

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Henssler Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim i. M. hat am 11.02.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Henssler Areal“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen. Zuvor wurde vom 13.05.2022 bis 13.06.2022 eine freiwillige Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Ziele und Zwecke der Planung

Das Henssler Areal mit der historischen Mühle liegt in zentraler und attraktiver Lage unmittelbar angrenzend an den historischen Altstadtkern 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 für den Standort angemessenen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Dabei kommt dem Standort als Eingangstor von Süden zur historischen Altstadt eine besondere Bedeutung zu.

Das direkte Umfeld zeigt eine sehr heterogene Baustruktur mit dem Bürgerhaus im Osten, einem großflächigen Lebensmittelmarkt im Süden und einer kleinteiligen, z.T. historische Bebauung im Norden.

Geplant ist ein nachhaltiges und gemischtes Quartier, wobei die Schaffung von Wohnraum im Geschossbau priorisiert wird. Neben dem Erhalt des historischen Mühlengebäudes, wird das bestehende Geschäftsgebäude gegenüber dem Bürgerhaus in das Gesamtkonzept integriert.

Die äußere Erschließung des Areals ist durch die im Osten und Süden unmittelbar angrenzende öffentliche Erschließungsstraße „Unterer Brühl“ gegeben, so dass im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept keine weiteren, internen Erschließungsstraßen erforderlich sind und dadurch ein verkehrsfreier großzügiger und begrünter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.

Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Quartiers werden in Form einer zentralen Tiefgarage mit Zufahrt von der Straße „Unterer Brühl“ im Südwesten nachgewiesen. Ergänzend hierzu entstehen straßenbegleitende Stellplätze entlang dieser Straße im Süden, welche insbesondere den zukünftigen Besuchern und den Geschäftsnutzungen vorbehalten sind. Die erforderlichen Stellplätze des bestehenden Geschäftshauses werden im direkten Umfeld des Gebäudes nachgewiesen.

Zusammenfassend ergeben sich durch die Neuordnung des Areals folgende Einzelziele:

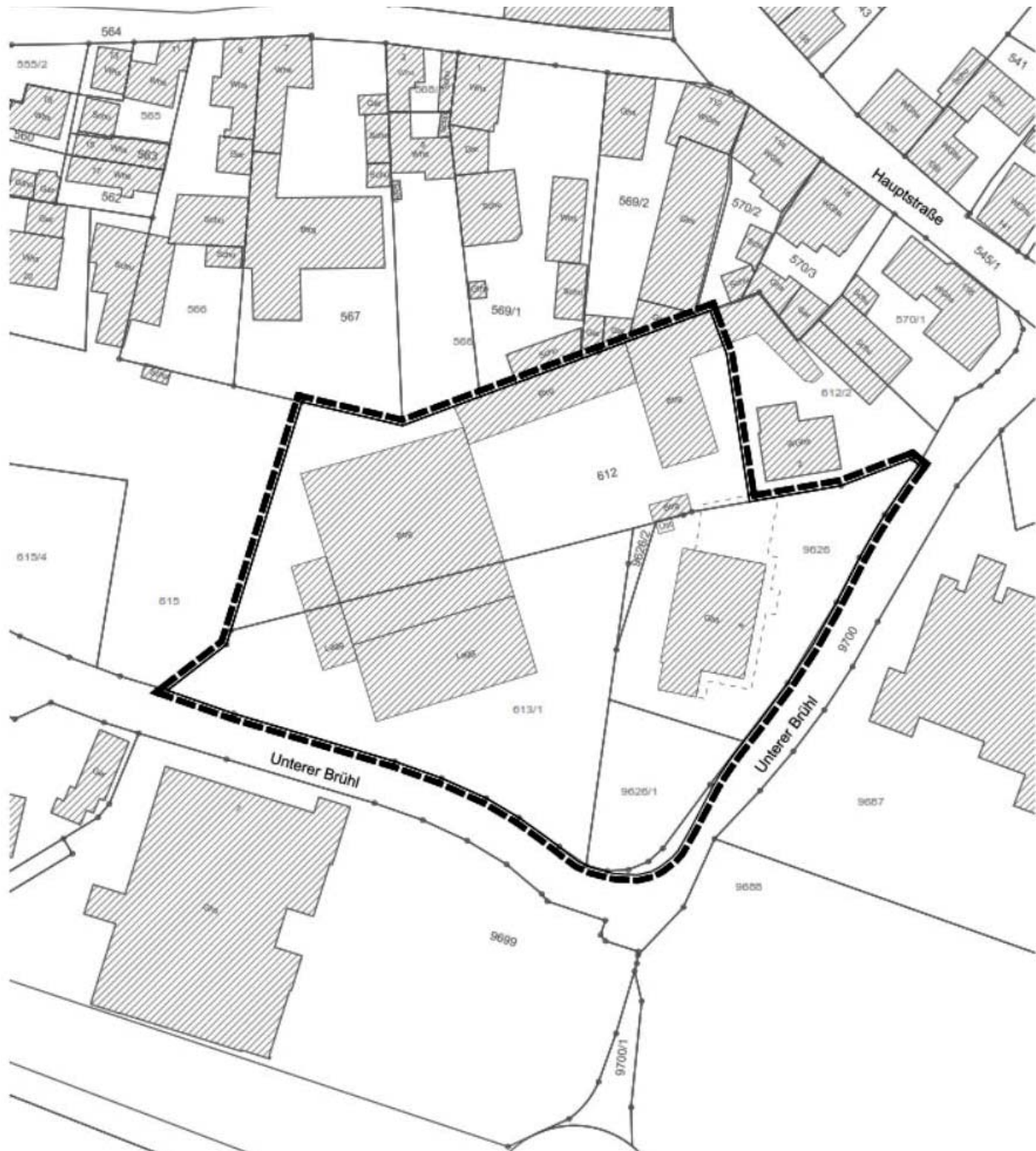
- Schaffung eines nachhaltigen, gemischten Quartiers mit Schwerpunkt Wohnen
- Integration des bestehenden Geschäftsgebäudes
- Ökonomische Erschließung durch die bestehenden Straßen „Unterer Brühl“
- Gestalterische Regelungen für ein klar ablesbares und identitätsstiftendes Quartier
- Berücksichtigung insbesondere artenschutzrechtlicher Belange sowie des Lärm- und Hochwasserschutzes (HQ extrem)

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets mit einer Größe von ca. 0,74 ha umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 612, 613/1, 9626, 9626/1, 9626/2 und 9700 (Teil). Es liegt in zentraler Lage südwestlich der historischen Altstadt und wird begrenzt:

- im Osten und Süden durch die Straße „Unterer Brühl“
- im Westen durch ein unbebautes Grundstück und
- im Norden durch bebaute Grundstücke

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 11.02.2026. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (ohne Maßstab, genordet):



Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung sowie aller Fachgutachten (Belange des Umweltschutzes, Fachgutachten Fledermäuse und Vögel (saP), Plausibilisierung Fachgutachten Fledermäuse und Vögel (saP), Doku über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, schalltechnische Untersuchung, geotechnischer Bericht als Grundlage für das Genehmigungsverfahren, Entwässerungskonzept) vom

27.02.2026 bis einschließlich 02.04.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Müllheim i.M. unter www.muellheim.de/bebauungsplaene im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist im Rathaus in 79379 Müllheim i.M., Bismarckstraße 3, Fachbereich 30, Zimmer 313 während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Stadt Müllheim i.M. wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – Fachbereich 320 Gesundheitsschutz, Stellungnahme vom 30.05.2022: Hinweis, dass die Leitungen für die Trinkwasserversorgung nicht als Stichleitungen geplant und ausgelegt werden, sondern als vermaschtes Netz verlaufen sollten.
- Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 30.05.2022: Die naturschutzrechtlichen Tatbestände sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse sind vor den einzelnen Bau- bzw. Abrissmaßnahmen durchzuführen. Hinweis, dass die Fledermauskästen bei einem Abriss rechtzeitig vorher und unter Anleitung einer geeigneten Fachkraft an geeignete Stellen umzuhängen sind.
- Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden, Stellungnahme vom 30.05.2022: Im Plangebiet sind Altlasten vorhanden, weshalb jegliche Tief- und Erdbauarbeiten fachgutachterlich zu begleiten sind. Aufgrund der geogen bedingten Schwermetallbelastung ist eine Verwertung innerhalb des Bauvorhabens möglich. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nur bei unbelastetem Bodenmaterial möglich. Das Bauen im Grundwasser ist möglichst zu vermeiden. Es wird empfohlen, den Bemessungswasserstand festzulegen. Es wird eine detaillierte Entwässerungsplanung empfohlen. Durch die Lage im HQ extrem wird eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise empfohlen.
- Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – Fachbereich 450 Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 30.05.2022: Es wird auf das Thema Lärm (Gewerbe, Verkehr) hingewiesen, der zu untersuchen ist. Im Plangebiet sollte ein Erdmassenausgleich erfolgen.
- Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – Fachbereich 520 Brand- und Katastrophenschutz, Stellungnahme vom 30.05.2022: Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet sicherzustellen.
- Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – Fachbereich 530 Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 30.05.2022: Im Sinne der Gesundheitsvorsorge sollten die Gebäude entsprechend den Vorgaben ausgeführt werden.
- RP Freiburg – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 01.06.2022: Es werden Hinweise zur Geotechnik und Grundwasser vorgetragen.
- RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 09.06.2022: Es wird auf das Kulturdenkmal (Henssler Mühle) und auf das archäologische Kulturdenkmal (Listenummer 33: Henssler Areal) hingewiesen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege wird empfohlen.
- Person 1, Stellungnahme vom 17.05.2022: Es wird auf das Vorkommen von Fledermäusen hingewiesen.

- Person 2, Stellungnahme vom 13.06.2022: Im Sinne des Klimaschutzes wird angeregt, ein möglichst nachhaltiges Quartier unter Berücksichtigung ökologischer Belange zu schaffen.
- Person 3: Es wird angeregt, klimatische Aspekte zu berücksichtigen sowie die Elektromobilität zu fördern.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Müllheim i. M. abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an stadtplanung@muellheim.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift) 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 i. M., den 26.02.2026
Martin Löffler
Bürgermeister