

# Öffentliche Bekanntmachung

## Aufstellungsbeschluss

### Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf II“

#### im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat am 18.12.2019 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

#### **Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das geplante Baugebiet die einzige geplante Wohnbaufläche in Hülgelheim. Neben der allgemein auch in Müllheim bestehenden angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt gibt es in Hülgelheim aktuell die Entwicklung eines Gewerbebetriebs, der seinen Standort vergrößern wird und dabei beabsichtigt, ca. 110 neue Mitarbeiter einzustellen. Dies führt dazu, dass das geplante Baugebiet nach Süden über die FNP dargestellte geplante Wohnbaufläche hinaus etwa verdoppelt werden soll. Dadurch wird neben der Befriedigung des grundsätzlichen Wohnungsbedarfs auch ein Angebot an die neuen Mitarbeiter der Firma Schott zur Ansiedelung nahe dem Betriebsstandort ermöglicht.

Durch die angrenzenden Wohngebiete und die Nähe zum Erholungsraum ist die Fläche grundsätzlich als Wohngebiet an dieser Stelle geeignet und stellt eine sinnvolle Siedlungsabrundung dar.

Ziel ist eine angemessene und geordnete Weiterentwicklung des Stadtteils Hülgelheim, die Ausweisung neuen Wohnbaulands und die Schaffung neuen, familiengerechten Wohnraums unter besonderer Berücksichtigung der betrieblichen Entwicklung des größten ortsansässigen Gewerbebetriebs „Schott“.

Geplant ist ein durchgrüntes Baugebiet, das trotz der Flächeninanspruchnahme behutsam mit Grund und Boden umgeht. Vorgesehen ist eine Mischung aus kompakten Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und kleineren, dem Baugebiet angepassten Mehrfamilienhäusern. Es wird eine Dichte angestrebt, die zwischen dem Dichtewert für den ländlichen Raum und dem des Mittelzentrums Müllheim liegt.

Die Fläche bildet den neuen südlichen Ortsrand und ist auch von der B 3 einsehbar. Eine entsprechende Eingrünung und Gestaltung des Ortsrands wird ein Aspekt des städtebaulichen Konzepts sein.

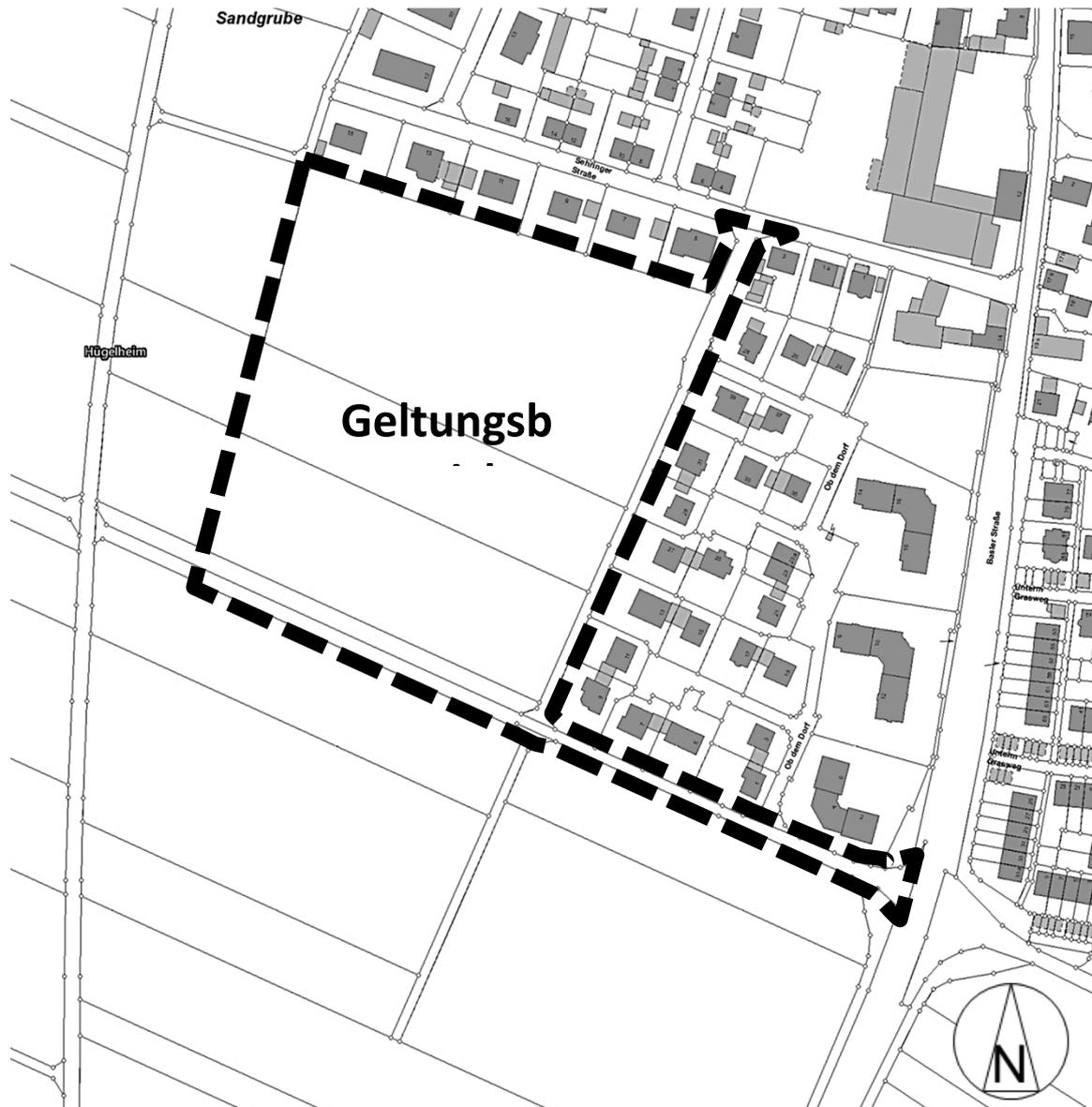
Weitere Ziele sind die Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung in Ortsrandlage, die planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft sowie die Beachtung artenschutzrechtlicher, wasserwirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Belange.

Insgesamt soll der Entwicklungsbereich insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Belange neu geordnet und einer für diesen Standort angemessenen Wohnbebauung zugeführt werden

#### **Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hülgelheim und grenzt im Norden und Osten an die Wohngebiete „Froschlache“ und „Ob dem Dorf“ an, die aktuell die Grenze des Ortsteils definieren. Im Westen und Süden wird das Gebiet von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.

Es gilt der Lageplan vom 26.11.2019 (ohne Maßstab). Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Stadt Müllheim, den 19.12.2019

Günter Danksin  
Beigeordneter