der Fassade
Leben und Ausdruck.
Format, Gewände,
Sprossenteilung und
Läden ergeben die
wirkungsvolle Öffnung,
jedes Teil ist unverzichtbar.

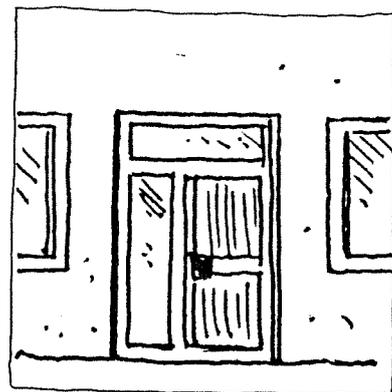
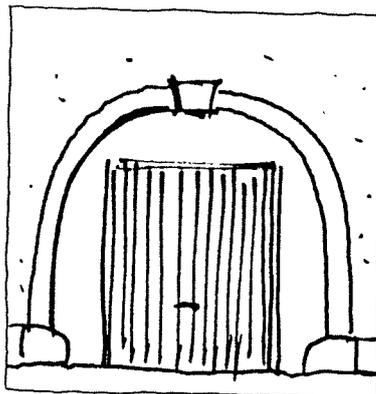


Ganzglasscheiben und
Jalousietten haben
das Haus modern
gemacht. Wie aus
leeren Augenhöhlen
starrt es den Betrachter
an.



Das neue Garagentor
lässt den alten Torbogen
dumm da stehen.

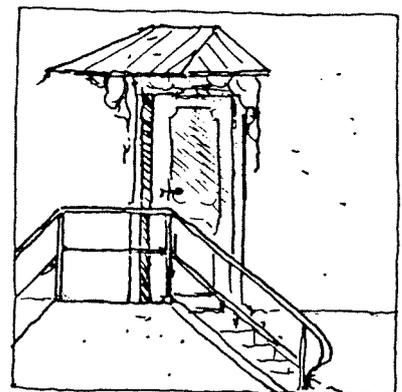
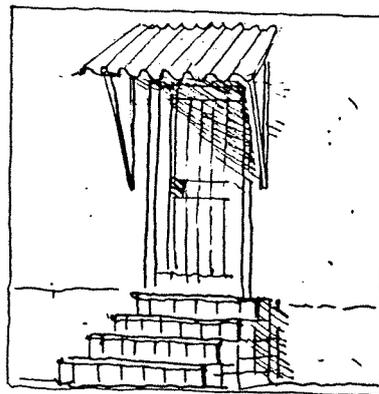
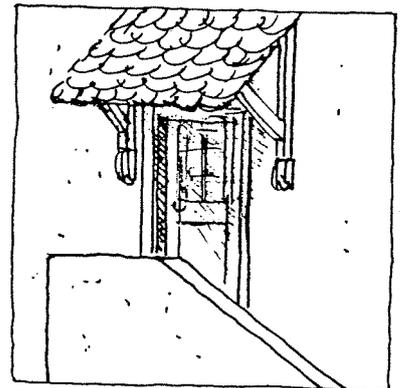
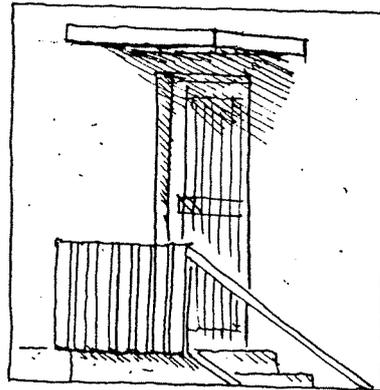
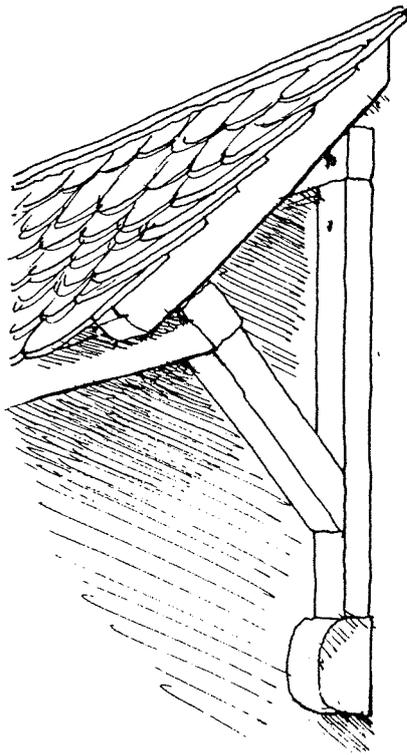
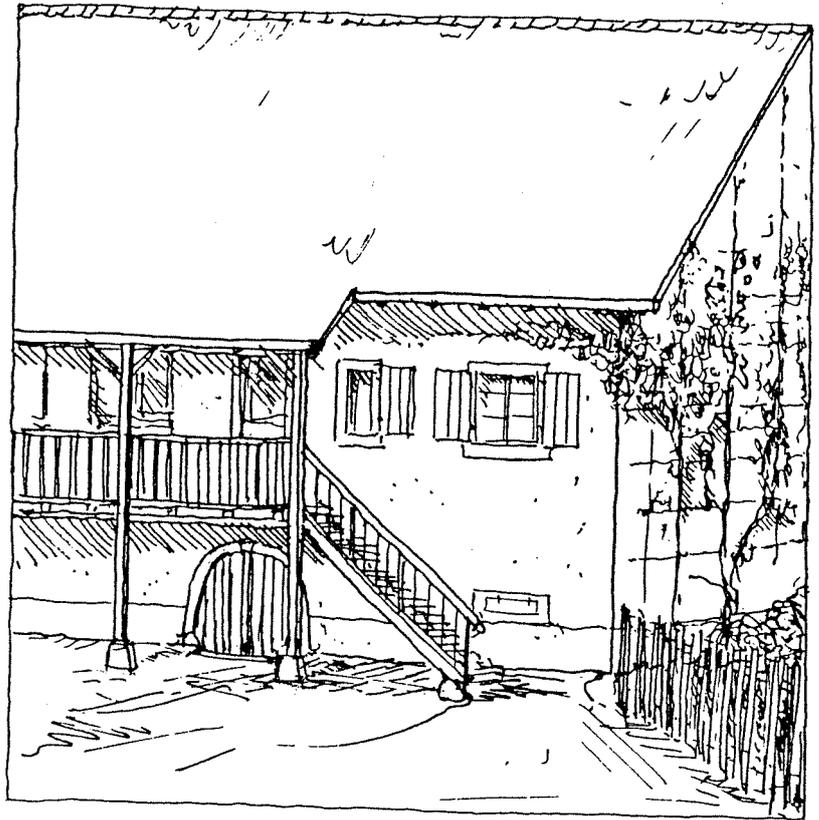
Halbblindes
Milchglas im blitzenden
Aluminiumrahmen
schreckt Besucher ab.



Fassadenöffnungen
dürfen nicht mit Massenartikeln aus
dem Fertigteilkatalog vollgestopft werden.

ALUMINIUM
BLECH
KUNSTSTOFF

VORDACH UND HAUS- EINGANG



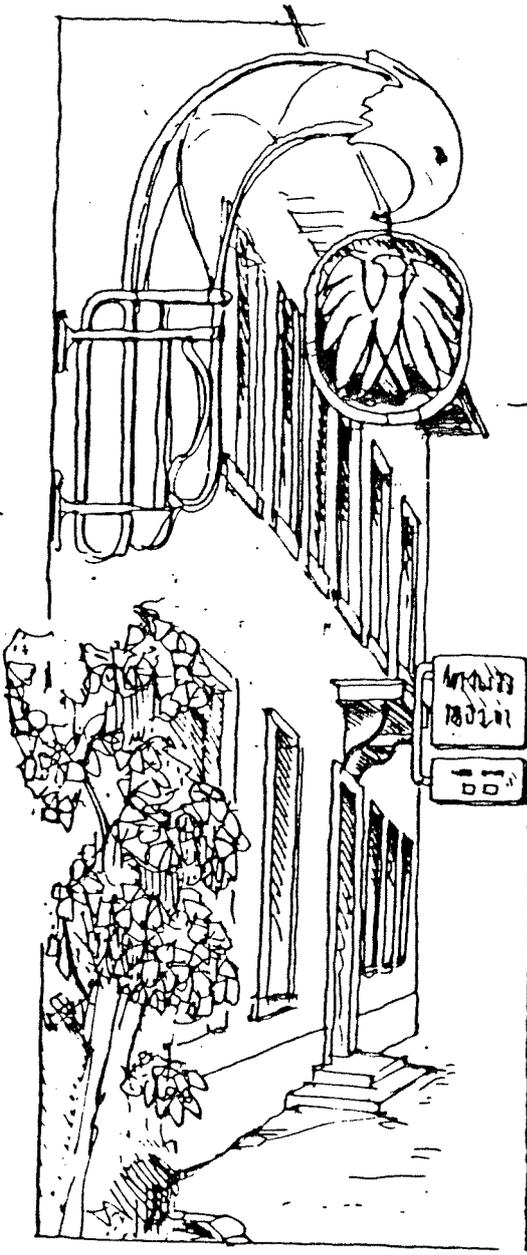
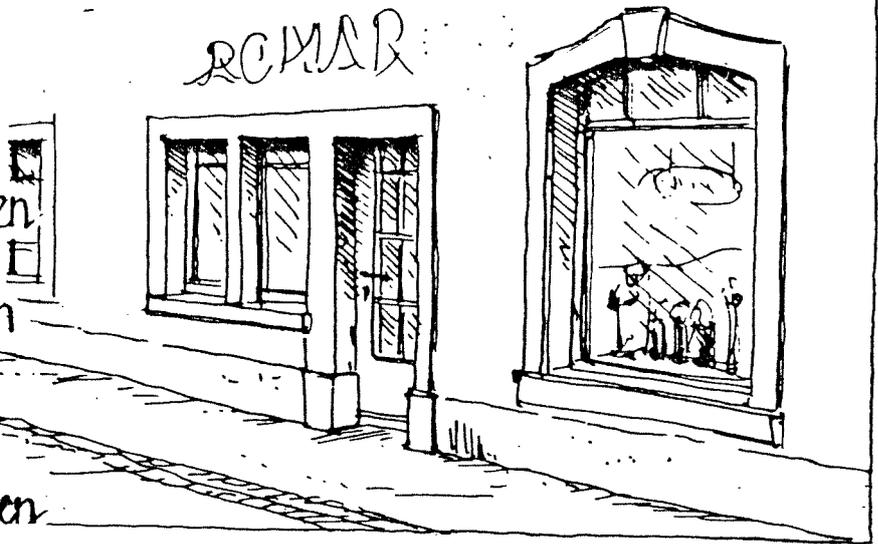
Vordächer, Freitrappen und Türen dürfen nicht zum Fremdkörper am Haus werden.

Keine Betonscheibe.
Keine gefärbten Wellplatten.
Keine Phantasieziergüter
Keine Kunststoff- und Aluminiumtüren.

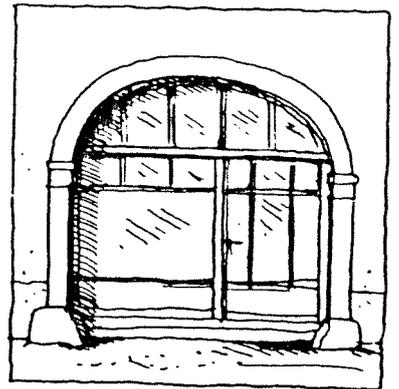
Geneigte Vordächer in Holz und Ziegel oder in Eisen und Glas. Gemauerte Brüstung, Holzstäbe und Eisenstangen. Alte Holztüren sind unersetzlich.

HINWEISSCHILDER SCHAUFENSTER

Werbung wie auf
der Großstadt-
Geschäftsstraße
hat im Dorf keinen
Platz.
Einfache Beschäftigungen
oder ein kunst-
volles Aushänge-
schild bereichern
die schlichten Bauten



Schaufenster
wirken durch
Unterteilung
und
Gliederung
einladender
und
anziehender.



Ein Wald
von Hinweisschildern, groß-
formatigen Werbeflächen und
Schaufenster und klobigen
Leuchtreklamen
zerstört den dörflichen
Charakter.



4.4 FARBGESTALTUNG

Im Ortsbild herrschen heute helle, sandfarbene Putzflächen oder Mineralanstriche mit dunkleren, erdfarbenen Tönen vor und an den alten Scheunen finden sich noch die natürlichen Farben der Kalksteine und des Holzes.

Die Farbgebung sollte auf die Bauweise des Hauses und auf seine Umgebung abgestimmt werden.

Starke Kontraste und grelle Farben, auch bei Details, sind weitgehend zu vermeiden. Sie passen nicht zur Schlichtheit der alten Häuser und stören die Geschlossenheit der engen Straßenräume. Sie lassen außerdem die Naturbaustoffe nicht zur Geltung kommen, die soweit wie möglich auch in ihrer Farbe erhalten bleiben sollen: Natursteingewände, Holzverschalungen und Fachwerk, Bruch- und Werksteinmauern, Tondachziegel.

ABGESTIMMTE
NATURNAHE
FARBGEBUNG

NATÜRLICHE
FARBEN DER
BAUSTOFFE

4.5 REDUZIERUNG DES VERKEHRS IN DER HAUPTSTRASSE

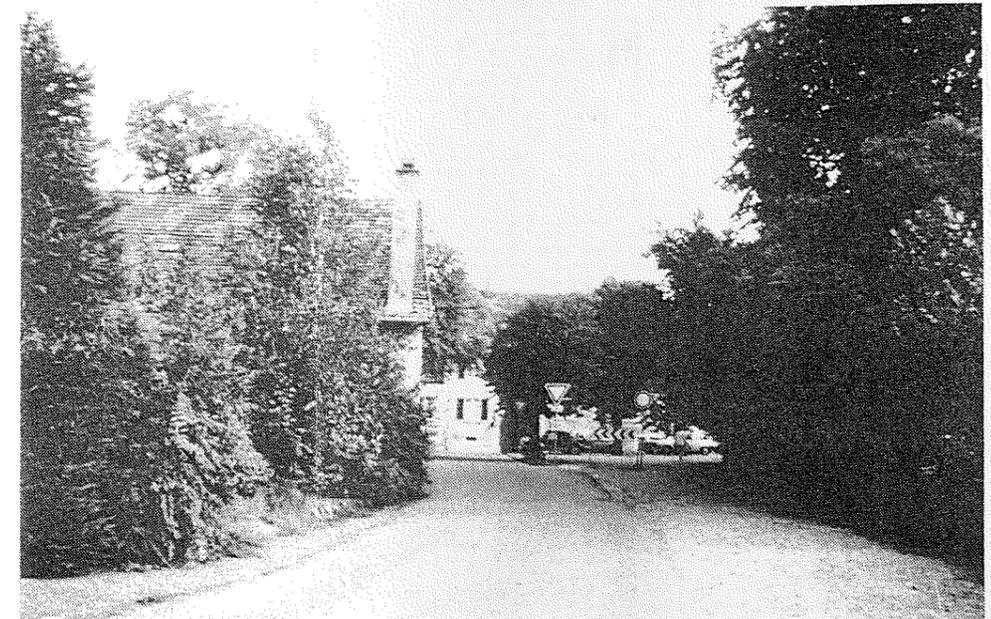
Mit Fertigstellung der Entlastungsstraße - dem sog. Hachbergabgang - sollten die Einmündungsbereiche in die Hauptstraße neu gestaltet werden, um somit eine Verkehrslenkung und Reduzierung des Verkehrs in der Hauptstraße zu erreichen.

ENTLASTUNG
HAUPTSTRASSE

An diesen Straßenkreuzungen sollte auf Abbiegespuren und Inseln verzichtet werden. Für die Einmündung in den Ortskern ist eine durchgehende Mischfläche mit einer ausgewiesenen Fahrgasse vollkommen ausreichend, was durch die Wahl der Oberflächengestaltung betont werden kann. In Abb. 39 wird eine entsprechende Gestaltung empfohlen.

MISCHFLÄCHE

Eine weitere Maßnahme an der Einmündung Hachbergstraße/ Hauptstraße, verbunden mit einer Aufwertung des Löfflerbrunnens, stellt der Vorschlag in Abb. 25 dar.

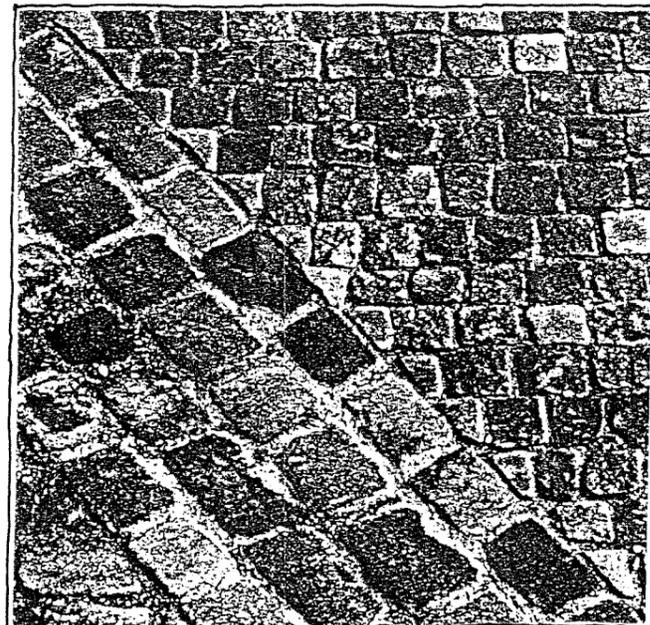
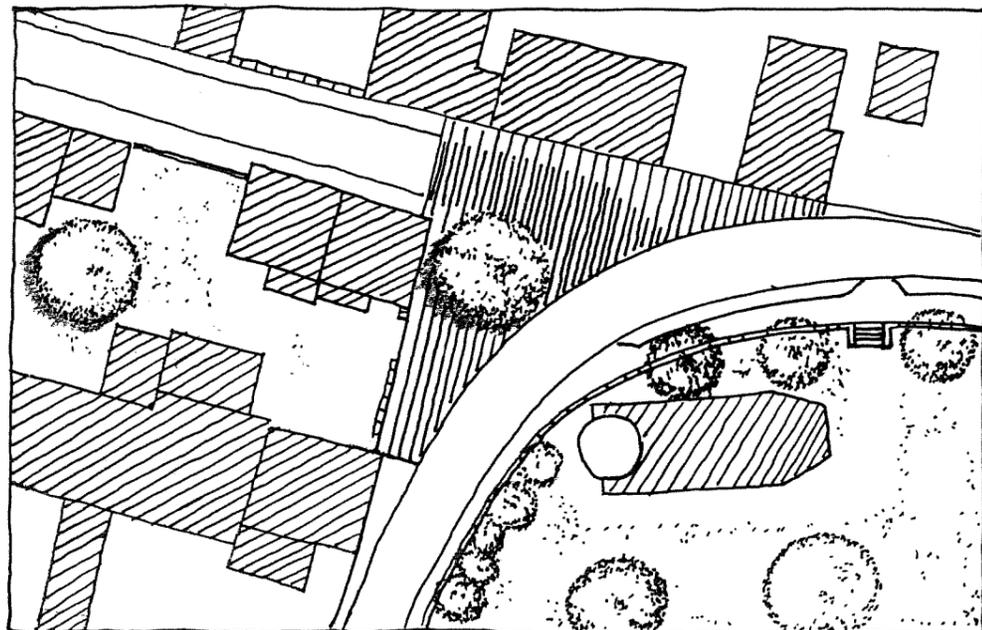


PLANUNG EINMÜNDUNG HACHBERGABGANG/HAUPTSTRASSE

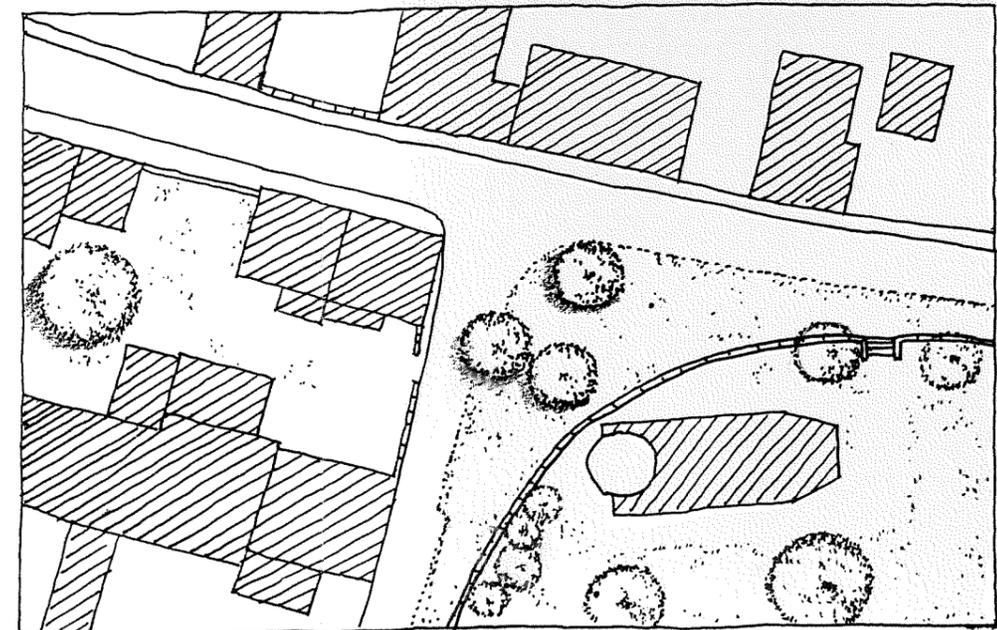
Die neue Strassenplanung verändert den Strassenraum zum Nachteil. Der schöne Platzbereich vor der St. Margaretenkirche geht verloren.

Nach dem Bau der neuen Strasse sollte zur Verkehrslenkung die Einmündung in die Hauptstrasse als platzartige Fläche durchgehend gepflastert werden.

PLANUNG



BESTAND



4.6 MASSNAHMEN IM STRASSEN- UND FREIRAUM

Neben den erforderlichen Maßnahmen an den Gebäuden stellen die Pflege und Erneuerung der dörflichen Frei- und Straßenräume eine notwendige Ergänzung für die Erhaltung des Ortsbildes dar.

Als öffentlicher Raum im Ort, in seiner Bedeutung für die vielfältigen Funktionsabläufe, als direktes Vorfeld des Wohnens und Arbeitens und Standort von Dienstleistungsbetrieben ist die Straße Aufenthaltsraum und Treffpunkt für die Bewohner. Die Fahrbahn benötigt keine harte Trennung gegenüber den Seitenräumen; Tiefborde reichen aus.

Die noch vorhandenen Fußwege in die Obst- und Weingärten sollten der Öffentlichkeit weiter zugänglich bleiben. Sie sind ein qualitativvolles Element der Naturnähe des dörflichen Wohnens. Sie sind im Plan Straßen- und Freiraum eingetragen. Eventuell könnten sie durch einfache Stand- oder Wandlaternen beleuchtet werden.

STRASSE ALS
AUFENTHALTS-
RAUM

ERHALTUNG DER
FUSSWEGE

Hochstämmige Straßenbäume sollten überall, wo der Straßenquerschnitt dies zulässt, wieder gepflanzt werden. Neben einzelnen Bäumen im Ortskern werden am Eingang in die Alte Poststraße und entlang der Hachbergstraße als Überleitung zum Klemmbach lockere Baumreihen vorgeschlagen (sh. Plan, Gestaltungskonzept).

Aber auch kleinere Maßnahmen, die von der Eigeninitiative der Hauseigentümer abhängig sind, gehören dazu, wie das Ausbessern von kleinen Stützmauern, Instandsetzen von Zäunen - bei Erneuerungen sollten möglichst wieder einfache Holzlatten- oder Eisengitterzäune zur Anwendung kommen - ebenso wie das Anpflanzen von Hofbäumen und die Pflege und das Herrichten der privaten Hofflächen.

STRASSEN-
BÄUME

PRIVATE
INITIATIVE

4.7 GESTALTUNGSKONZEPT

Das Gestaltungskonzept, Plan 4, ist die Umsetzung der in den Bestandsplänen und Analysen erkannten Mängel von Gebäuden und Straßenraum, soweit sie im Rahmen der Dorfentwicklung gefördert werden.

Der Plan zeigt Feingliedrigkeit und Maßstäblichkeit der dörflichen Gebäude und Freiräume auf. Wie weit sich geplante und vorgeschlagene Änderungen einfügen, kann hier überprüft werden.

Besonders schutzwürdige Bereiche sind hier festgelegt und wesentliche Gestaltungsmaßnahmen wie Baulückenschließung, Straßenraum- und Platzgestaltung und raumbildende Baumbepflanzungen sind ausgewiesen.

SCHUTZWÜRDIGE
BEREICHE

5. DURCHFÜHRUNG DER DORFENTWICKLUNGSMASSNAHMEN

5.1 DURCHFÜHRUNG UND FÖRDERUNG VON EINZELMASSNAHMEN

Das vorliegende Entwicklungskonzept ist als Grobgerüst der erforderlichen Maßnahmen zu sehen. Für die konkrete Gestaltung von Gebäuden, Freianlagen, Straßenzügen usw. sind weitere detaillierte Planungen unumgänglich.

DETAILLIERTE
PLANUNGEN

Nach der Aufnahme des Dorfes in das Dorfentwicklungsprogramm können für solche Einzelmaßnahmen erhebliche Fördermittel bereitgestellt werden, wenn diese Maßnahmen den hier dargelegten Zielen und Grundsätzen der Dorfentwicklung entsprechen.

FÖRDERMITTEL

Der Ortsplaner sollte deshalb alle Maßnahmen schon bei der Planung beraten und auf das örtlichen Entwicklungskonzept abstimmen. In einer Stellungnahme zum Förderantrag (vgl. Anhang A.2) muß er die Übereinstimmung der Maßnahme mit dem Entwicklungskonzept bescheinigen. Diese Beratung und Überwachung wird ebenfalls aus Mitteln des Dorfentwicklungsprogrammes gefördert.

BERATUNG DURCH
DEN ORTSPLANER

5.2 DORFENTWICKLUNG IST EINE LANGFRISTIGE AUFGABE

In kurzer Zeit können so umfassende Maßnahmenbündel nicht realisiert werden. Die Dorfentwicklung ist eine Generationenaufgabe.

GENERATIONEN-
AUFGABE

Das Entwicklungskonzept setzt nur den Anfangspunkt zur dorfgemäßen Gestaltung. Bürger, Architekten und Planer, Staats- und Gemeindeverwaltung werden von hier aus weiter denken müssen. Wenn sie nicht vorschnell in die alte Gleichgültigkeit gegen die dörfliche Umwelt zurückfallen, ist das wichtigste Ziel erreicht.

GEWACHSENES
BEWUSSTSEIN FÜR
DÖRLICHE WERTE

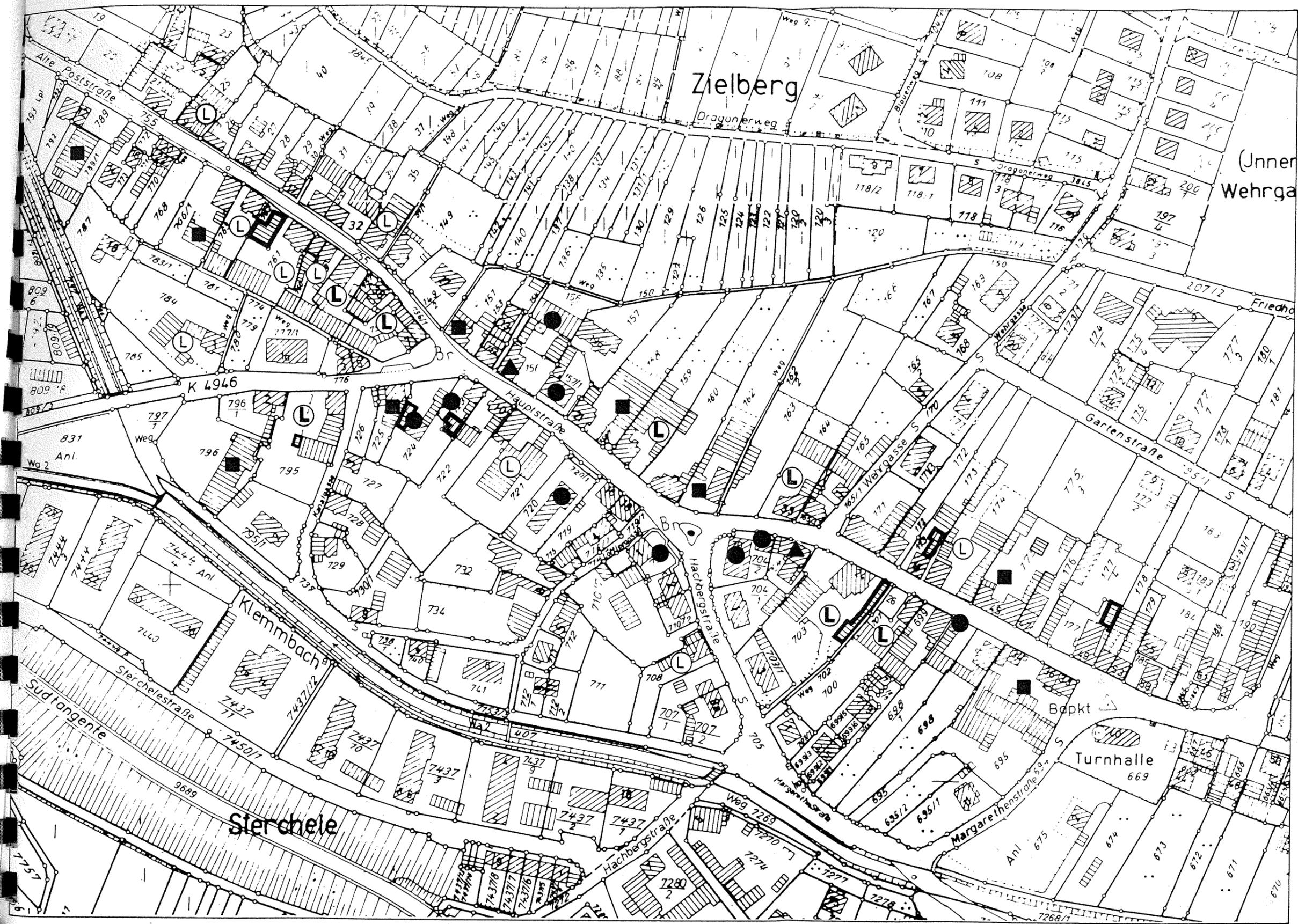
Das Dorf soll mit dem Entwicklungskonzept nicht in einen ausgeklügelten Plan mit exaktem Durchführungszeitraum gezwängt werden. Denn das perfekte Dorf wird schnell zu seinem eigenen Zerrbild. Ihm fehlt zwangsläufig das, was dörfliche Lebensweise und Umgebung so anziehend macht:

KEINE PERFEK-
TIONISTISCHE
DORFPLANUNG

das langsame Wachsen, das verträgliche Nebeneinander von Neuem und Altem, von Herausragendem und Alltäglichem.

II. BESTANDS- UND MASSNAHMENPLÄNE

- PLAN 1 - Gebäudenutzung
- PLAN 2 - Straßen- und Freiraum
- PLAN 3 - Baustruktur
- Bestand
- PLAN 4 - Gestaltungskonzept
- Maßnahmen



GEBÄUDENUTZUNG

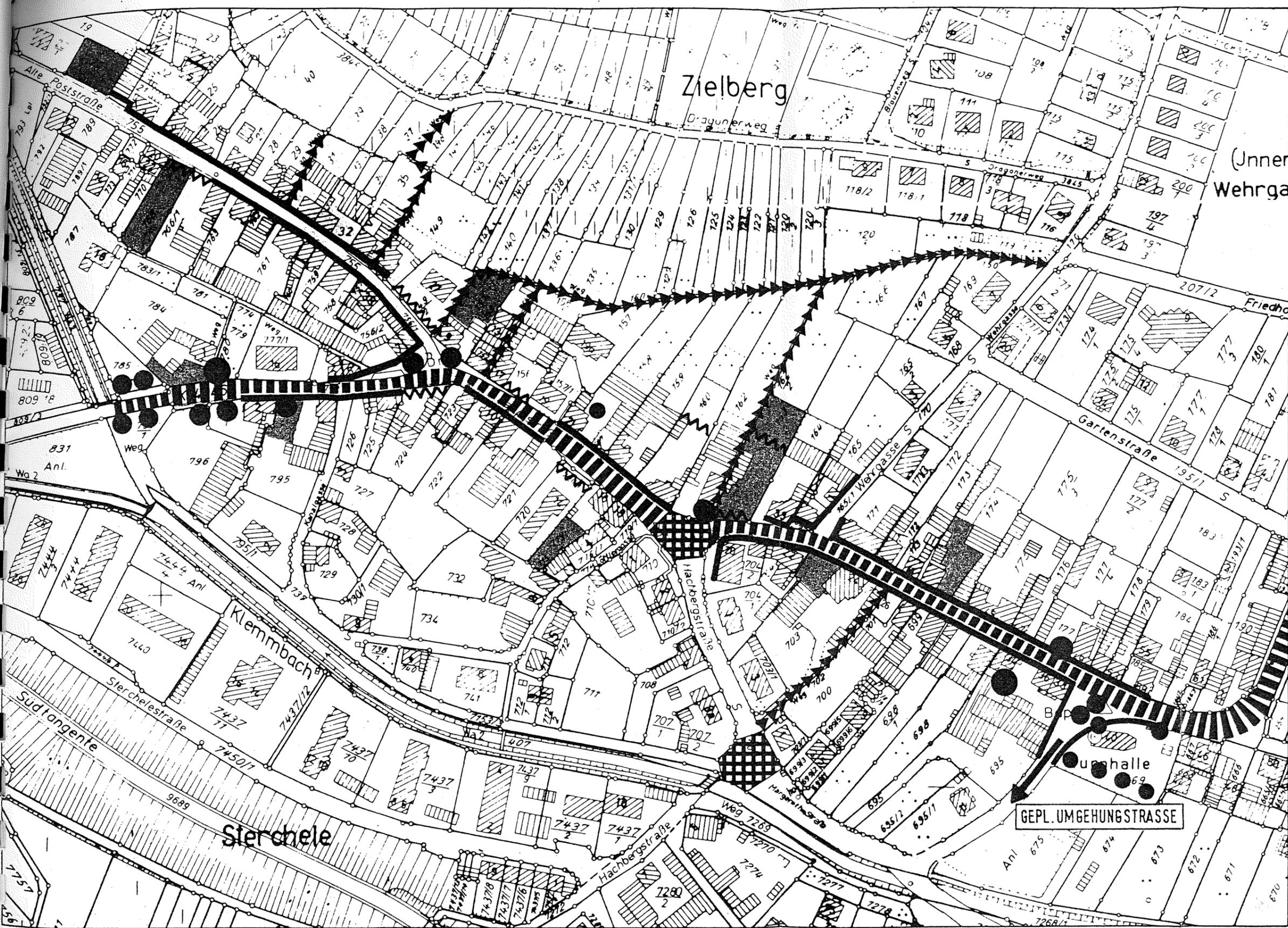
- GEWERBE
- HANDEL / DIENSTLEISTUNG
- ▲ GASTRONOMIE / HOTEL
- ▨ HAUPTGEBÄUDE
- ▩ NEBENGEBÄUDE
- Ⓛ LANDWIRTSCHAFT HE
- Ⓛ LANDWIRTSCHAFT NE
- LEERSTEHENDE GEBÄUDE BAGATELLNUTZUNG

M=1:2 000



PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
TURMSTRASSE 22, 7850 LÖRRACH

DORFENTWICKLUNG NIEDERMÜLLHEIM



STRASSEN-UND FREIRAUM

- BESTAND -

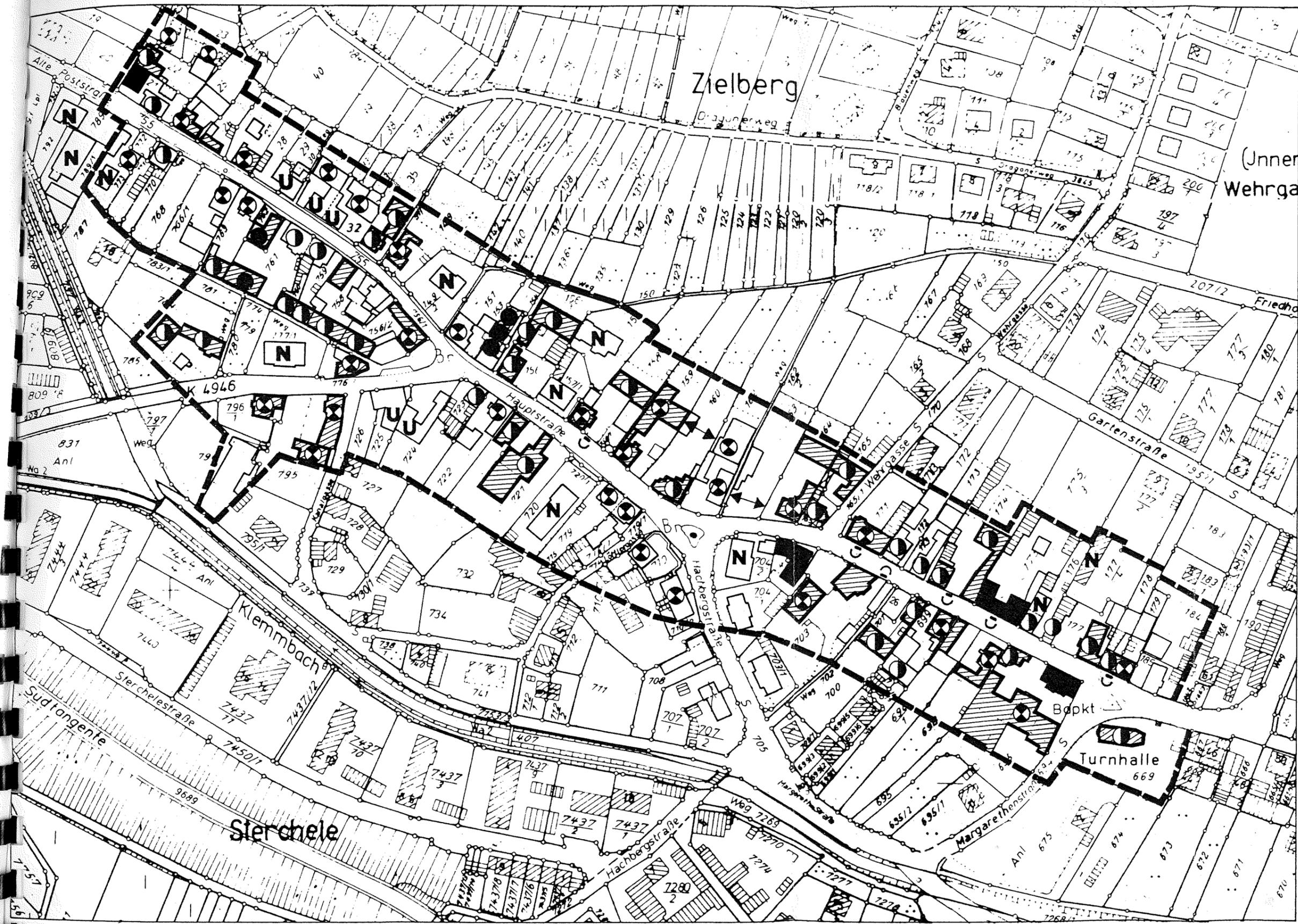
-  ORTSBILDPRÄGENDE RAUMKANTEN
-  OFFENE RAUMKANTEN
-  DURCHGANGSVERKEHR
-  ÜBERDIMENSIONALE VERKEHRSFLÄCHE
-  FUSSWEG
-  ORTSBILDPRÄGENDE HAUSGÄRTEN
-  ORTSBILDPRÄGENDE BÄUME

M = 1 : 2 000



PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
TURMSTRASSE 22 7850 LÖRRACH

DORFENTWICKLUNG NIEDERMÜLLHEIM



BAUSTRUKTUR
- BESTAND -

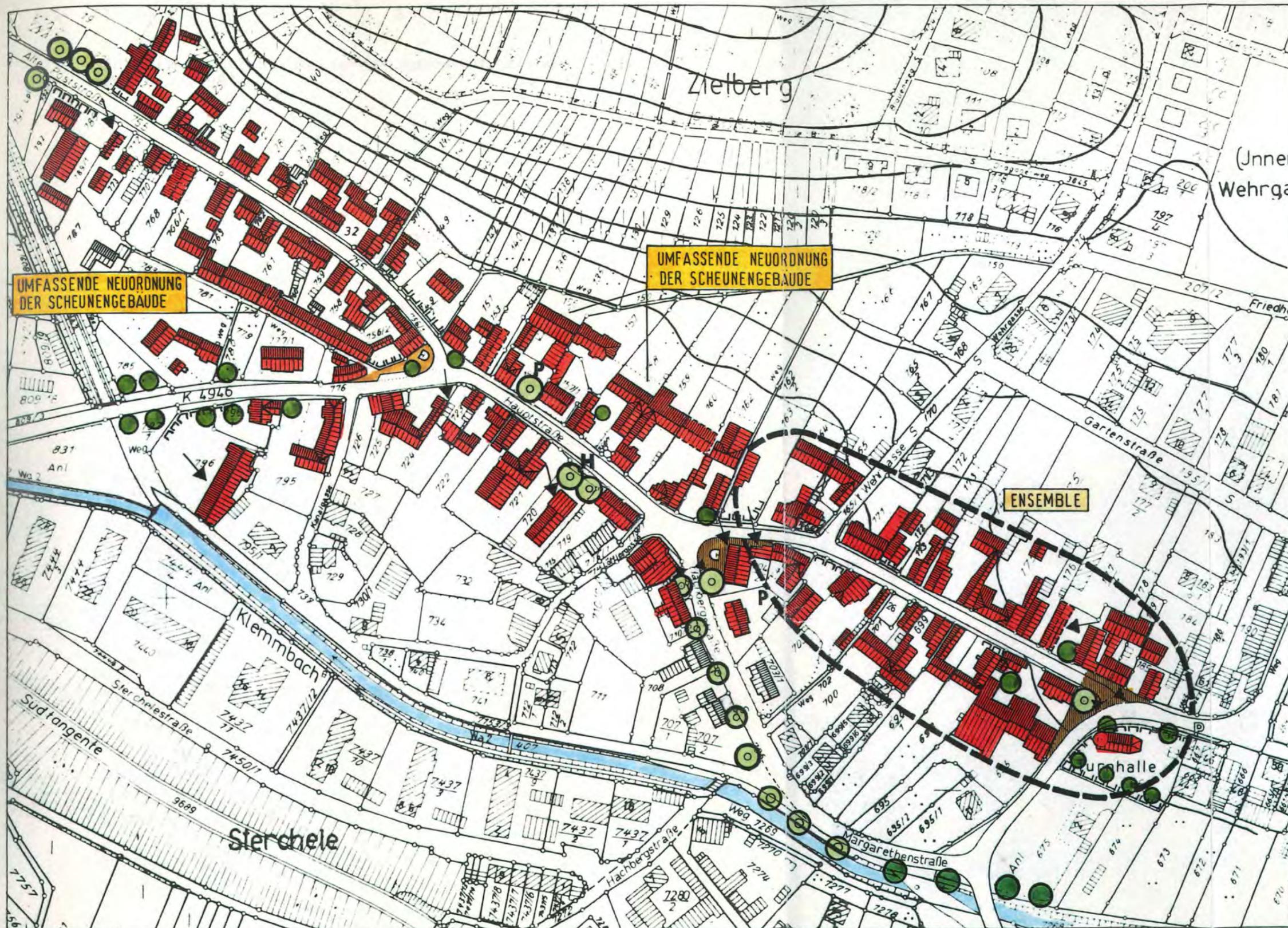
-  ORTSBILDPRÄGENDE ALTBAUTEN
-  ORTSBILDPRÄGENDE TOREINFARTEN
-  UMBAU
-  NEUBAU
-  BAULÜCKEN
-  GUT ERNEUERT
-  TEILWEISE ERNEUERUNGSBEDÜRFTIG
-  UMFASSEND ERNEUERUNGSBEDÜRFTIG
-  SEHR SCHLECHTER ZUSTAND
-  ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET

M = 1:2000



PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
TURMSTRASSE 22 7850 LÖRRACH

DORFENTWICKLUNG NIEDERMÜLLHEIM



**GESTALTUNGSKONZEPT
MASSNAHMEN**

-  GEBÄUDE
-  BAULÜCKENSCHLISSUNG
ABBRUCH/WIEDERAUFBAU
-  GEBÄUDE
GESTALTERISCH VERBESSERN
-  BEREICH BES. SORGFÄLTIG
ZU GESTALTEN/ ENSEMBLE
-  UMFASSENDE SANIERUNG /
NEUORDNUNG
-  NEU ZU GESTALTENDE
STRASSEN UND PLATZRÄUME
-  OPTISCHE STRASSEN
VERENGUNG
-  ABGRENZUNGEN /
MAUER / ZÄUNE
-  ORTSBILDPRÄGENDE
BÄUME
-  GEPLANTE BÄUME

M=1:2 000



PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
TURMSTRASSE 22 7850 LÖRRACH

DORFENTWICKLUNG NIEDERMÜLLHEIM

III. ANHANG

Richtlinien zur Förderung der Dorfentwicklung
vom 28.02.1987

Förderung der Dorfentwicklung

Richtlinien des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg über die Förderung der Dorfentwicklung (Dorfentwicklungsrichtlinien). Vom 24. Februar 1987. Nr. 44-8431-00.

1. Zuwendungszweck

Ziel des 2. Mittelfristigen Stadt- und Dorfentwicklungsprogramms ist es, mit Hilfe der ganzheitlichen Dorfentwicklung die ländlich geprägten Orte jeweils als eigenständigen Wohn-, Arbeits- und Sozialraum im dezentralen Siedlungsgefüge funktionsfähig zu erhalten, die Lebensverhältnisse der derzeitigen und künftigen Bewohner zu verbessern, die Dorfgemeinschaft zu stärken und damit die Abwanderung, insbesondere aus strukturschwachen ländlichen Räumen, entgegenzuwirken.

Geeignete Maßnahmen zur Umsetzung dieser Programm-Ziele sind

— die Aufstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zur Sicherung der vielfältigen innerörtlichen Nutzungsansprüche durch die Gemeinde,

— die grundlegende Innenmodernisierung und Umnutzung älterer ortsbild- und landschaftsprägender Gebäude sowie deren umfassende Außenrenovierung,

— die dorfgemäße Gestaltung des Wohnumfeldes,

— die Gestaltung und Vernetzung innerörtlicher Freiräume nach siedlungsökologischen Grundsätzen sowie die Durchgrünung der Orte und die landschaftsgerechte Einbindung der Dörfer in ihre Umgebung,

— bauliche Maßnahmen des Einzelhandels, des Dienstleistungsgewerbes und des Handwerks zur Erhöhung des Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes in den Gemeinden des ländlichen Raums,

— die innerörtliche Erschließung für eine Umnutzung funktionsloser Gebäude und die Schließung von Baulücken durch maßstäbliche Neu- und Erweiterungsbauten,

— die Schaffung von Einrichtungen für Freizeit und Erholung,

— die Bodenordnung.

Bei der Analyse des Zustands und bei den Ansätzen für die Gestaltung der Zukunft des Dorfes sind die Entwicklungsabsichten der Gemeinde für die gesamte Ortslage und die ortsspezifischen Wünsche der Dorfbewohner in die planerischen Überlegungen mit einzu beziehen. Ein auf dieser Grundlage von der Gemeinde aufgestelltes Örtliches Entwicklungskonzept ist deshalb Voraussetzung für eine gebündelte, umfassende, an den Problemen des Dorfes orientierte Förderung im Rahmen dieses Dorfentwicklungsprogrammes.

2. Rechtsgrundlage

Die Zuwendungen werden aufgrund § 15 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) im Rahmen der im Staatshaushalt verfügbaren Mittel nach Maßgabe dieser Richtlinien und der VV zu § 44 LHO gewährt. Ein Anspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht.

3. Zuwendungsempfänger

3.1 Gemeinden

3.2 Teilnehmergemeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz

3.3 Natürliche Personen

3.4 Juristische Personen, Personengemeinschaften und Personengesellschaften

4. Zuwendungsvoraussetzungen zur Projektförderung

4.1 Vorhaben der Dorfentwicklung werden nur gefördert in landwirtschaftlich oder ländlich geprägten Orten und Weilern, die baulich einen dörflichen Charakter haben und behalten sollen, sowie in landschaftsprägenden Gehöftgruppen und Einzelgehöften.

4.2 Die Vorhaben müssen Bestandteil einer umfassenden, ganzheitlichen Dorfentwicklung sein und auf der Grundlage des von der Gemeinde aufgestellten Örtlichen Entwicklungskonzeptes durchgeführt werden. Die Gemeinde hat dies im Förderantrag für jede Maßnahme zu bestätigen.

Der aus dem örtlichen Entwicklungskonzept von der Gemeinde ermittelte Maßnahmenkatalog ist der Bewilligung zugrunde zu legen. Er ist Grundlage für den mittelfristigen Förderrahmen, den die Bewilligungsstelle der Gemeinde nach Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm in Aussicht stellt. Dafür hat die Gemeinde zu bestätigen, daß sie die erforderlichen Mittel für ihre eigenen Maßnahmen bereitgestellt hat.

Für die Bemessung des mittelfristigen Förderrahmens ist für die Maßnahmen der Gemeinden eine gemeindegewirtschaftsrechtliche Prüfung durch die Rechtsaufsichtsbehörde erforderlich. Abweichungen vom Maßnahmenkatalog sind in Absprache zwischen Gemeinde und Bewilligungsstelle möglich.

5. Zuwendungsfähige Vorhaben

5.1 Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung älterer ortsbild- und landschaftsprägender Gebäude und die Schließung innerörtlicher Baulücken durch maßstäblich eingefügte Neubauten.

Dazu gehören die

5.1.1 grundlegende Innenmodernisierung zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Arbeitsbedingungen

5.1.2 umfassende Außenrenovierung nach Maßgabe der im örtlichen Entwicklungskonzept dargestellten Gestaltungsgrundsätze

5.1.3 Umnutzung ganz oder überwiegend leerstehender oder freierwerdender Gebäude zur Verwendung für öffentliche Zwecke durch Umbau-, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen der Gemeinde. Voraussetzung ist jedoch, daß die Gemeinde Eigentümerin ist oder ihr das Belegungsrecht auf die Dauer von zwölf Jahren uneingeschränkt eingeräumt wird.

5.1.4 Umnutzung ganz oder überwiegend leerstehender oder freierwerdender Gebäude durch Umbau zur Nutzungseinheit Wohnen und Arbeiten sowie weitere Wohnungen, wenn die Voraussetzungen nach Ziff. 5.5.3 gegeben sind einschließlich der Anlagen und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum i. S. v. § 1 Abs. 5 WEG

5.1.5 Schließung innerörtlicher Baulücken und der Ersatz baufälliger oder nichtsanierungsfähiger Altbauten durch maßstäbliche Neubauten (positive Einfügung i. S. v. § 34 BauG). Zuwendungsfähig sind dabei die Nutzungseinheit Wohnen und Arbeiten sowie weitere Wohnungen, wenn die Voraussetzungen nach Ziff. 5.5.3 gegeben sind einschließlich der Anlagen und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum i. S. v. § 1 Abs. 5 WEG.

5.1.6 denkmalbedingten Mehraufwendungen für die Erhaltung und Gestaltung von Denkmalen

5.1.7 Aufwendungen für den Aus-, Um- oder Neubau landwirtschaftlicher Gemeinschaftsanlagen und Selbstvermarktungseinrichtungen von landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben

5.2 Maßnahmen zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse und der dorfgemäßen Gestaltung des Wohnumfeldes in der alten Ortslage, wenn die Erhebung eines Erschließungsbeitrages rechtlich ausgeschlossen ist.

Dazu gehören die

5.2.1 Mehraufwendungen für die dorfgemäße Gestaltung von Straßen, Straßenseitenbereichen und Wegen und die einheitliche Gestaltung von privaten Flächen, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Straßenraum stehen, höchstens bis zur Straßenfront der Gebäude

5.2.2 Erschließung innerörtlicher Baulücken mit öffentlichen Zufahrten und Wegen

5.2.3 Rückbaumaßnahmen zur Schaffung verkehrsberuhigter Straßen

5.2.4 Anlage oder Gestaltung von umweltfreundlichen, funktionsgerechten Plätzen.

5.3 Maßnahmen zur Schaffung von Einrichtungen für Freizeit und Erholung im und am Dorf und in der offenen Landschaft.

Dazu gehören die Anlage, Gestaltung und Erschließung dörflicher Erholungseinrichtungen, wenn sie für die Allgemeinheit auf Dauer unentgeltlich zugänglich sind.

5.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen im und am Dorf zur Erhaltung und Gestaltung umweltfreundlicher Freiräume.

Dazu gehören die

5.4.1 Erhaltung und Anlage ökologisch wirksamer innerörtlicher Freiflächen sowie der Rückbau versiegelter Flächen in naturnahe Freiflächen

5.4.2 Begrünung und die Einbindung der Ortslage mit standorttypischer Bepflanzung, soweit möglich, im Zusammenhang mit einer Biotopvernetzung in der Flur

5.4.3 Renaturierung und der naturnahe Ausbau von Fließgewässern sowie die Anlage von Weihern oder kleinen Seen.

5.5 Aufwendungen für den Grunderwerb
Jedoch nur für die

5.5.1 Erhaltung ortsbildprägender Gebäude durch die Gemeinde und eine Verwendung für gemeinschaftliche Nutzungen oder öffentliche Zwecke

5.5.2 Schaffung von Arbeitsstätten mit Wohnraum oder Miteigentumsanteilen i. S. des WEG durch Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten in der alten Ortslage durch Inhaber von Handwerks-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

5.5.3 Schaffung von Wohnraum durch Neu- oder Erweiterungsbauten in innerörtlichen Baulücken durch Familien und junge Ehepaare (bis fünf Jahre nach der Eheschließung, sofern beide Ehegatten nicht älter als 40 Jahre sind) oder Alleinstehende mit mindestens einem unterhaltsberechtigten Kind und Schwerbehinderte, die aufgrund der Art ihrer Behinderung auf besondere Wohnverhältnisse angewiesen sind.

5.5.4 Neu- oder Erweiterungsbauten landwirtschaftlicher Gemeinschaftsanlagen und Selbstvermarktungseinrichtungen von landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben.

5.5.5 strukturellen Neuordnungsmaßnahmen der Gemeinde und der Teilnehmergemeinschaft im Zusammenhang mit den Maßnahmen nach Ziffer 5.2, 5.3 und 5.4. Ziffer 5.4.1 und 5.4.2 auch durch natürliche Personen.

5.6 Aufwendungen für Bodenordnungsmaßnahmen und den Abbruch von Gebäuden im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Ziffer 5.1-5.5.

5.7 Aufwendungen für die Planung und Beratung zur Durchführung der Dorfentwicklung.

Dazu gehören die

5.7.1 Ausarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzeptes

5.7.2 Beratung zur Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

5.7.3 Untersuchungen und Modellvorhaben von überörtlicher Bedeutung mit Zustimmung des Ernährungsministeriums.

6. Form und Höhe der Zuwendung

6.1 Die Zuwendungen werden als Anteilfinanzierung in Form eines Zuschusses gewährt.

6.2 Zuwendungsfähig sind im Rahmen des Zuwendungszwecks die durch Rechnungen nachgewiesenen baren Aufwendungen und unbaren Eigenleistungen, wenn sie mehr als 150 Arbeitsstunden betragen. Die unbaren Eigenleistungen dürfen die ortsüblichen Sätze und einen angemessenen Zeitaufwand oder den Selbstkostenpreis nicht übersteigen. Die Gemeinde hat die Richtigkeit des ortsüblichen Stundenlohnes für Aushilfsarbeiten und der mit der Durchführung des örtlichen Entwicklungskonzeptes beauftragte Planer den angemessenen Zeitaufwand zu bestätigen. Der Zuschuß darf die Höhe der durch Rechnungen nachgewiesenen baren Aufwendungen nicht übersteigen. Bei Gemeinden sind finanzielle Beiträge Dritter und unentgeltliche Leistungen von den Aufwendungen abzusetzen.

6.3 Fördersatz und Höchstbeträge:

6.3.1 Der Fördersatz für Gemeinden und Teilnehmergeinschaften (Ziff. 3.1 und 3.2) beträgt 50% der zuwendungsfähigen Aufwendungen, für Aufwendungen nach Ziff. 5.1.6 30% und 5.7.3 70%.

Der Zuschuß beträgt höchstens

— 20 000 DM bei Maßnahmen nach Ziff. 5.1.1, 5.1.2 und 5.1.4 bis 5.1.6,

— 30 000 DM bei Maßnahmen nach Ziff. 5.7.1, — 300 DM je Maßnahme nach Ziff. 5.7.2,

— 150 000 DM bei Maßnahmen nach Ziff. 5.1.3, 5.2.1 bis 5.2.4, 5.3, 5.4.1 bis 5.4.3, 5.5.1, 5.5.2, 5.5.5, 5.6 und 5.7.3.

Zuschüsse unter 10 000 DM je Maßnahme an Gemeinden sollen nicht bewilligt werden.

6.3.2 Maßnahmen natürlicher und juristischer Personen (Ziff. 3.3 und 3.4) werden mit 30% der zuwendungsfähigen Aufwendungen gefördert, abweichend davon die Ziff. 5.1.6 mit 50%.

Der Zuschuß je Maßnahme beträgt höchstens 20 000 DM, bei Kombination verschiedener Fördertatbestände höchstens 60 000 DM je Nutzungseinheit. Zuschüsse unter 1 000 DM werden nicht bewilligt.

6.4 Für Gemeinden und Teilnehmergeinschaften kann die Bewilligungsstelle im begründeten Einzelfall im Wege der Ausnahme eine Erhöhung der Fördersatz um 20% und der Obergrenze der Zuwendungen zu Ziff. 5.2.1 bis 5.2.3 um 150 000 DM zulassen. Diese Ausnahme kann jedoch nur zugelassen werden bei Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum i. S. der Gebietsausweisung des Landesentwicklungsplanes (Plansatz 1.10.1 des LEP von 1983). Darüber hinaus gehende Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Ernährungsministeriums.

7. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

7.1 Eine Mehrfachförderung aus Haushaltsmitteln des Landes (VV Nr. 1.3 zu § 44 LHO) ist nur zulässig

7.1.1 bei Einsatz von Mitteln aus dem Existenzgründungsförderungsprogramm, wenn Aufwendungen für Betriebseinrichtungen in kleingewerblichen Betrieben mit bis zu 20 Arbeitsplätzen und Verkaufsflächen bis 150 m² entstehen

7.1.2 bei Einsatz von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus

7.1.3 bei landwirtschaftlichen Betrieben, sofern deren bauliche Investitionen mit zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen gefördert werden. Die Verwendungsnachweise sind in diesen Fällen gemeinsam vorzulegen.

7.1.4 wenn durch den Einsatz zusätzlicher Mittel aus dem Landesinfrastrukturprogramm (LIP) die Versorgungsinfrastruktur des Dorfes im Zusammenhang mit der Gestaltung der Ortsmitte durch eine Bündelung von Maßnahmen nachhaltig verbessert wird.

7.2 Bei der Bewilligung der Zuwendung für den Grunderwerb ist die Wertermittlung eines amtlich anerkannten Sachverständigen oder des bei der Gemeinde gebildeten Gutachterausschusses oder des Unterausschusses gemäß Ziff. 6 der Geschäftsordnung des Koordinierungsausschusses zugrunde zu legen.

Abweichend von Ziff. 1.2 VV zu § 44 LHO kann ein Grunderwerb auch dann gefördert werden, wenn er drei Jahre vor dem 1. Januar des Jahres der Aufnahme des Dorfes in das Dorfentwicklungsprogramm getätigt worden ist. Der frühzeitige Erwerb muß für die Maßnahme unabweisbar gewesen sein.

7.3 Der Grunderwerb zwischen Angehörigen i. S. von § 20 Abs. 5 Ziff. 1 bis 4 LVwVfG ist nicht zuwendungsfähig.

7.4 Der Grunderwerb für eine Maßnahme ist nur für den Erst- oder Letzterwerber zuwendungsfähig.

7.5 Die baufachlichen Nebenbestimmungen (NBest-Bau) sind abweichend von Ziffer 6.1 VV zu § 44 LHO nicht anzuwenden.

7.6 Sofern Zuschüsse zur Dorfentwicklung aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ gewährt werden und die Förderungsgrundsätze des Rahmenplans der Gemeinschaftsaufgabe engere Bestimmungen enthalten, sind diese maßgebend.

7.7 Maßnahmen zur Verbesserung alter Bausubstanz — ausgenommen die Umnutzungen nach Ziff. 5.1.3 und 5.1.4 — sind erst ab einem Gebäudealter von 25 Jahren zuwendungsfähig.

7.8 Für Grundstückserwerbe, Bauten oder bauliche Anlagen ist bei der Bewilligung eine Zweckbindungsfrist von 12 Jahren festzulegen.

7.9 Abgrenzung des Dorfentwicklungsprogramms zum „Strukturprogramm Ländlicher Raum“ (PLR): Ist eine Gemeinde mit einem Ortsteil in das „Strukturprogramm Ländlicher Raum“ aufgenommen, werden in diesem Ortsteil die arbeitsplatzschaffenden oder arbeitsplatzhalterhaltenden Maßnahmen aus Mitteln des Strukturprogrammes gefördert (Ziff. 6.2 der Richtl. des Innenministeriums vom 13. 1. 1986, GABl. S. 177 und Staatsanzeiger Nr. 6/1986).

7.10 Abgrenzung der Dorfentwicklung zur „Stadterneuerung“:

Die Dorfentwicklung erreicht landwirtschaftlich oder ländlich geprägte Orte, die einen städtebaulich dörflichen Charakter haben und behalten sollen, auch wenn sie Teil einer Stadt, oder größeren Gemeinde sind.

Vor Aufnahme eines Ortes in das Programm zur Dorfentwicklung oder zur Stadterneuerung prüft das Regierungspräsidium im Benehmen mit der Gemeinde, welches Programm Anwendung findet. An der einmal getroffenen Zuordnung wird grundsätzlich während des gesamten Erneuerungs- bzw. Entwicklungsprozesses festgehalten.

Ein und dasselbe Gebiet darf entweder nur durch die Dorfentwicklung oder über die städtebauliche Erneuerung verbessert werden. Ein Überwechseln eines Gebietes aus einem Programmbereich in den anderen ist möglichst auf Altfälle zu beschränken.

7.11 Wenn Vorhaben der Dorfentwicklung Straßenbaumaßnahmen tangieren, die das Land fördert, so ist die Förderung beider Maßnahmen aufeinander abzustimmen.

8. Verfahren

8.1 Antragstellung:

8.1.1 Anträge von Gemeinden sind in Abweichung von Ziff. 13.6 VV zu § 44 LHO unter Verwendung des Vordrucks Anlage 1* bei der Bewilligungsstelle einzureichen.

8.1.2 Anträge sonstiger Antragsteller sind unter Verwendung des Vordrucks Anlage 1* beim Landwirtschaftsamt oder beim Flurbereinigungsamt einzureichen.

8.1.3 Die Flurbereinigungsverwaltung ist zuständig, sofern die gesamte Ortslage oder wesentliche Teile davon in eine Flurbereinigung einbezogen sind, oder wenn eine größere Bodenordnung aufgrund der im Örtlichen Entwicklungskonzept dargestellten Maßnahmen erforderlich wird.

8.1.4 Antragsformulare stellen die Bewilligungsstellen den Gemeinden zur Verfügung.

8.1.5 Erfordern umfassende Dorfentwicklungsmaßnahmen der Gemeinde eine besondere Koordination mit hiervon berührten Maßnahmen anderer öffentlicher Träger, so nimmt diese ein vom Regierungspräsidium im Benehmen mit dem Landesamt für Flurbereinigung für den Bezirk des Landwirtschaftsamtes zu berufender Koordinierungsausschuß wahr. Vorsitzender des Koordinierungsausschusses ist der Landrat (Ziff. 4 der Anlage 4*).

8.2 Bewilligung:

8.2.1 Bewilligungsstelle ist

— das Regierungspräsidium

— das Landesamt für Flurbereinigung für Anträge, für die die Flurbereinigungsverwaltung zuständig ist.

8.2.2 Die Zuwendung wird durch schriftlichen Bewilligungsbescheid nach Anlage 2* bewilligt.

8.2.3 Bei der Beratung der Gemeinde und bei der Aufnahme von Bedingungen und Auflagen in den Bewilligungsbescheid ist darauf zu achten, daß der Handlungsspielraum und das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde nicht beeinträchtigt werden.

8.3 Verwendungsnachweis:

8.3.1 Die Verwendung der Zuwendung ist von Gemeinden und Teilnehmergemeinschaften nach Anlage 3 a* und von den übrigen Zuwendungsempfängern nach Anlage 3 b* entsprechend den Bestimmungen des Bewilligungsbescheids nachzuweisen.

8.3.2 Das Landwirtschaftsamt bzw. das Flurbereinigungsamt prüfen unverzüglich den Verwendungsnachweis von nichtkommunalen Zuwendungsempfängern nach Ziff. 11.1 VV zu § 44 LHO. Die geprüften Unterlagen mit dem Prüfungsvermerk sind der Bewilligungsstelle vorzulegen.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tag nach ihrer Veröffentlichung im Staatsanzeiger in Kraft. Gleichzeitig werden die Richtlinien zur Förderung der Dorfentwicklung vom 20. 11. 1979 Nr. 41-2272/3 (Staatsanzeiger Nr. 97/1979) und die bisherigen Bestimmungen des Ernährungsministeriums zur Förderung der Dorfentwicklung aufgehoben.

(* Anlagen werden nicht mit veröffentlicht)

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

REGIONAL-STADTPLANUNG UND SIEDLUNGERSCHLIESSUNG

7850 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TELEFON (07621) 2300