

VORLAGE AN DEN GEMEINDERAT



Anlage Nr. **GR-ö-2020-IV-3**

Vorlagenverfasser **Häußler/Schmidt**

Datum **18. Mai 2020**

TAGESORDNUNGSPUNKT

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nußbaumallee /Schwarzwaldstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB**

hier:

- **Beschluss über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- **Beschluss zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 12 Abs. 3a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sowie zum Vorhaben- und Erschließungsplan**
- **Beschluss über die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute Offenlage) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs.3 BauGB**

Gremium	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit	Aktion
Hauptausschuss			
Bauausschuss	13.05.2020		Vorberatung
Gemeinderat	27.05.2020		Beschlussfassung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):

Ja

- Britzingen
- Feldberg
- Hügelheim
- Niederweiler

nein

Finanzielle Auswirkungen:

(Nur erforderlich, sofern der Beschlussvorschlag nicht vom Haushalt gedeckt ist.)

Beschreibung der finanziellen Auswirkungen

(Aussage zu überplanmäßige/außerplanmäßige Ausgaben; Pflichtaufgabe/freiwillige Aufgabe; Einnahmen/Zuschüsse; betroffene Haushaltsjahre, Folgekosten, Auswirkungen auf Stellenplan)

Die Planung des Vorhabens erfolgt mit allen notwendigen Gutachten und Fachplanungsleistungen sowie der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Maßgabe der im weiteren Verfahren zu schließenden öffentlich-rechtlichen Verträge auf Kosten der Vorhabenträgerin. Die gemeindlichen Kosten beschränken sich auf den Personalaufwand für die inhaltliche Betreuung und formale Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens im allgemein üblichen Rahmen.

Protokollauszug erhält:

Büro der Bürgermeisterin

Stabsstelle Standortmarketing

Stabsstelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

FB 10 FB 20 FB 30 FB 40 FB 50

FB 11 FB 21 FB 31 FB 41 FB 51

FB 12 FB 22 FB 32 FB 42 FB 52

FB 13 FB 43

FB 14

1. Beschlussfassung

Der Gemeinderat stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf gemäß § 12 Absatz 3a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sowie dem Abwägungsvorschlag nach eingehender Beratung zu.

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) der PEBAKO GmbH für das Vorhaben „Magnet Müllheim“ zur Kenntnis und beschließt diesen als konkrete Planung, zu der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB verpflichtet.

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße".

2. Sachdarstellung

Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage direkt am Kreisverkehr zwischen Schwarzwaldstraße L131, Goethestraße und Nussbaumallee. Der Kreisverkehr mit der Nussbaumallee in der Verlängerung bildet eine wichtige Zufahrt in die Müllheimer Innenstadt mit dem zentralen Versorgungsbereich sowie zu diversen Ämtern und öffentlichen Einrichtungen sowie sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Einrichtungen.

Auf dem nunmehr freigeräumten Areal war ehemals das Autohaus Pfunder angesiedelt, das den Standort betriebsbedingt aufgeben musste. Das Areal mit ehemals Betriebs-, Verkaufs-, Büro- und Wohngebäuden war für diesen Standort aus heutiger Sicht hinsichtlich der Höhen und Volumen untergenutzt. Es befindet sich in einer Gemengelage in unmittelbarer Nähe zu dominanten, historischen Kasernengebäuden im Westen, großvolumigen Schulgebäuden im Osten sowie der Mediathek und Wohnbebauung im Süden.

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

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

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

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

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

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nußbaumallee /Schwarzwaldstraße" folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Realisierung eines dominanten, Stadtbild prägenden Baukörpers mit 6 Geschossen

und amorphen Formen als Tor zur Innenstadt in einer eigenständigen, modernen Architektursprache

- Ausbildung des obersten Geschosses als Attikageschoss mit Rücksprünge und begrüntem Flachdach
- Realisierung innenstadtverträglicher und bedarfsorientierter Nutzungen, Schaffung einer Nutzungsvielfalt
- ökonomische Erschließung mit Anschluss an die bestehende „Nussbaumallee“
- Realisierung einer dreigeschossigen Tiefgarage mit Zufahrt von Südosten über die „Nussbaumallee“
- Berücksichtigung und Stärkung der bestehenden Fuß- und Radwegebeziehungen
- Beachtung der schalltechnischen Situation (Verkehrs- und Gewerbelärm)
- Schaffung von Freiräumen mit Aufenthaltsqualität unter Erhalt des bestehenden Nussbaums
- Prüfung artenschutzrechtlicher Belange
- Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energieformen

Lage des Plangebiets

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

Verfahren

Der Gemeinderat hat am 21.11.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße“ gemäß § 12 Absatz 3a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Das geplante Vorhaben soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Absatz 3a BauGB gesichert werden, um eine qualitätsvolle Entwicklung und verstärkten Einfluss auf die Planung im Sinne einer hochwertigen Gestaltung des Baukörpers und einer sinnvollen Nutzungsmischung sicherzustellen. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden bauliche und sonstige Nutzung allgemein festgesetzt und gleichzeitig wird nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußbaumallee /Schwarzwaldstraße“ werden Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“, „Boden“ sowie „Landschaftsbild“ vorbereitet. Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Durch das Ingenieurbüro faktorgrün, Freiburg, wurde ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzabschätzung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Dieser Umweltbeitrag liegt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan voll umfänglich bei.

Insgesamt entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Am 25.09.2019 beschloss der Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§3, 4 (2) BauGB, die vom 09.10.2019 bis einschließlich 11.11.2019 durchgeführt wurde. Die in den Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wurden zusammengestellt und liegen als Abwägungsvorschlag bei.

Bei der Offenlage ist eine Einwendung eingegangen, die zu weiteren Untersuchungen hinsichtlich des Artenschutzes geführt hat. In der Goethestraße 13, direkt angrenzend an das Plangebiet, befindet sich eine Kolonie des Großen Mausohres (*Myotis myotis*). Die Situation wurde durch das Fachbüro FrlnaT untersucht und die Ergebnisse und daraus resultierenden Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dass Mausohren der Müllheimer Wochenstube durch die Bebauung des Areals in der Nußbaumallee erheblich beeinträchtigt werden bzw. mit den Glasflächen kollidieren, ist auf Basis des aktuellen Kenntnisstands als wenig wahrscheinlich einzuschätzen. Auf Grund der Prognoseunsicherheiten werden vorsorglich Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die das Kollisionsrisiko noch weiter vermindern. Hierzu wird der unmittelbare Nahbereich um das Gebäude nachts im unteren Bereich beleuchtet. Der Umweltbeitrag wurde ergänzt und im Bebauungsplan wurde die Festsetzung 1.6.1 zum Schutz der Fledermäuse aufgenommen.

Des Weiteren wurde, entsprechend der Hinweise von Trägern öffentlicher Belange, die Festsetzung zur Art der Baulichen Nutzung hinsichtlich der Regelungen zum zentrenrelevanten Einzelhandel konkretisiert, um klarzustellen, dass lediglich der nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel allgemein zulässig ist und ansonsten nur einzelne Sortimente auf sehr begrenzten Flächen.

Flächennutzungsplan

Im seit 08.09.2011 rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) sowie in einem untergeordneten Teil als Grünfläche dargestellt. Auf Grund des oben beschriebenen Nutzungsmixes sowie der geringen Größe der dargestellten Grünfläche kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag, der die Sicherung des konkreten Vorhabens mittels des Vorhabens- und Erschließungsplans sowie Übernahme der Planungs- und

Erschließungskosten durch die Vorhabenträgerin gewährleistet, ist wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Durchführungsverpflichtung entsprechend den Vorhabenplänen innerhalb festgelegter Fristen
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Sicherung der Qualität der architektonischen Gestaltung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Belange von Verkehrssicherung und Haftung
- Kostenübernahme

Verbau

Zur Erstellung des Vorhabens mit seinen drei Untergeschossen ist eine Rückverankerung des Verbaus in den umliegenden Verkehrsgrundstücken der Stadt und des Landkreises (L 131) sowie des Schulgrundstücks der Gewerbeschule notwendig. Hierzu wird die Verwaltung im Rahmen der laufenden Geschäftsaufgaben einen Gestattungsvertrag mit dem Vorhabenträger abschließen (siehe hierzu Anlage Verbaupläne).

Anlagen:

Anlage 1 - vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nußbaumallee/Schwarzwaldstraße"

Müllheim, fsp Freiburg, bestehend aus:

- *Satzungsentwurf, Stand 27.05.2020*
- *Bebauungsplanentwurf, Zeichnerischer Teil, Stand 27.05.2020*
- *Bebauungsvorschriften, Stand 27.05.2020*
- *Begründung, Stand 27.05.2020*
- *Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen im Rahmen Beteiligungen gem. §3 (2) und §4 (2) BauGB*

Anlage 2 - Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzabschätzung (Faktorgrün), Stand 27.05.2020

Anlage 3 - Schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud), Stand 27:04.20

Anlage 3 - verkehrliche Stellungnahme (Fichtner WT), Stand 02.09.2019

Anlage 4 - Baugrunduntersuchung (Geoconsult Ruppenthal)

Anlage 6 - Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 27.05.2020, PEBAKO GmbH Auggen

Anlage 7 - Pläne zum Verbau