

Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

Vorentwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Henssler-Areal“

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat am 23.03.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Henssler-Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. In der öffentlichen Sitzung am 27.04.2022 hat der Gemeinderat den städtebaulichen Entwurf „Henssler-Mühle“ gebilligt und beschlossen, eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

Die äußere Erschließung des Areals ist durch die im Osten und Süden unmittelbar angrenzende öffentliche Erschließungsstraße „Unterer Brühl“ in idealer Weise gegeben. Zudem besteht durch die in unmittelbarer räumlicher Nähe befindliche Bushaltestelle an der „Südtangente“ die Anbindung an den ÖPNV. Die innere Erschließung erfolgt durch eine zentrale verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraße, die insbesondere als Begegnungsort der zukünftigen Bewohner dienen soll. Daneben entstehen zwei beruhigte und begrünte Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität.

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

Zusammenfassend ergeben sich durch die Neuordnung folgende Einzelziele:

- Schaffung eines nachhaltigen, gemischten Quartiers mit Schwerpunkt Wohnen
- Integration des bestehenden Geschäftsgebäudes und behutsame Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Mühlengebäudes
- Ökonomische Erschließung durch die bestehende Straße „Unterer Brühl“

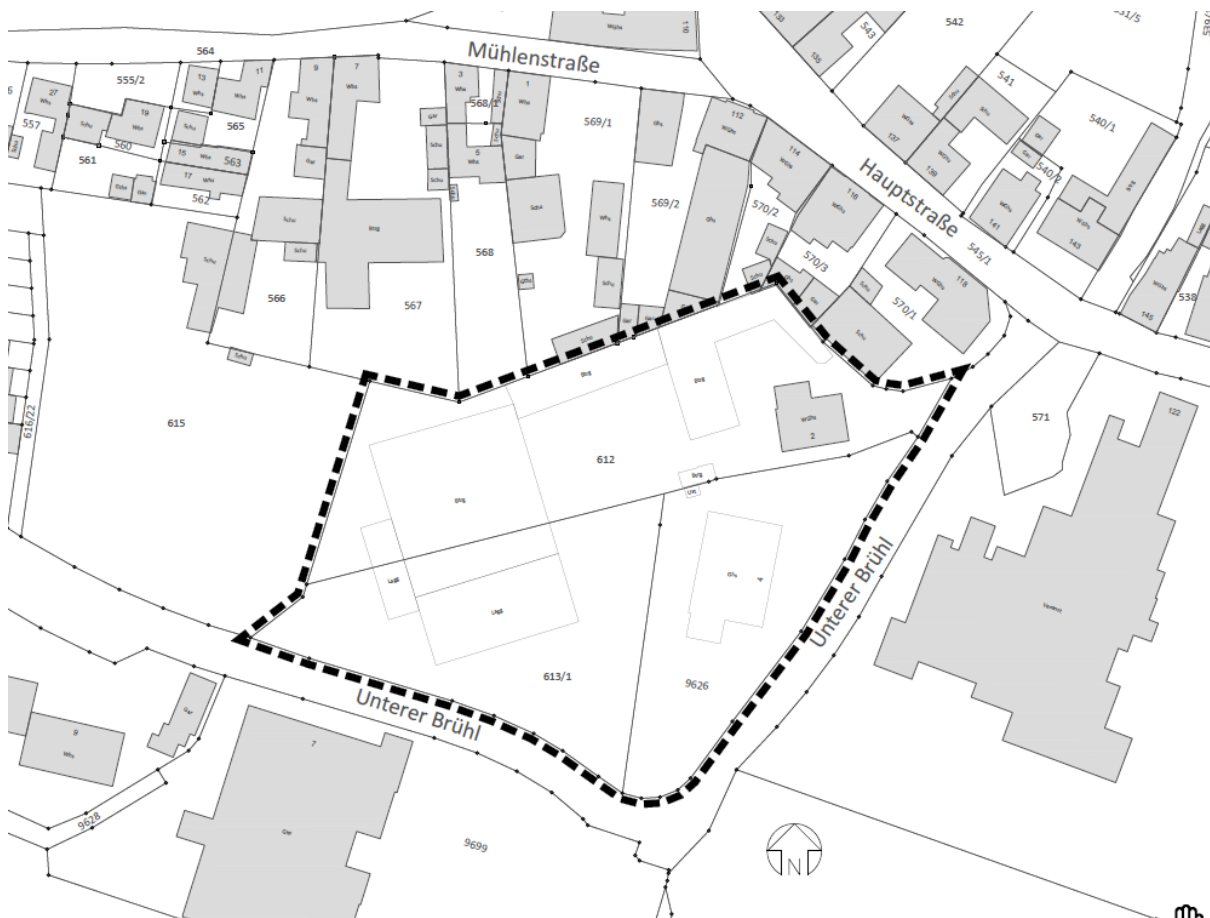
- Gestalterische Regelungen für ein klar ablesbares und identitätsstiftendes Quartier
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sowie des Lärm- und Hochwasserschutzes (HQ extrem)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan „Unterer Brühl“ in einem Teilbereich überlagert.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Osten und Süden durch die Straße „Unterer Brühl“
- Im Westen durch das unbebaute Grundstück 615
- Im Norden durch die bebauten Grundstücke Flst. Nrn. 567, 568, 569/1, 569/2, 570/1, 570/2 und 570/3.

Es gilt der Lageplan vom 27.04.2022. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (ohne Maßstab):



Der städtebauliche Entwurf „Henssler-Areal“ wird mit Kurzbegründung sowie den einzelnen Fachgutachten (Fledermäuse und Vögel als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, geotechnischer Bericht und die orientierende Bodenuntersuchung) vom

13.05.2022 bis einschließlich 13.06.2022(Auslegungsfrist)

im Rathaus in 79379 Müllheim, Bismarckstraße 3, Fachbereich 30, Zimmer 313 zu folgenden Dienststunden öffentlich ausgelegt: Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Stadt unter

<https://www.muellheim.de/stadtentwicklung-wirtschaftsfoerderung/bebauungsplaene> eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen im Rathaus in 79379 Müllheim, Bismarckstraße 3, Fachbereich 30, Zimmer 313 abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers (m/w/d) zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Müllheim, den 5. Mai 2022

Martin Löffler, Bürgermeister