

Stadt
Mühlheim
an der Donau



Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept und
Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept



Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept und ge- bietsbezogenes integriertes städtebauliches Ent- wicklungskonzept

Stadt Mühlheim an der Donau

Auftraggeber:



Stadt Mühlheim an der Donau
Bürgermeister Jörg Kaltenbach
Hauptstraße 16
78570 Mühlheim an der Donau
Tel. +49 7463 99400

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-0
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:
Paulina Steiert
Martina Steireif
Lunis Ait Atmane
Thomas Geissler

Stuttgart, den 03.09.2025

Inklusionsverweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Inhalt

Ausgangslage	9
1. Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept.....	10
Zusammenfassung des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts	10
1.1 Historischer Überblick.....	12
1.2 Übergeordnete Planungen	13
Regional- und Landesplanung.....	13
Flächennutzungsplan	16
Entwicklungsperspektiven überregionale Planungen	16
1.3 Natur und Landschaft	17
Landschaftlicher Rahmen und Naturräume	17
Schutzgebiete und landschaftliche Besonderheiten	17
Klimatische Ausgangslage	19
Entwicklungsperspektiven Natur und Landschaft	22
1.4 Mühlheim als Wohnstandort	23
Einwohnerentwicklung und Einwohnerprognose	23
Wohnungsbauentwicklung und Wohnungsbedarf	28
Wohnbauflächenpotenziale	31
Entwicklungsperspektiven Wohnstandort	34
1.5 Soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur	35
Bildung und Erziehung	36
Senioren, Soziales und Gesundheit	38
Kultur, Sport und Freizeit.....	39
Tourismus und Naherholung	39
Entwicklungsperspektiven soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur	40
1.6 Mühlheim an der Donau als gewerblicher Standort.....	42
Wirtschaft und Beschäftigung.....	42
Gewerbeflächenentwicklung.....	44
Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie	45
Entwicklungsperspektiven Gewerbestandort	45
1.7 Technische Infrastruktur	46
Trinkwasserversorgung	46
Abwasserentsorgung.....	47
Breitband	48
Entwicklungsperspektiven Technische Infrastruktur	49
1.8 Mobilität und Verkehr.....	50
Regionale Verkehrsanbindung	50
Öffentlicher Personennahverkehr	51
Fuß- und Radverkehr	51
Klimafreundliche Mobilitätsalternativen	52
Entwicklungsperspektiven Mobilität und Verkehr	53

1.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	54
	Planungsrelevante Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien.....	54
	Energieeffizienz und Wärmeversorgung.....	55
	Ausbau Erneuerbarer Energien	59
	Grün-Blaue Infrastrukturen	61
	Entwicklungsperspektiven Klimaschutz und Klimaanpassung.....	64
2.	Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	66
2.1	Ausgangslage und städtebauliche Erneuerung	66
2.2	Zukünftiges Erneuerungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“	68
2.3	Bestandserhebung und Bestandsanalyse	70
	Gebäudenutzung	70
	Gebäudezustand	73
	Eigentumsverhältnisse.....	75
	Grün-, Frei- und Straßenräume	76
	Klimatische Betroffenheit.....	78
2.4	Städtebauliche Missstände	81
2.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	83
	Energieeffiziente Gebäude	83
	Nutzung Erneuerbarer Energien.....	86
	Grün-Blaue Infrastrukturen zur Hitze- und Starkregenvorsorge.....	87
	Klimarelevante Einzelmaßnahmen und Klimapotenzialkarte	92
2.6	Ziele der städtebaulichen Erneuerung	95
	Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet	95
	Abschätzung der Wohnraumpotenziale	97
	Neuordnungskonzept.....	99
	Maßnahmenplan.....	99
2.7	Kosten- und Finanzierungsübersicht	102
3.	Beteiligung der Bürgerschaft	103
	Literaturverzeichnis.....	109

Abbildungen

Abbildung 1: Raumstrukturkarte Regionalplan	13
Abbildung 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan	14
Abbildung 3: Flächennutzungsplan 9. Fortschreibung Teil A: PV-Freiflächenanlage Mühlheim	15
Abbildung 4: Landschaftlicher Raum in Mühlheim an der Donau	17
Abbildung 5: Schutzgebiete	18
Abbildung 6: Änderung der Jahresdurchschnittstemperatur in Mühlheim an der Donau im Vergleich zu 1961-1990 (Klimaatlas LUBW 2025).....	20
Abbildung 7: Klimatische Situation in der Gemarkung Mühlheim an der Donau.....	21
Abbildung 8: Mühlheim als Wohnstandort	23
Abbildung 9: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2023.....	23
Abbildung 10: Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich	24
Abbildung 11: Saldo aus Geburten und Sterbefällen 1990 bis 2023	24
Abbildung 12: Wanderungssaldo 1990 bis 2022	25
Abbildung 13: Fort- und Zuzüge in Mühlheim an der Donau 2019 bis 2023 nach Altersklasse	26
Abbildung 14: Bevölkerungsvorausrechnung	27
Abbildung 15: Veränderung der Altersstruktur 2020 bis 2040 – absolute Zahlen	28
Abbildung 16: Wohnungs- und Gebäudebestand 1990 bis 2023.....	29
Abbildung 17: Baufertigstellungen im Wohnungsbau	29
Abbildung 18: Potenzial- und Reserveflächen in Mühlheim an der Donau	33
Abbildung 19: Mühlheim als Wohnstandort	35
Abbildung 20: Öffentliche Einrichtungen in Mühlheim an der Donau	36
Abbildung 21: Schüler nach Schularten.....	38
Abbildung 22: Mühlheim als gewerblicher Standort	42
Abbildung 23: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Mühlheim a.D. im Zeitraum 2000 bis 2023	43
Abbildung 24: Beschäftigtenentwicklung seit 2000 nach Wirtschaftsbereichen.....	43
Abbildung 25: Pendleraufkommen.....	44
Abbildung 26: Edeltank des Hochbehälters	46
Abbildung 27: Wasserschutzgebiete in der Gemarkung Mühlheim an der Donau	47
Abbildung 28: Kläranlage.....	48
Abbildung 29: Verkehr und Mobilität.....	50
Abbildung 30: Verkehrliche Erschließung Mühlheim an der Donau	52
Abbildung 31: Klimaschutz und Klimaanpassung	54
Abbildung 32: Eignungsgebiete Wärmenetze und effiziente Wärmepumpen bis 2040.....	57
Abbildung 33: Freiflächenpotenziale für Photovoltaik- und Windkraftanlagen	60
Abbildung 34: Ausprägung von Abfluss, Versickerung und Verdunstung auf unterschiedlichen Oberflächen	62
Abbildung 34: Untersuchungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“ und Sanierungsgebiete „Ortskern Stetten“ und „Oberstadtbereich“	67
Abbildung 36: Vorstadt/Griesweg	68
Abbildung 36: Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“ mit Luftbild.....	69
Abbildung 38: Albert-Schweitzer-Str. 13.....	70
Abbildung 39: Beethovenstr. 1.....	70
Abbildung 40: Beethovenstr. 5.....	70
Abbildung 41: Dürerstr. 6.....	70

Abbildung 42: Friedenstr. 7-9.....	71
Abbildung 43: Griesweg 14.....	71
Abbildung 44: Siedlungstr. 5.....	71
Abbildung 45: Scheffelstr. 14-16.....	71
Abbildung 46: Bäckerei Wölki/Scheerle-Markt (Lippachtalstr. 19).....	71
Abbildung 47: Kreissparkasse (Bahnhofstr. 24).....	71
Abbildung 48: Waldmann Elektrotechn (Griesweg 9).....	71
Abbildung 49: Leerstand (Lippachtalstr. 4).....	71
Abbildung 50: Erdgeschossnutzungen.....	72
Abbildung 51: Gebäudezustand.....	74
Abbildung 52: Eigentumsverhältnisse.....	75
Abbildung 53: Ev. Christuskirche (Griesweg 1).....	76
Abbildung 54: Kapelle (Lippachtalstr. 2).....	76
Abbildung 55: Albert-Schweitzer-Straße.....	76
Abbildung 56: A.-Schweitzer-Str. Durchwegung.....	76
Abbildung 57: Bahnhofstr. (Richtung Bahnhof).....	76
Abbildung 58: Griesweg Bahnhof Durchwegung.....	76
Abbildung 59: Beethovenstraße.....	77
Abbildung 60: Dürerstraße.....	77
Abbildung 61: Kettelerstraße.....	77
Abbildung 62: Kolbinger Straße.....	77
Abbildung 63: Prinz-Eugen-Straße.....	77
Abbildung 64: Parkplatz WWR Zerspanungstechnik.....	77
Abbildung 65: Schillerstraße.....	77
Abbildung 66: Spreterstraße.....	77
Abbildung 67: Klimatische Situation im Untersuchungsgebiet.....	78
Abbildung 68: Starkregenisiko im Sanierungsgebiet.....	80
Abbildung 68: Mängel und Konflikte.....	82
Abbildung 70: Spezifischer Wärmebedarf nach Wohnblöcken.....	85
Abbildung 71: PV-Dach in der Schillerstr. 2-4.....	87
Abbildung 72: Lippachtalstraße.....	88
Abbildung 73: Schillerstraße 22 (Realschule).....	88
Abbildung 74: Bahnhofstraße.....	89
Abbildung 75: Griesweg 1/2 (ev. Kindergarten).....	89
Abbildung 76: Lippachtalstraße (Spielplatz).....	89
Abbildung 77: Thermische Wirkung verschiedener Oberflächen.....	90
Abbildung 77: Potenziale Klimaschutz und Klimaanpassung.....	94
Abbildung 78: Schaffung von Wohnraum.....	98
Abbildung 79: Neuordnungskonzept.....	100
Abbildung 80: Maßnahmenplan.....	101
Abbildung 82: Infomarkt Plenum.....	103
Abbildung 83: Stärken im Untersuchungsgebiet.....	104
Abbildung 84: Schwächen im Untersuchungsgebiet.....	105
Abbildungen 85, 86: Infomarkt Diskussion.....	106
Abbildung 87: beispielhafte Anmerkungen aus der Bürgerschaft.....	106

Ausgangslage

Die Stadt Mühlheim an der Donau liegt im baden-württembergischen Landkreis Tuttlingen und gehört zur Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Sie besteht aus dem Stadtteil Mühlheim, der sich in Oberstadt und Vorstadt aufteilt, und dem Stadtteil Stetten.

In den letzten Jahren wurden sowohl in Mühlheim als auch in Stetten städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. In den Fokus der städtebaulichen Entwicklung rückt nun das Gebiet „Vorstadt/Griesweg“. Die Besiedlung des Gebiets erfolgte ab den 50er und 60er Jahren. Ein nicht unerheblicher Teil des Gebäudebestands zeigt heute einen Modernisierungsstau. Bei vielen privaten Wohngebäuden sind energetische Maßnahmen notwendig. Darüber hinaus befinden sich die öffentlichen Erschließungsräume in nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Durch gestalterische Maßnahmen könnte das Wohnumfeld im Quartier wesentlich aufgewertet werden. Zwischen Bahnhof, der ausgebaut werden soll, und Schule sollen sichere Schulwege geschaffen werden.

Die geplanten Maßnahmen erfordern hohe finanzielle Investitionen. Die Stadt wird diesen anstehenden Prozess nur mit Unterstützung aus Mitteln der Städtebauförderung steuern und in der angestrebten Qualität durchführen können. Aus diesem Grund stellt die Stadt im Jahr 2025 einen Förderantrag für das Gebiet „Vorstadt/Griesweg“.

Seit der Ausschreibung für das Programmjahr 2013 erwartet das zuständige Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen für die Programme der städtebaulichen Erneuerung ein „Gesamtörtliches Entwicklungskonzept“ (GEK) und ein davon abgeleitetes „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) für das zukünftige Sanierungsgebiet. Das „Gesamtörtliche Entwicklungskonzept“ soll dabei insbesondere der Herleitung und Begründung des künftigen Sanierungsgebietes dienen. Durch die gesamtörtliche Betrachtung ist es der Stadt Mühlheim an der Donau möglich, alle für die Antragstellung notwendigen Themenfelder in einen übergeordneten Rahmen zu setzen und die Ziele für das zukünftige Sanierungsgebiet hiervon abzuleiten.

In dem „Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) liegt der Fokus auf dem geplanten Sanierungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“. In dieser gebietsbezogenen Betrachtung werden die Rahmenbedingungen für die zukünftige klimagerechte städtebauliche Erneuerung erarbeitet und ein Neuordnungskonzept entwickelt.

Im Rahmen der Erarbeitung dieser beiden Entwicklungskonzepte GEK und ISEK fand am 13. Mai 2025 im Rahmen des Tags der Städtebauförderung in der Aula der Realschule ein Infomarkt statt, in dem die Teilnehmer über die beabsichtigte Förderantragstellung, die Ziele und Inhalte der Entwicklungskonzepte sowie die Themen Städtebauförderung und Fördermittel informiert wurden. In Arbeitsgruppen an Thementischen konnten die Teilnehmer ihre Vorstellungen zur gesamtstädtischen Entwicklung und zum Untersuchungsgebiet einbringen. Diese Anregungen wurden in die gesamtstädtischen Entwicklungsziele und Sanierungsziele eingearbeitet.

1. Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK) ist ein bewährtes und unverzichtbares Instrument für eine erfolgreiche nachhaltige Stadtentwicklung. Es sollte regelmäßig unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fortentwickelt werden. Ein solches interdisziplinäres Konzept umfasst Analysen und stadtplanerische Zielsetzungen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung, den lokalen Wohnungsbestand und -bedarf, die Einzelhandelsstruktur und Nahversorgung, die Mobilität und den Verkehr, das Bildungs- und Arbeitsangebot sowie die sozialen und kulturellen Strukturen. Darüber hinaus müssen die Herausforderungen und Zielsetzungen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung zwingend in das GEK integriert werden. Vorliegende Konzepte wie energetische Quartierskonzepte oder kommunale Wärmepläne sind entsprechend zu berücksichtigen.

Aus dem gesamtörtlichen Konzept ist ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) abzuleiten. Das ISEK sollte die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung im Fördergebiet darstellen, einschließlich der Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung. Das ISEK ist in Teil 2 dieses Berichts dargestellt.

Zusammenfassung des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts

Mühlheim an der Donau ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Doppel-Unterzentrum ausgewiesen. Die Stadt erstreckt sich beiderseits der oberen Donau im Landkreis Tuttlingen und umfasst drei markante Naturräume: das Durchbruchstal der Donau, die Karsthochflächen des Großen Heubergs und die Hegaualb. Die Flächennutzung verteilt sich auf 28 % landwirtschaftliche Flächen, 59 % Wald sowie 13 % Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Die Stadt beherbergt 18 Schutzgebiete sowie ein Wasserschutzgebiet, was ihre naturräumliche Bedeutung unterstreicht. Der Klimawandel führt zu steigenden Temperaturen und vermehrtem Starkregen, wodurch das Hochwasserrisiko wächst. Mühlheim begegnet diesen Herausforderungen mit gezieltem Hochwasser- und Starkregenrisikomanagement sowie durch Entsiegelungsmaßnahmen, um Überflutungsgefahren zu minimieren.

Mit derzeit rund 3.600 Einwohnern zeigt Mühlheim ein moderates Wachstum seit 1990. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung rückläufig ist, sorgt ein positiver Wanderungssaldo für Zuzug, vor allem von Familien und Senioren. Die Bevölkerungsprognose bis 2040 sagt ein weiterhin moderates Wachstum voraus.

Der Wohnungsbedarf bis 2040 wird auf etwa 140 Wohnungen geschätzt. Dank Flächenpotenzialen wie das Gebiet „Mühlenösch 1. Erweiterung“ kann der Bedarf gedeckt werden. Die Stadt setzt dennoch auf Innenentwicklung und vielfältige Wohnformen, um den demografischen Wandel sowie die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu bewältigen. Ziel ist es, Grundstücke nachhaltig zu mobilisieren sowie fußgängerfreundliche Quartiere und sichere Schulwege zu gestalten. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung konzentriert sich in den nächsten Jahren auf das Gebiet „Vorstadt/Griesweg“, für das im Oktober 2025 ein Antrag auf Städtebauförderung gestellt wird.

Mühlheim an der Donau bietet eine solide soziale Infrastruktur mit vier Kindergärten, einer Grundschule und einer Realschule. Senioren finden im Altenzentrum St. Antonius mit 38 Dauerpflegeplätzen ein geeignetes Angebot. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen und eine Apotheke gesichert.

Das gesellschaftliche Leben ist geprägt von einem aktiven Vereinswesen und zahlreichen Veranstaltungen. Als Naherholungsziel im Naturpark „Obere Donau“ punktet Mühlheim mit kulturellen Sehenswürdigkeiten und gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen.

Wirtschaftlich profitiert die Stadt von der Nähe zur Kreisstadt Tuttlingen. Rund 1.500 Arbeitsplätze, hauptsächlich im produzierenden Gewerbe, bieten eine stabile Beschäftigungsbasis. Seit den 2010er-Jahren verzeichnet Mühlheim einen deutlichen Anstieg der Beschäftigtenzahlen. Trotz begrenzter Gewerbeflächen fördert die Stadt nachhaltige Gewerbeentwicklung.

Die technische Infrastruktur, insbesondere Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, wurde modernisiert und ist klimawandelresistent.

Um den CO₂-Ausstoß des Verkehrssektors zu reduzieren, setzt Mühlheim auf umweltfreundliche Mobilitätskonzepte. Der Ausbau von Radwegen, die Förderung des ÖPNV sowie der Bau von E-Ladestationen sollen den motorisierten Individualverkehr verringern. So wird ein Beitrag zur nationalen Klimaschutzstrategie geleistet.

Im Bereich Klimaschutz verfolgt Mühlheim ambitionierte Ziele: Energieeinsparung, der Ausbau erneuerbarer Energien und eine klimaresiliente Stadtentwicklung stehen im Mittelpunkt. Die kommunale Wärmeplanung fokussiert sich auf die Verdichtung des Nahwärmenetzes, insbesondere in der Vorstadt. Kooperationen mit dem Sägewerk Maurer, der KLS Martin Group sowie Bürgerbeteiligungen unterstützen diese Bestrebungen. Photovoltaikanlagen wie der 10,4 ha große Solarpark auf den inneren Allmendflächen sollen den Anteil erneuerbarer Energien weiter erhöhen.

Zur Anpassung an den Klimawandel legt Mühlheim Wert auf den Erhalt und Ausbau von Grünflächen sowie eine klimasensible Waldwirtschaft. Maßnahmen zur Reduktion der Flächenversiegelung verbessern das Mikroklima und senken das Überflutungsrisiko. Die Weiterentwicklung von Hochwasser- und Starkregenmanagementkonzepten stärkt zusätzlich die Resilienz der Stadt gegenüber extremen Wetterereignissen.

Mühlheim an der Donau beweist, wie eine Stadt mittlerer Größe durch vorausschauende Planung, nachhaltige Entwicklung und engagierte Bürgerbeteiligung zukunftsfähig gestaltet werden kann.

1.1 Historischer Überblick

Die Ursprünge von Mühlheim an der Donau liegen westlich der Donau in der Altstadt, wo bereits seit der Römerzeit Mühlen betrieben wurden, die dem Ort seinen Namen gaben. Ein alter Handelsweg vom Bodensee über die Schwäbische Alb trug zur Entwicklung des Ortes bei, wobei dieses Alt-Mühlheim 843 n. Chr. erstmals urkundlich erwähnt wurde. Im 12. Jahrhundert gelangte Alt-Mühlheim in den Besitz der Grafen von Zollern, die um 1200 auf einem Bergsporn südlich der Donau, der als Nussbühl bekannt ist, eine Burg mit einer befestigten Stadt gründeten. Der alte Handelsweg war inzwischen zur Reichsstraße geworden und begünstigte die Entstehung von Wochen- und Jahrmärkten. Mühlheim entwickelte sich so zu einem regionalen Wirtschaftszentrum, verlor jedoch später durch Veränderungen der Handelswege und den Dreißigjährigen Krieg, der die Stadt stark dezimierte, zunehmend an Bedeutung.

Ende des 19. Jahrhunderts kam Mühlheim nach einem kurzen badischen Zwischenspiel an das Königreich Württemberg und wurde dem Oberamt Tuttlingen zugeordnet. Durch die industrielle Revolution und die Ansiedlung von Uhrenfabriken und Werkstätten für chirurgische Instrumente erlangte die Stadt neuen Wohlstand. Mit dem Anschluss an die Donautaleisenbahn 1890 wuchs die Stadt weiter.

Im 20. Jahrhundert entwickelte sich Mühlheim zu einer beliebten Wohngemeinde und wurde 1952 Teil Baden-Württembergs. Am 1. Dezember 1971 wurde die bis dahin selbstständige Gemeinde Stetten an der Donau auf eigenen Wunsch hin eingemeindet.

1.2 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Mühlheim an der Donau liegt zentral im Landkreis Tuttlingen und gehört damit zur Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Sie liegt etwa sieben Kilometer nordöstlich der Kreisstadt Tuttlingen und grenzt mit ihrem Gemarkungsgebiet an die Städte bzw. Gemeinden Mahlstetten, Kolbingen, Fridingen an der Donau und den Tuttlinger Ortsteil Nendingen. Im Ursental berührt die Gemarkung von Mühlheim an der Donau darüber hinaus die Gemarkungen von insgesamt vier Nachbargemeinden (Nendingen, Wurmlingen, Dürbheim und Rietheim-Weilheim).

Regional- und Landesplanung

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg stammt aus dem Jahre 2003 und befindet sich aktuell in Gesamtfortschreibung. Im Regionalplan ist Mühlheim an der Donau gemeinsam mit der Stadt Fridingen an der Donau als Doppel-Unterzentrum ausgewiesen. Sie gehört zur Raumkategorie des ländlichen Raums im engeren Sinne und liegt nicht an einer Landesentwicklungsachse oder regionalen Entwicklungsachse. Die nächstgelegenen zentralen Orte von höherer Bedeutung sind das Mittelzentrum Tuttlingen in etwa 7 km Entfernung und das Oberzentrum Villingen-Schwenningen in etwa 30 km Entfernung.

Abbildung 1: Raumstrukturkarte Regionalplan

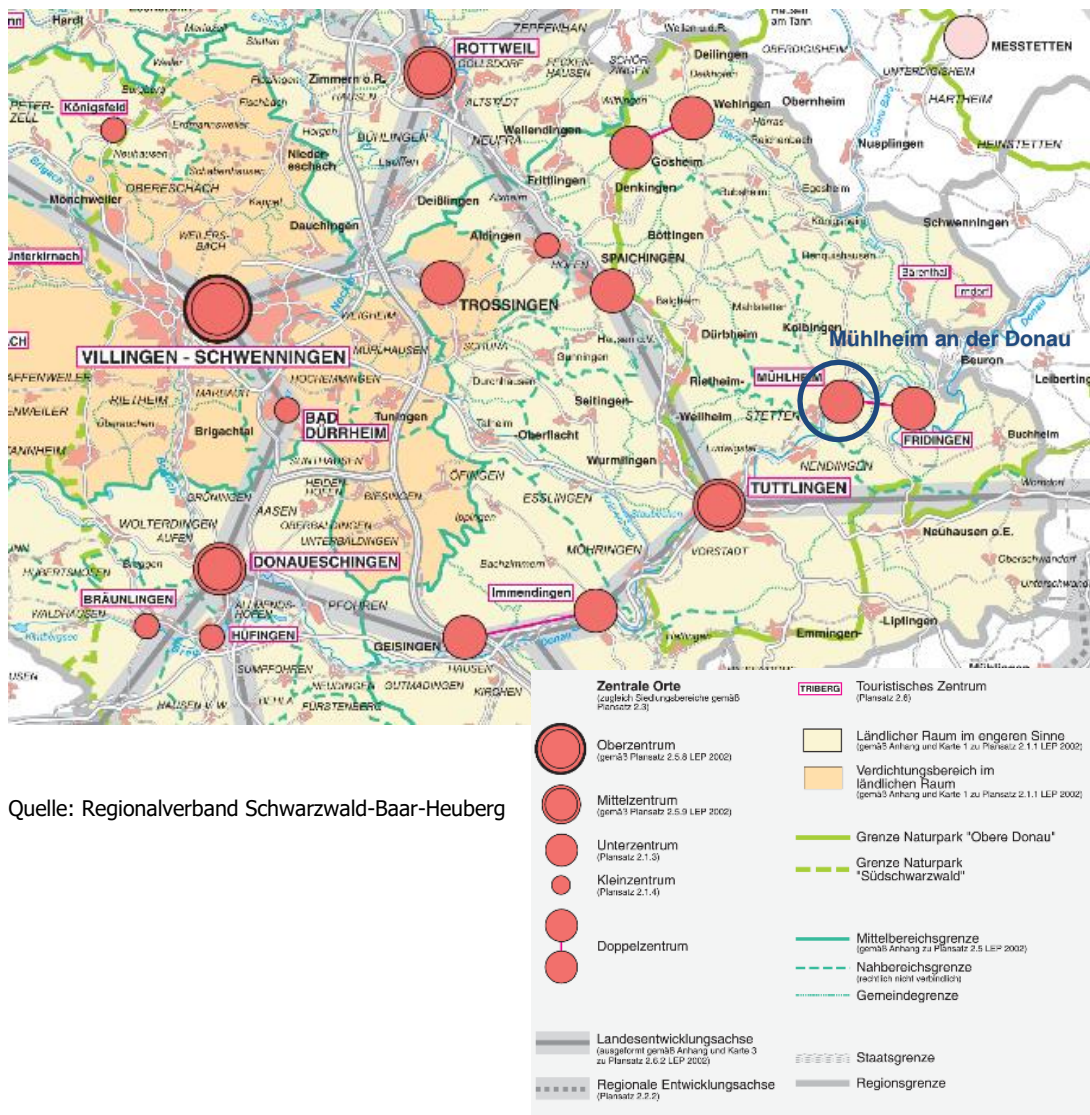
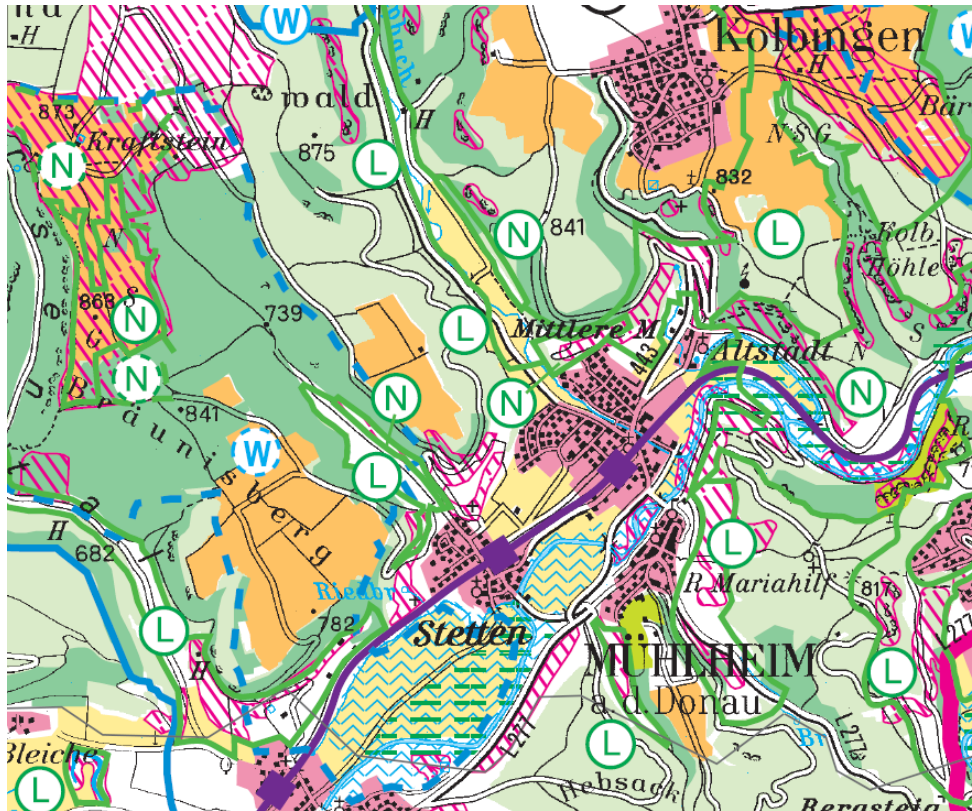


Abbildung 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan

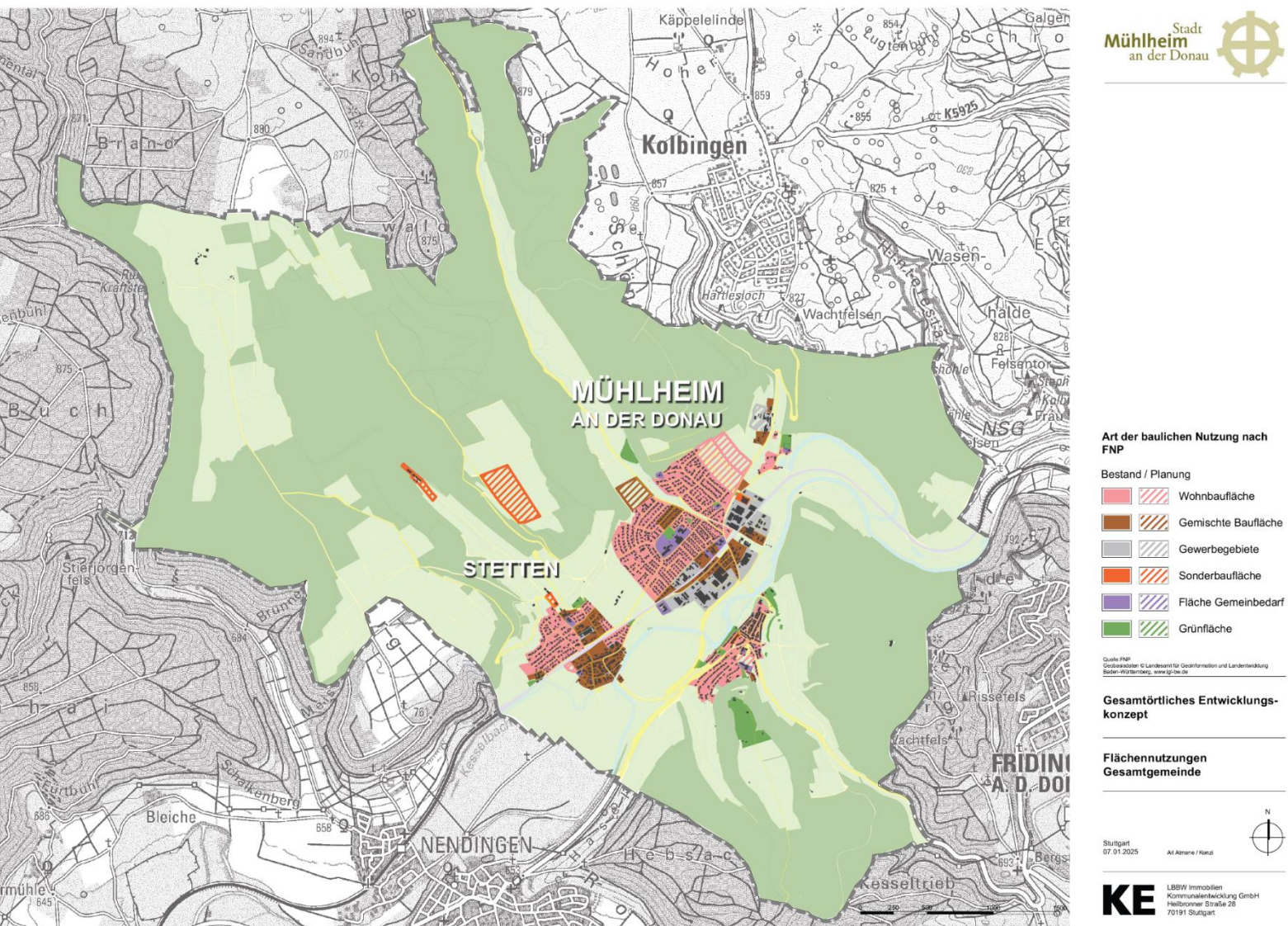


Bestand	Planung	REGIONALE FREIRAUMSTRUKTUR	Bestand	Planung	Schutzbedürftige Bereiche für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Plansatz 3.2.6)
		Regionaler Grünzug (Plansatz 3.1, verbindliche Ausweisung)			Schutzbedürftige Bereiche (Kategorie A)
		Grünzäsur (Plansatz 3.1, verbindliche Ausweisung)			Sicherungsgebiete (Kategorie B)
		Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1)			Bergbauberechtigungen (nachrichtliche Übernahme)
		Biotop (ausgewählte Biotope) (verbindliche Ausweisung)			SIEDLUNG, VERKEHR UND INFRASTRUKTUR (nachrichtliche Übernahmen)
		Nachrichtliche Übernahmen: Naturschutzgebiet			Siedlungsfläche
		Landschaftsschutzgebiet			Interkommunaler Gewerbepark (Plansätze 2.4.1 und 2.4.2)
		Flächenhaftes Naturdenkmal			Straßenverkehr (Plansatz 4.1.1)
		Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2, nachrichtliche Übernahmen)			Straße, Kategorie I und II
		Vorrangflur			Sonstige Straßen und Wege
		Grenz- und Untergrenzflur			Schienerverkehr (Plansatz 4.1.2)
		Sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche			Bahnstrecke zweigleisig
		Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Forstwirtschaft (Plansatz 3.2.3, nachrichtliche Übernahmen)			Bahnstrecke eingleisig
		Schonwald			Bahnhof, Haltepunkt
		Schutzwald			Elektrifiziert
		Sonstige Waldfläche			Nur Güterzugstrecke
		Schutzbedürftige Bereiche für die Wasserwirtschaft (Plansatz 3.2.5)			Museumsbahn
		Überschwemmungsgebiet (verbindliche Ausweisung)			Luftverkehr (Plansatz 4.1.4)
		Nachrichtliche Übernahmen: Wasserschutzgebiet			Verkehrslandeplatz
		Gewässer			Sonderlandeplatz
		Hochwasserrückhaltebecken			Hausmülldeponie
					Hochspannungsleitung mit Umspannwerk

Quelle: Regionalverband Donau-Ilter

Die Raumnutzungskarten sind Teil der Regionalpläne der 12 Regionalverbände in Baden-Württemberg. In den Raumnutzungskarten werden die verbindlichen Festlegungen zur Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung dargestellt. Die Raumnutzungskarte für die Region Mühlheim zeigt, dass südlich des Ortsteils Stetten, an der Grenze zur Gemarkung Tuttlingen sowie entlang der östlichen Gemarkungsgrenze entlang der Donau, regionale Grünzüge ausgewiesen sind. Entlang der Donau, insbesondere südlich von Stetten, befinden sich großflächige Überschwemmungsgebiete. Über das gesamte Gemarkungsgebiet hinweg sind zahlreiche Biotop verteilt. Zudem wurden mehrere Landschafts- und Naturschutzgebiete festgelegt. Es gibt diverse Schutzwaldflächen, wobei sich ein großflächiger Schutzwald nordwestlich von Stetten befindet. Südlich der Oberstadt wurde ein Schonwald ausgewiesen und am nördlichen Rand der Gemarkung existiert ein Wasserschutzgebiet.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan 9. Fortschreibung Teil A: PV-Freiflächenanlage Mühlheim



Quelle: eigene Darstellung KE nach FNP

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Mühlheim an der Donau wird vom Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Donau Heuberg erstellt. Mitglieder des GVV sind neben Mühlheim an der Donau die Gemeinden Bärenthal, Buchheim, Irndorf, Kolbingen und Renquishausen sowie die Städte Fridingen an der Donau und Mühlheim an der Donau.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan 2005 wurde letztmals 2024 in der 9. Fortschreibung – Teil A: PV-Freiflächenanlage Mühlheim zur Flächenausweisung des Solarparks Innere Allmend fortgeschrieben.

Als Instrument der Bauleitplanung werden die Flächennutzungen im Flächennutzungsplan festgesetzt. Die vorgegebenen Flächennutzungen in Mühlheim sind in Abbildung 3 einzusehen und bilden die Grundlage für die Pläne zur räumlichen Entwicklung von Mühlheim an der Donau in diesem Entwicklungskonzept. Die im Flächennutzungsplan definierten Entwicklungsziele sind im gesamtörtlichen Entwicklungskonzept berücksichtigt.

Grundsätzlich verteilt sich die Flächennutzung in Mühlheim an der Donau auf 28 % Landwirtschaft, 59 % Wald und 10 % Siedlungs- und Verkehrsflächen. Die Siedlungsbereiche weisen mit 57 % einen höheren Versiegelungsgrad und einen geringeren Baumbedeckungsgrad (1,8 %) im Vergleich zum Landesmittel auf.

Entwicklungsperspektiven überregionale Planungen

Die überregionalen Entwicklungsperspektiven in Mühlheim an der Donau müssen langfristige strategische Ziele berücksichtigen, die sich in das regionale und nationale Planungsgefüge einfügen. Durch Kooperation, interkommunale Netzwerke und nachhaltige Lösungen kann eine langfristig lebenswerte Umgebung geschaffen werden.

Ziele:

- Fortführung und Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen in den Bereichen Flächennutzungsplanung, Bildung und Breitbandausbau, Trinkwasserversorgung und Hochwasserschutz sowie in Verkehrsanbindungen
- Beteiligung an regionalen Energienetzen zur Förderung einer nachhaltigen Strom- und Wärmeversorgung
- Fortlaufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
- Überregionale interkommunale Kooperationen im Tourismusbereich

1.3 Natur und Landschaft

Abbildung 4: Landschaftlicher Raum in Mühlheim an der Donau



Quelle: Homepage Tourismus Marketing GmbH Baden-Württemberg

Landschaftlicher Rahmen und Naturräume

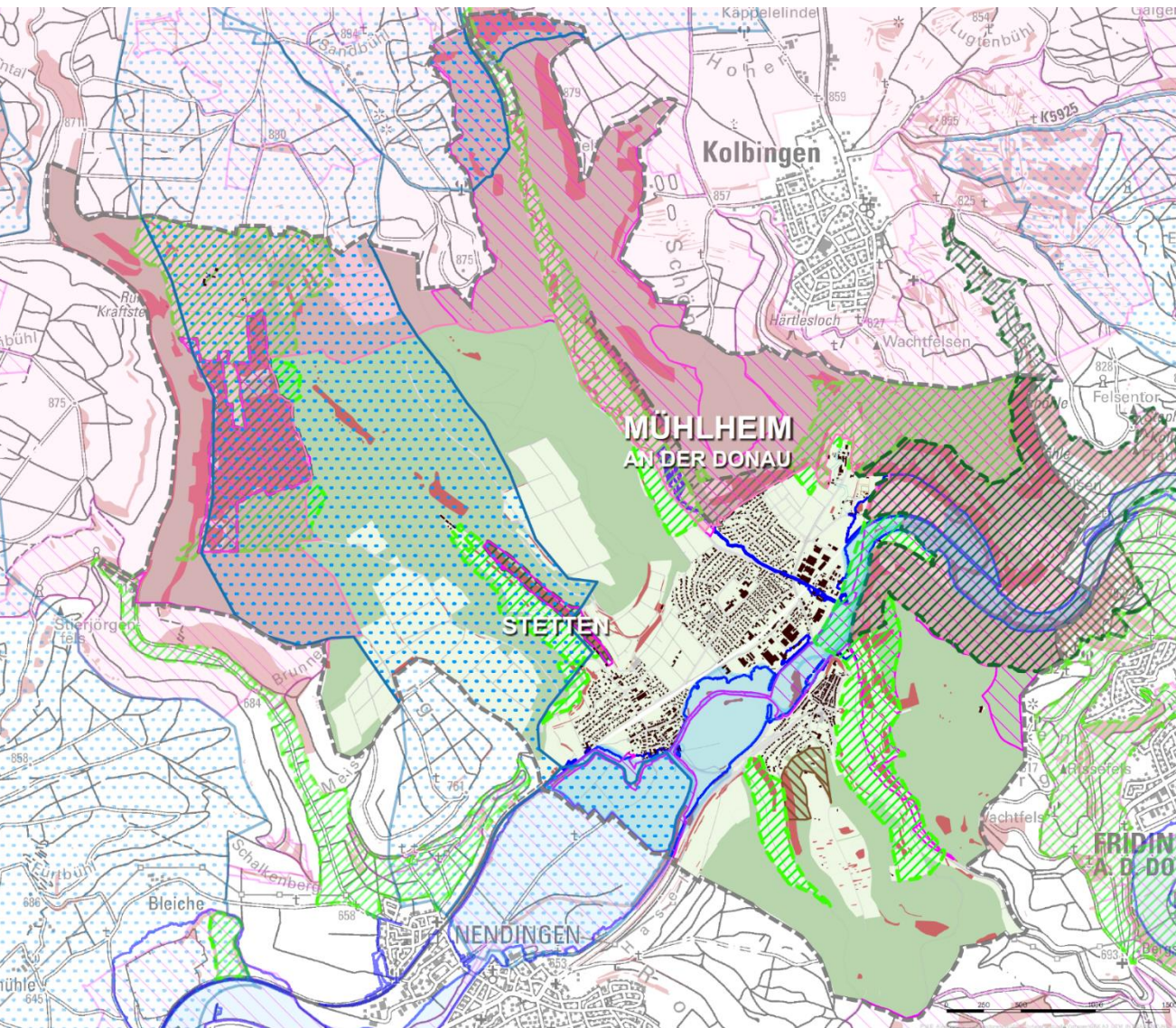
Die Stadt Mühlheim an der Donau erstreckt sich über eine Fläche von 21,74 km² und liegt zentral im Landkreis Tuttlingen auf einer Höhe von 625 m bis 886 m ü. NN, nordöstlich angrenzend an das Gemarkungsgebiet der gleichnamigen Kreisstadt. Das Stadtgebiet erstreckt sich beiderseits der oberen Donau, die es in Südwest-Nordost-Richtung durchfließt. Im Norden münden der Wulfbach, der Lippach und das trockengefallene Stettener Tal in die Donau, während von Süden kurze Trockentäler hinzuführen. Wiesengelände und landwirtschaftlich genutzte Flächen auf ausgedehnten Schuttkellen des Lippachs prägen die breiten Talsohlen. Die Hochflächenriedel beiderseits der Donau werden von oberen Weißjuraschichten gebildet.

Naturräumlich gehört das Stadtgebiet zu drei Untereinheiten: dem Durchbruchstal der Donau (Baar und Oberes Donautal), den Karsthochflächen des westlichen Großen Heubergs (Hohe Schwabenalb) und der Hegualb. Besonders im Lippachtal zeigen sich markante Karstphänomene (u.a. Rappenfelsenhöhle). Das Höhenmaximum liegt bei 887 m über NN auf dem Großen Heuberg und fällt im Donautal auf 625 m ab.

Schutzgebiete und landschaftliche Besonderheiten

Auf der Gemarkung der Stadt Mühlheim an der Donau sind insgesamt 18 Schutzgebiete ausgewiesen (Abbildung 5). Daneben befindet sich auch ein Wasserschutzgebiet innerhalb der Gemarkung.

Abbildung 5: Schutzgebiete



Geschützte Flächen und Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Wasserflächen
- Grün- und Landwirtschaftsflächen
- Wald und Forstwirtschaft
- Siedlungsfläche
- FFH Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Waldschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Hochwasserschutzgebiet
- HQ100 Linie
- Biotope

Quelle: LfL Geodaten © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Schutzgebiete

Stuttgart 07.10.2024

Alt. Adname / Kontr.

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
 Heilbronner Straße 20
 70191 Stuttgart

Quelle: eigene Darstellung mit Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, lubw

Nr.	Gebiet	Schutzgebietstyp	Kurzbezeichnung
Schutzgebiet			
1	Walterstein	Schonwald	SCW
2	Kellerhalde	Schonwald	SCW
3	Kraftstein	Naturschutzgebiet	NSG
4	Buchhalde-Oberes Donautal	Naturschutzgebiet	NSG
5	Triebhalde	Naturschutzgebiet	NSG
6	Galgenberg	Naturschutzgebiet	NSG
7	Stettener Halde	Naturschutzgebiet	NSG
8	Feldmarkung östlich von Kolbingen	Landschaftsschutzgebiet	LSG
9	Tiefental	Landschaftsschutzgebiet	LSG
10	Stettener Tal	Landschaftsschutzgebiet	LSG
11	Sommerschafweide auf dem Bäunisberg und Kraftstein	Landschaftsschutzgebiet	LSG
12	Ursental mit unterem Bräunisberg	Landschaftsschutzgebiet	LSG
13	Donautal mit Bära-Lippachtal	Landschaftsschutzgebiet	LSG
14	Obere Donau	Naturpark	NP
15	Südwestalb und Oberes Donautal	SPA-Gebiet	SPA
16	Großer Heuberg und Donautal	FFH-Gebiet	FFH
17	Rappenfelsen mit Bewuchs und Höhle	Naturdenkmal, flächenhaft	FND
18	Wulfbachquelle	Naturdenkmal, flächenhaft	FND
Wasserschutzgebiet			
1	Brunnaderquelle	Wasserschutzgebiet	WSG

Klimatische Ausgangslage

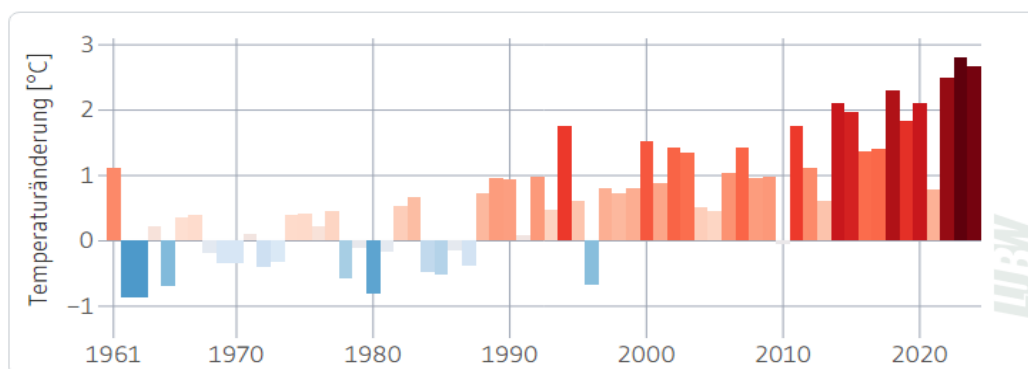
Der Klimawandel zählt zu den größten Herausforderungen unserer Zeit. Auf lokaler Ebene spüren Städte und Gemeinden seit einigen Jahren vermehrt die Auswirkungen der sich ändernden Klimaverhältnisse. Insbesondere die Jahre 2017 bis 2022 waren von langen Trockenperioden und Extremwetterereignissen geprägt. Dabei führten Starkregenereignisse in Baden-Württemberg in den vergangenen 20 Jahren zu Schäden im Umfang von 925 Millionen Euro (GDV 2023). Um auch in Zukunft eine nachhaltige und sichere Stadtentwicklung für Mühlheim an der Donau gewährleisten zu können, ist eine Einordnung der klimatischen Betroffenheit im Gemeindegebiet entscheidend.

Mühlheim an der Donau befindet sich in der warmgemäßigten Klimazone mit einem immerfeuchten Klima (Cfb). Das Klima ist von warmen Sommern geprägt und die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,7 °C (1991-2020) mit einer Niederschlagsmenge von durchschnittlich 1027 mm pro Jahr (Niederschlagswert für Tuttlingen).

Abbildung 6 verdeutlicht die deutliche Zunahme bzw. Änderung der Jahresdurchschnittstemperatur in Mühlheim der Jahre 1961 bis 2024 im Vergleich zur Referenzmitteltemperatur 1961-1990. Gemäß

Klimaprojektionen¹ wird sich dieser Trend fortführen und die Durchschnittstemperatur von 9,3 °C im Jahr 2024 auf ca. 10,8 °C bis zum Ende des Jahrhunderts ansteigen. Gleichzeitig erhöht sich die Anzahl der heißen Tage (Tage mit Höchsttemperaturen von mehr als 30°C) von 8 Tagen (2024) auf bis zu durchschnittlich 22 Tage im Zeitraum 2071-2100. Damit steigt das Risiko der Bevölkerung in Mühlheim an der Donau vermehrter Hitzebelastung ausgesetzt zu sein.

Abbildung 6: Änderung der Jahresdurchschnittstemperatur in Mühlheim an der Donau im Vergleich zu 1961-1990 (Klimaatlas LUBW 2025)



Quelle: LUBW 2025

Die Wärmebelastung in den Siedlungsbereichen variiert grundsätzlich je nach Siedlungsdichte und Grünanteil. Insbesondere die Siedlungsbereiche entlang der Donau weisen eine leicht erhöhte Wärmebelastung auf (siehe Abbildung 7). Dies ist durch den höheren Versiegelungsgrad und die verwendeten Baumaterialien zu begründen. Auch exponierte Freiflächen (z.B. landwirtschaftliche Flächen) können bedingt durch die geringe Beschattung von einer hohen Wärmebelastung betroffen sein.

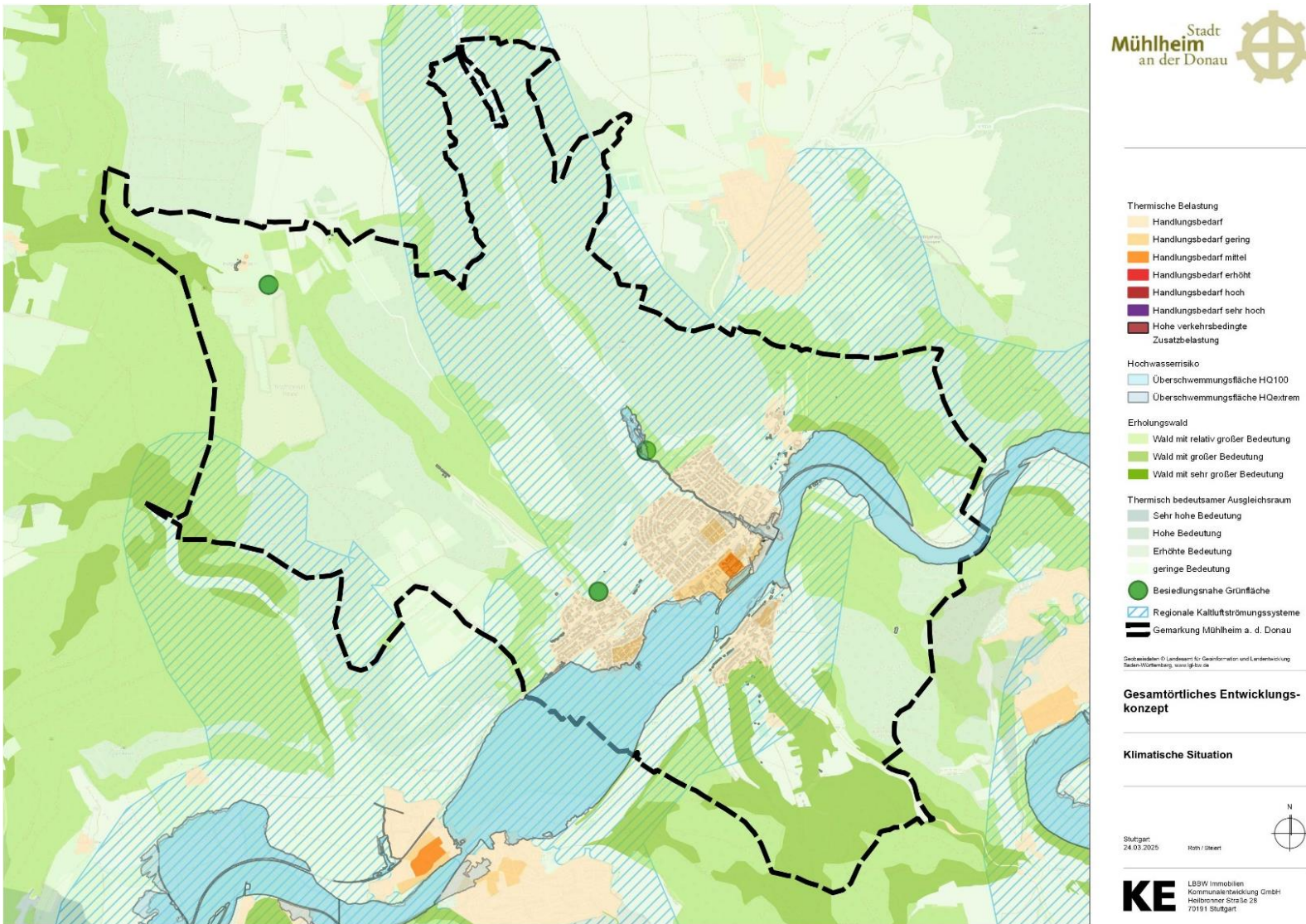
Als Ausgleichsraum befinden sich vorwiegend im östlichen Gemarkungsgebiet wichtige Waldflächen mit hoher Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Auf der gesamten Gemarkung finden sich zudem wichtige lufthygienische Kaltluftströmungssysteme. Diese haben eine großflächige Auswirkung auf Mühlheim und die Region und sollten für die Durchlüftung und thermisch-lufthygienische Situation freigehalten werden.

Daneben werden Änderungen in der Niederschlagsverteilung erwartet. Hierbei verschiebt sich der durchschnittliche Jahresniederschlag in die Wintermonate und die Sommer werden tendenziell trockener. Gleichzeitig wird diese Entwicklung durch eine Zunahme von intensiven Starkregenereignissen in den Sommermonaten begleitet. Starkregen stellt auch abseits von Gewässern eine ernstzunehmende Gefährdung dar und muss im Zuge des Starkregenrisikomanagements in neuen Planungen mitgedacht werden. Gemäß der Starkregengefahrenkarten der Stadt Mühlheim sind Bereiche

¹ Forschungsergebnisse des Projektes „Lokale Kompetenzentwicklung zur Klimawandelanpassung in kleinen und mittleren Kommunen und Landkreisen“ (LoKlim) der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg. Gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) als kommunales Leuchtturmvorhaben im Rahmen der Deutschen Anpassungsstrategie (DAS)

um den Lippach sowie das Stettener Tal verstärkt von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen.

Abbildung 7: Klimatische Situation in der Gemarkung Mühlheim an der Donau



Quelle: Eigene Darstellung KE; Datengrundlage: LUBW, www.lubw.de

Da als Gewässer die Donau sowie der Lippach das Stadtgebiet durchfließen, erhöht sich weiter die Gefahr für Überschwemmungen infolge von Hochwasser für die Stadt Mühlheim an der Donau. Bei Hochwasserereignissen, die statistisch einmal in 100 Jahren auftreten (HQ₁₀₀), sind im Stadtteil Stetten Überschwemmungen im Siedlungsbereich geringfügig ausgeprägt. Im Stadtteil Mühlheim ist entlang der Straße „Am Lippach“ mit Überschwemmungen zu rechnen und die Brücke der Kolbinger Straße (L443) sowie die Eisenbahnbrücke der Bahnlinie sind eingestaut. Die Gesamtzahl der betroffenen Personen steigt auf bis zu 50 Personen. Für den Großteil dieser Personen besteht aufgrund der Überflutungstiefen (< 0,5m) ein geringes Risiko. Bei einem HQ_{extrem} kommt es in der der Ortslage

Mühlheim zu weiteren Ausuferungen in die Siedlungsflächen. Insgesamt sind dann bis zu 100 Personen betroffen, davon ein geringer Personenanteil (10 Personen) mit einem mittleren Risiko aufgrund des höheren Wasserstands von bis zu zwei Metern.

Vor diesem Hintergrund sollen über das GEK die negativen Auswirkungen der Klimaänderungen reduziert und die sich neu eröffnenden Gestaltungsräume und Chancen, wie bspw. ein verbessertes Stadtklima, Aufwertung des Wohnumfeldes durch Grün- und Freiflächen sowie eine erhöhte Energieeffizienz und der Hochwasserschutz, genutzt werden.

Entwicklungsperspektiven Natur und Landschaft

Die naturräumliche Vielfalt und der hohe Anteil der Unterschutzstellung von Flächen betonen einmal mehr die Bedeutung der nachhaltigen Stadtentwicklung und insbesondere der Innenentwicklung. Dabei spielen im Siedlungsbereich angesichts des Klimawandels auch Frei- und Grünflächen eine wichtige Rolle für die Klimaanpassung. So gilt es Kaltluftströmungssysteme und Kaltluftleitbahnen offenzuhalten und Extremwetterereignisse bei Planungen und Entwicklungen zu berücksichtigen.

Neben einer moderaten Siedlungsentwicklung ist der Schutz und die Förderung der Landschaft ein wichtiges Entwicklungsziel für die Stadt Mühlheim an der Donau. So sind bspw. der Erhalt und die Pflege von Schutzgebieten für ihre Erholungs- und klimatische Funktion sowie für den Naturraum selbst von großer Bedeutung. Auch soll Gewässern und Auen durch Renaturierung ihr natürlicher Raum zurückgegeben werden. Zu einem sensiblen Umgang mit Natur und Landschaft zählt weiterhin eine nachhaltige und klimagerechte Wald- und Landwirtschaft.

Ziele:

- Flächensparende Siedlungsentwicklung anstreben
- Erhalt des Naturraums und sensibler Umgang mit der regionalen Kulturlandschaft
- Nachhaltige Bewirtschaftungsformen in der Landwirtschaft (z.B. Ökologischer Landbau, Erosions- und Gewässerschutz)
- Nachhaltige Waldwirtschaft mit einem klimaresilienten Waldumbau voranbringen
- Naturräume zurückgeben und Gewässer sowie deren Auenflächen renaturieren
- Stärkung der Erhöhung des Wasserrückhaltes in der Fläche und am Gewässer
- Erhalt und Stärkung der Biodiversität
- Offenhaltung von lufthygienisch bedeutsamen Kaltluftschneisen und -entstehungsgebieten

1.4 Mühlheim als Wohnstandort

Abbildung 8: Mühlheim als Wohnstandort

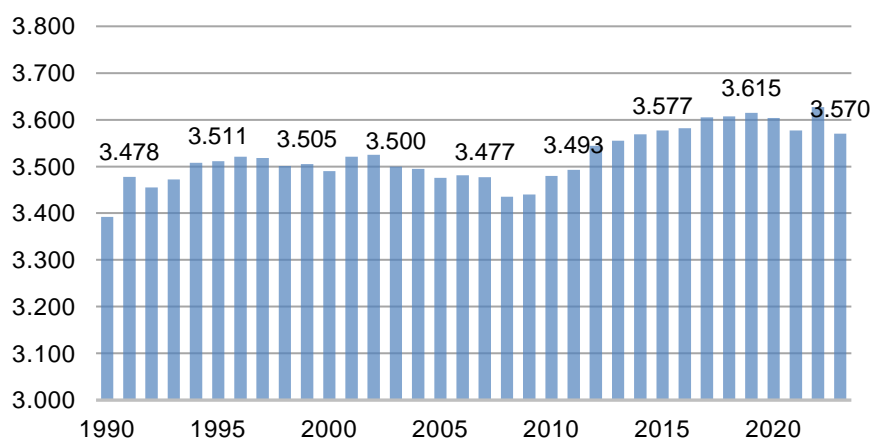


Quelle: Foto KE

Einwohnerentwicklung und Einwohnerprognose

In der Stadt Mühlheim an der Donau leben derzeit 3.570 Einwohner (Stand 31.12.2023, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Im Betrachtungszeitraum von 1990 bis ins Jahr 2023 stieg die Einwohnerzahl von 3.392 Einwohnern auf den heutigen Stand an. Damit ist seit Beginn des Betrachtungszeitraums lediglich ein geringes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Nach einem moderaten Anstieg in den 1990er-Jahren ist in den 2000er-Jahren ein Bevölkerungsrückgang zu erkennen. Ab 2010 stieg die Einwohnerzahl wieder an und stagniert seit Ende der 2010er-Jahre.

Abbildung 9: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2023

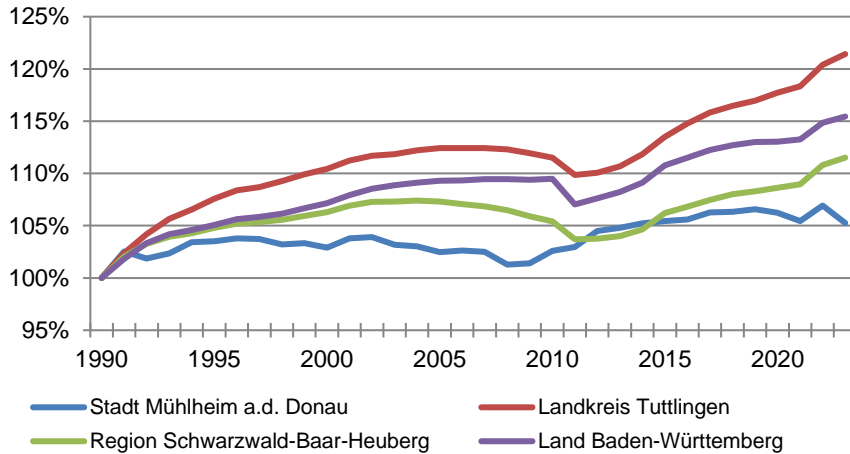


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Auch im Vergleich zu den Vergleichsräumen fällt die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mühlheim an der Donau mit etwa 105 % bis ins Jahr 2023 zum Land Baden-Württemberg (ca. 115 %), dem

Landkreis Tuttlingen (ca. 121 %) und der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg (ca. 112 %) über den Betrachtungszeitraum hinweg unterdurchschnittlich aus. Der leichte Rückgang der Bevölkerungszahlen im Jahr 2011 in den Vergleichsräumen ist dabei auf die Korrekturen der statistischen Bevölkerungszahlen basierend auf dem Zensus 2010/2011 zurückzuführen.

Abbildung 10: Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich



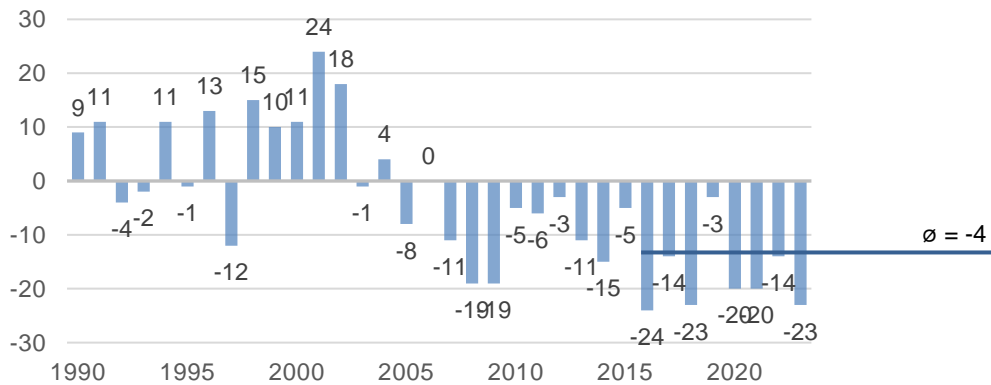
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Einwohnerentwicklung resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Differenz aus Geburten- und Sterbefällen, natürlicher Saldo) sowie den Wanderungsbewegungen (Differenz aus Fort- und Zuzügen, Wanderungssaldo) innerhalb der Stadtgrenzen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Im Betrachtungszeitraum seit 1990 bis 2023 beträgt der durchschnittliche natürliche Saldo in Mühlheim an der Donau jährlich -4 Personen. Damit ist der natürliche Saldo seit rund 20 Jahren kontinuierlich negativ.

Abbildung 11: Saldo aus Geburten und Sterbefällen 1990 bis 2023

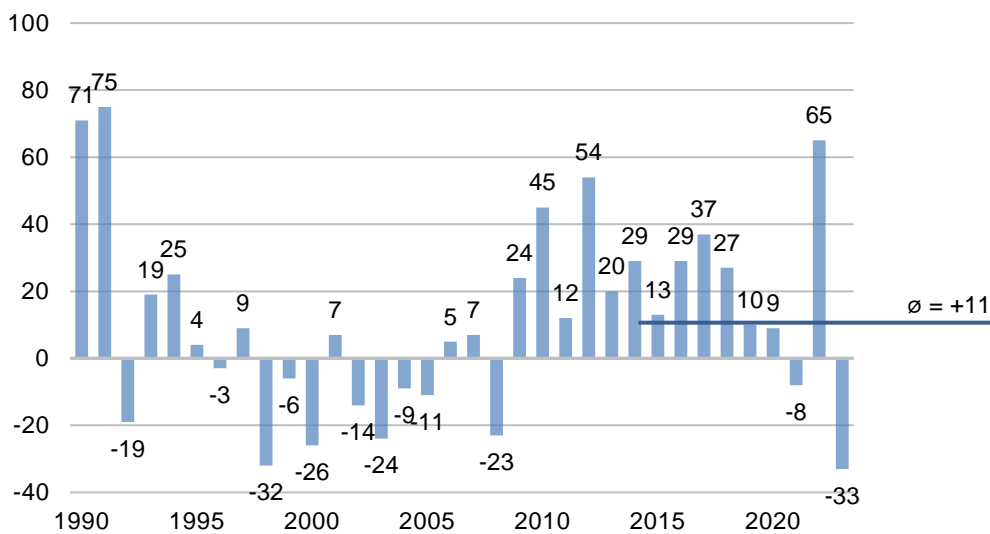


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Wanderungssaldo

Der Verlauf des Wanderungssaldos weist innerhalb des Betrachtungszeitraums ab 1990 einen positiven Verlauf auf. Über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg gewann Mühlheim im Durchschnitt 11 Personen pro Jahr durch Wanderungsbewegungen hinzu, in den letzten 10 Jahren erhöhte sich diese Zahl auf durchschnittlich 18 Personen.

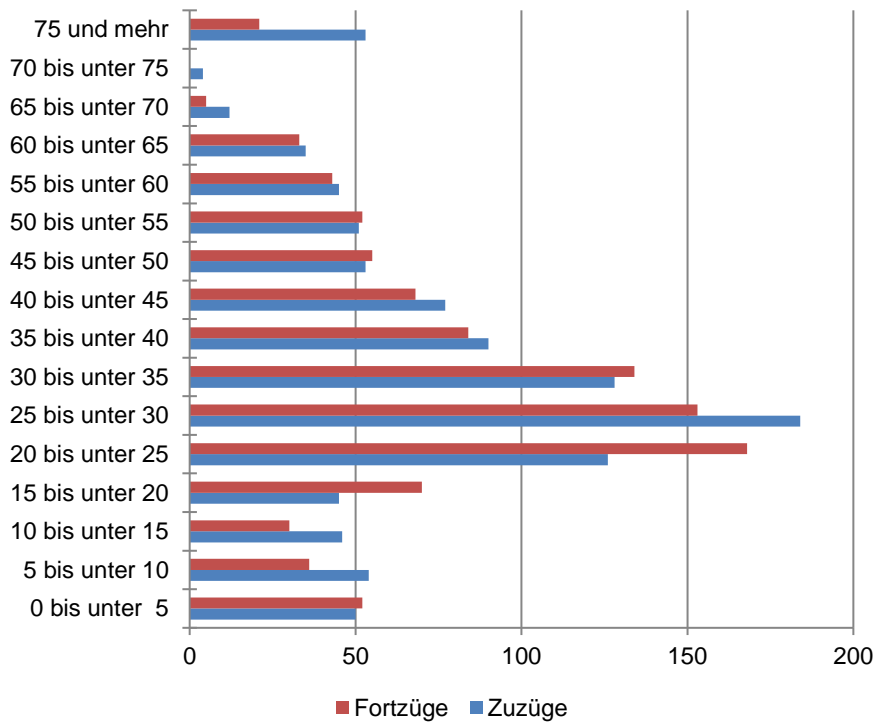
Abbildung 12: Wanderungssaldo 1990 bis 2022



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

In der Betrachtung der Wanderungsbewegungen nach Altersklassen für die Jahre 2019 bis 2023 ergibt sich ein ausgeglichenes Bild. Wanderungsgewinne verzeichnen insbesondere die Altersklassen der 5- bis 15-Jährigen, der 25- bis 45-Jährigen und der über-75-Jährigen, während vor allem die 20- bis 25-Jährigen von Wanderungsverlusten betroffen sind. Diese Entwicklungen lassen darauf schließen, dass Mühlheim an der Donau insbesondere für junge Familien und Senioren attraktiv ist. Junge Erwachsene ziehen hingegen aufgrund von Ausbildung und Studium oder potenziell fehlenden Bildungs- und Ausbildungsangeboten fort.

Abbildung 13: Fort- und Zuzüge in Mühlheim an der Donau 2019 bis 2023 nach Altersklasse



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Einwohnerprognose

Grundlage für die Bevölkerungsvorausrechnung sind die aktuellen Berechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Im Rahmen der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung wurden im Juni 2022 für alle Kommunen in Baden-Württemberg Vorausrechnungen bis zum Jahr 2040 veröffentlicht. Die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung sind eine Fortschreibung der Entwicklung der letzten Jahre mit Stützzeitraum 2017 bis 2020. Als Grundlage dienen durch das Statistische Landesamt getroffene Annahmen zu Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung sowie zu Wanderungsbewegungen.

Bei der Geburtenrate wird angenommen, dass die Pandemie nur bedingt Einfluss hat. Ab dem Jahr 2023 wurde somit die durchschnittliche Fruchtbarkeitsziffer der Jahre 2017 bis 2019 herangezogen und für den restlichen Vorausberechnungszeitraum unterstellt (1,56 Kinder je Frau).

Zudem wurde angenommen, dass sich der künftige Anstieg der Lebenserwartung im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten etwas abschwächt. Bis 2040 wird ein Anstieg der Lebenserwartung von etwa 1,3 Jahren bei Männern und etwa 1,1 Jahren bei Frauen erwartet.

Weiterer Einflussfaktor sind die aktuellen Wanderungsbewegungen. In Anbetracht des Kriegs in der Ukraine und vor dem Hintergrund weiterer geopolitischer Spannungen sind Wanderungsannahmen mit besonderer Unsicherheit behaftet. Die Fluchtbewegungen und die damit verbundenen „unfreiwilligen“ Wanderungen stellen die Vorausrechnung somit vor besondere Herausforderungen.

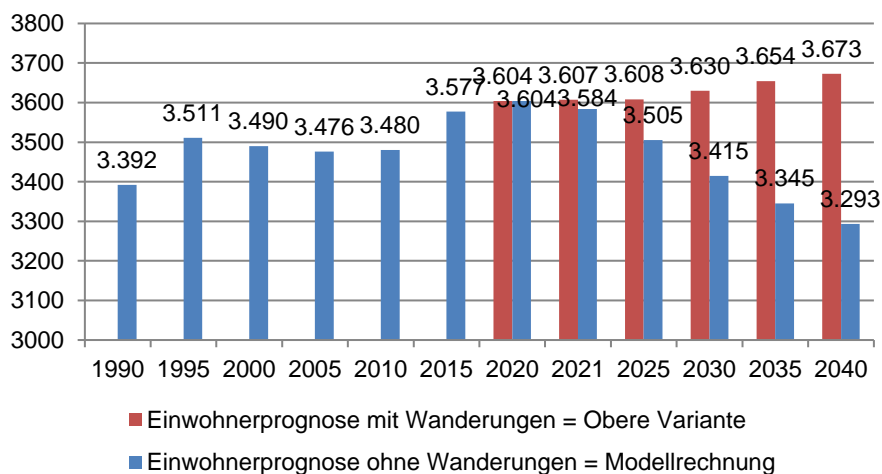
Bei der Berechnung der Einwohnerprognose werden Gebiete mit ähnlicher Struktur und Entwicklungsperspektive zusammengefasst. So gibt es Stadtkreise, Oberzentren und sonstige größere Hochschulstandorte. Für die restlichen Gemeinden wird ein Clusterungsverfahren eingesetzt, das auf verschiedenen Indikatoren beruht (Familienhausanteil, Erreichbarkeit, sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, Pflegeplatzdichte).

Sowohl Wachstumsrestriktionen als auch eine künftige Flächenknappheit, als auch erhöhte Wohnbautätigkeiten sind in der Vorausrechnung nicht berücksichtigt.

Abbildung 14 verdeutlicht die Einwohnerprognose für Mühlheim an der Donau bis 2040. Die Modellrechnung (blaue Säule) stellt die Vorausberechnung ohne Wanderungsbewegungen dar. Sie zeigt, wie sich die Zahlen unter der theoretischen Bedingung fehlender Außenbeziehungen entwickeln würden. Hierbei wird von einer Bevölkerungszahl von 3.293 Personen und damit einem deutlichen Rückgang ausgegangen.

Bei der „Oberen Variante“ mit Wanderbewegungen (rote Säulen) wurde angenommen, dass die Wanderungsbewegungen deutlich rascher zunehmen werden. Hintergrund sind die angenommenen guten wirtschaftlichen Entwicklungen in Baden-Württemberg. Im Wanderungsszenario steigt die Einwohnerzahl in Mühlheim an der Donau bis 2040 entsprechend auf 3.673 Personen.

Abbildung 14: Bevölkerungsvorausrechnung



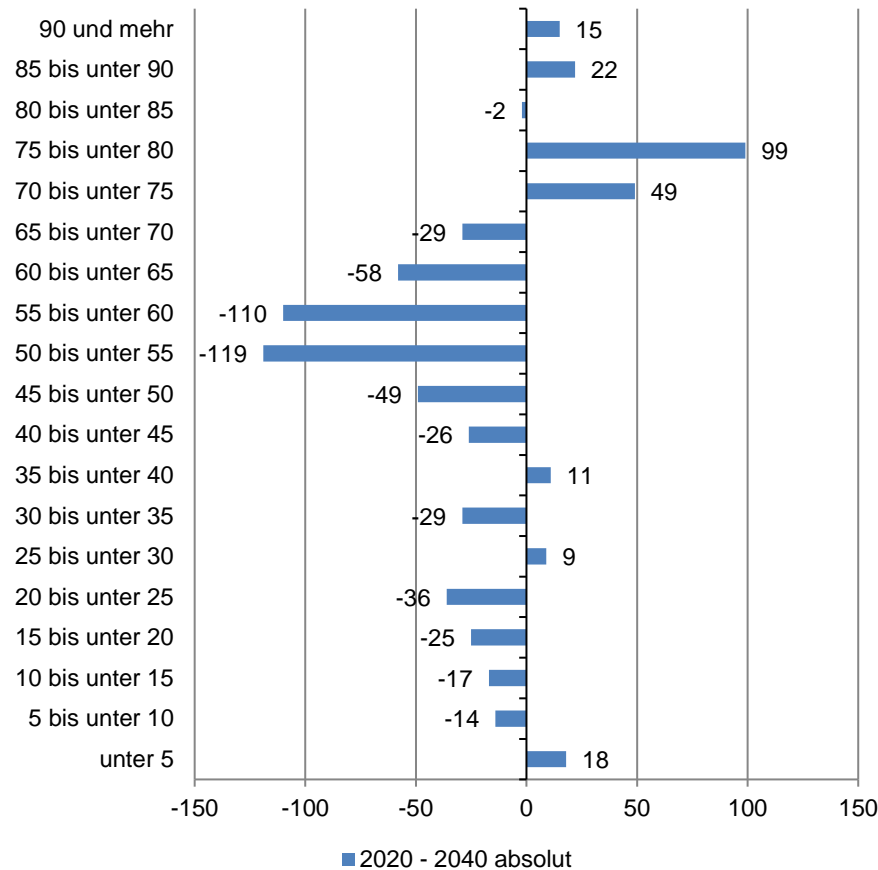
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Demografische Entwicklung

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist vor allem die demografische Entwicklung ein wichtiger Parameter für eine ganzheitliche und bedarfsgerechte Stadtentwicklungsplanung. Der demografische Wandel in Deutschland ist unter anderem gekennzeichnet durch eine negative Bilanz aus Geburten- und Sterberate, eine zunehmend höhere Lebenserwartung sowie leichte Wanderungsgewinne. Dies führt zu einer sich zunehmend verändernden Altersstruktur.

Auch in Mühlheim an der Donau ist von einer Verschiebung der Altersproportionen auszugehen. Die Altersgruppe mit 70 und mehr Jahren wird im Betrachtungszeitraum deutlich zunehmen und der Anteil der über 70-Jährigen von rund 18 % im Jahr 2020 auf ca. 22 % im Jahr 2040 steigen. Aufgrund dieser Altersstruktur steigt auch der Anteil der vulnerablen Bevölkerungsgruppe gegenüber klimawandelbedingten Hitze- und Extremwetterereignissen.

Abbildung 15: Veränderung der Altersstruktur 2020 bis 2040 – absolute Zahlen



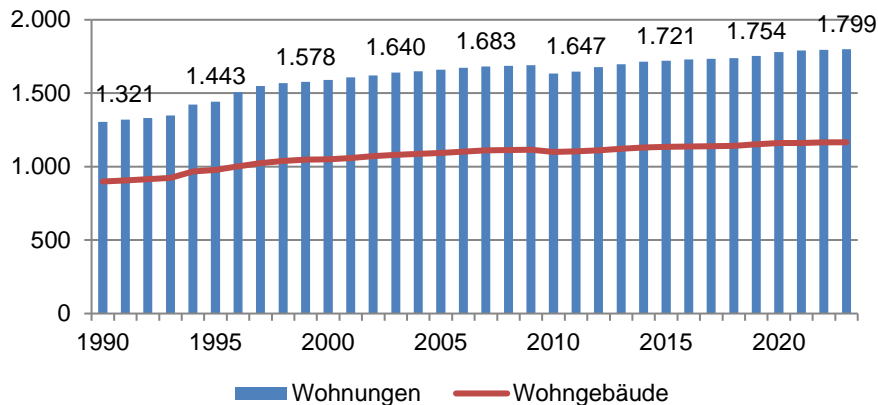
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Wohnungsbauentwicklung und Wohnungsbedarf

Wohnungs- und Wohngebäudebestand

Derzeit (2023) gibt es 1.166 Wohngebäude mit 1.799 Wohnungen in Mühlheim an der Donau. Wie Abbildung 16 verdeutlicht, hat die Zahl der Wohnungen zusammen mit den Wohngebäuden weitestgehend parallel zugenommen. Somit zeigt sich seit 1990 eine annähernd kontinuierliche und leicht steigende Entwicklung des Wohnungsbestands in Mühlheim an der Donau. Dies entspricht damit einer relativen Zunahme des Wohnungsbestands um etwa 38 % gegenüber dem Ausgangsjahr 1990.

Abbildung 16: Wohnungs- und Gebäudebestand 1990 bis 2023



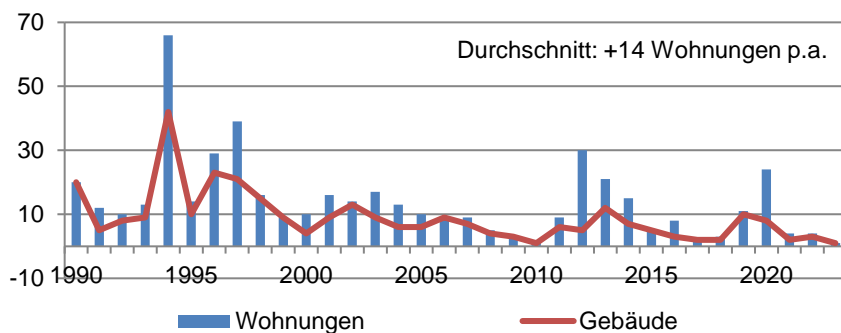
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im regionalen Vergleich ist zu erkennen, dass diese Entwicklung gleichauf mit der Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg (etwa 37 %) und im Land Baden-Württemberg (etwa 38 %) liegt. Der Landkreis Tuttlingen liegt mit einer Steigerung von etwa 46 % darüber.

Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen zeigen in den 90er Jahren signifikant ein höheres Niveau als in den nachfolgenden Jahren. Über den Untersuchungszeitraum gesehen ergibt sich im Mittel ein Wert von etwa 14 Wohnungsfertigstellungen und etwa 9 Baufertigstellungen pro Jahr. Im Mittel der letzten 10 Jahre wurden jährlich noch 8 Wohnungen fertig gestellt.

Abbildung 17: Baufertigstellungen im Wohnungsbau



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Belegungsdichte

Der allgemeingültige Wandel in den Gesellschaftsstrukturen, der sich unter anderem in veränderten Haushaltszusammensetzungen und -größen sowie in einem veränderten Wohnraumbedarf pro Person äußert, ist in der Abnahme der Belegungsdichte je Wohnung ablesbar. Lag die Belegungsdichte im Landesmittel in Baden-Württemberg im Jahr 1990 noch bei 2,46 Personen pro Wohnung, waren

es 2022 nur noch rund 2,06 Personen pro Wohnung. In Mühlheim an der Donau war die Belegungsdichte im Jahr 1990 mit 2,6 Personen pro Wohnung vergleichsweise hoch. Die Belegungsdichte nahm seitdem jedoch ebenfalls stetig und deutlich ab, sodass sie im Jahr 2023 nur noch bei 1,98 Personen pro Wohnung liegt.

Wohnungsbedarf

Zur Steuerung einer nachhaltigen Wohnbauentwicklung und Wohnstandortentwicklung gilt es den Bedarf an neuen Wohnungen zu ermitteln. Die Prognose des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs orientiert sich dabei an den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren des Ministeriums für Verkehr. Ergänzend wurden regionale Besonderheiten und weitere Annahmen auf Basis des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in der Berechnung berücksichtigt. Zieljahr für die Prognose ist das Jahr 2040.

Die Prognose zum Wohnungsbedarf zeigt, dass bis 2040 entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes (Obere Variante) rund 140 zusätzliche Wohnungen benötigt werden.

Tabelle 1: Wohnungsbedarfsprognose 2040

Stadt Mühlheim an der Donau	Hauptvariante
Ausgangsjahr	2023
Zieljahr	2040
Einwohner (Ausgangsjahr)	3.570
Einwohner (Zieljahr) ohne Wanderung	3.293
Einwohner (Zieljahr) mit Wanderung	3.673
Wohnungsbestand (Ausgangsjahr)	1.799
Belegungsdichte (Ausgangsjahr)	1,98
Belegungsdichte (Zieljahr)*	1,88

* Für den Rückgang der Belegungsdichte wird der Durchschnittswert 0,3 % für das Land Baden-Württemberg angenommen.

Tabelle 2: Berechnung Wohnungsbedarf (2040)

Berechnung Wohnungsbedarf (2040)	Obere Variante
Wohnungsbestand aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung	-165
Wohnungsergänzungsbedarf bei Abnahme der Belegungsdichte	100
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	202
Neubedarf an Wohnungen mit Wanderungen bis 2040	137

Der erhöhte Wohnbedarf für Geflüchtete ist in den oben getroffenen Annahmen nicht enthalten, sodass in den kommenden Jahren ein höherer Wohnungsbedarf abgerufen werden könnte. In den politischen Entscheidungen zur zukünftigen Wohnungspolitik spielt die Unsicherheit in der Frage des Familiennachzugs ebenso eine wichtige Rolle.

Wohnbauflächenpotenziale

Die nachfolgende Auflistung zeigt die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale in Mühlheim an der Donau. Es sind die Flächen des Flächennutzungsplans sowie die zusätzlich in der Prüfung stehenden Wohnbauflächenpotenziale dargestellt. Bei Mischbauflächen wird die ausgewiesene Fläche pauschal zu 50 % für die Wohnnutzung angesetzt. Diese Zusammenstellung basiert auf der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie des Geoportals und den Angaben der Kommune zur aktuell rechtskräftigen Bebauungsplansituation.

In Mühlheim an der Donau stehen gemäß FNP folgende offene Wohnbauflächen zur Verfügung:

- Erweiterungsfläche „Mühlenösch 1. Erweiterung“ nordöstlich der Vorstadt mit einer Größe von 6,6 Hektar. Das Gebiet wurde 2024 erschlossen und steht zur Ansiedlung an.
- „Mühlenösch 2. Erweiterung“ mit einer Größe von 3,6 Hektar.
- nordwestlich an den Siedlungskörper der Vorstadt anschließendes Mischgebiet „Platzeichen“ mit 3,5 Hektar.
- nördlich der Festhalle und damit zentral in der Oberstadt gelegene Potenzialfläche mit einer Größe von 0,8 Hektar. Das Areal wird aktuell als Kleingartenanlage verwendet, ist jedoch im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen und könnte perspektivisch einer solchen Nutzung zugeführt werden.
- Gebiet „Stetter Loch“ mit einer Größe von 0,6 Hektar im Süden des Ortsteils Stetten.
- Gebiet „In der Zell“ mit 0,4 Hektar südlich der Bahnlinie.

Damit sind im FNP von 2005 12,0 Hektar geplante Wohnbauflächen dargestellt, welche durch eine gemischte Baufläche mit einer Größe von 3,5 Hektar (Wohnnutzungsanteil von pauschal 50 %) ergänzt werden. Insgesamt beläuft sich damit die Summe der für Wohnungsbau laut FNP zur Verfügung stehenden Flächen auf **13,75 Hektar**.

Tabelle 3: Analyse der Potenzialflächen laut Flächennutzungsplan / Flächenanalyse 2024

Bezeichnung	Fläche gem. FNP	Flächenanalyse 2025
WOHNBAUFLÄCHEN		
Mühlheim (Vorstadt)		
Mühlenösch 1. Erweiterung	6,6 ha	6,6 ha (erschlossen)
Mühlenösch 2. Erweiterung	3,6 ha	3,6 ha
Mühlheim (Oberstadt)		
Südlich Altstadt	0,8 ha	0,8 ha

Stetten		
Stetter Loch	0,6 ha	0,6 ha
In der Zell	0,4 ha	0,4 ha
SUMME WOHNBAUFLÄCHEN	12,0 ha	12,0 ha
MISCHBAUFLÄCHEN (50%)		
Mühlheim (Vorstadt)		
Platzeichen	1,75 ha (50 % von 3,5 ha)	1,75 ha (50 % von 3,5 ha)
SUMME MISCHBAUFLÄCHEN	1,75 ha	1,75 ha
<u>WOHNBAUFLÄCHENAUFSTELLUNG</u>	<u>13,75 ha</u>	<u>13,75 ha</u>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Flächennutzungsplan und Geoportal

Das Baugebiet Mühlenösch 1. Erweiterung wurde im Jahr 2024 erschlossen. Es stehen 56 Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser sowie sechs Grundstücke für Mehrfamilienwohnhäuser mit zusammen ca. 64 Wohneinheiten für die Bebauung zur Verfügung. Auf einer Fläche von rund 0,9 ha entsteht zudem ein Forschungs- und Entwicklungszentrum der KLS Martin Group mit 220 Arbeitsplätzen.

Eine Mindest-Bruttowohndichte in Doppel-Unterzentren wird vom Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg nicht vorgegeben. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollte aber geprüft werden, ob in zukünftigen Wohngebieten eine Dichte von 25 bis 30 WE / ha realisiert werden kann. Im Städtebau würde dies kleinere Grundstücke mit etwas verdichteten Einfamilienhäusern sowie einzelne Mehrfamilienwohnhäuser bedeuten.

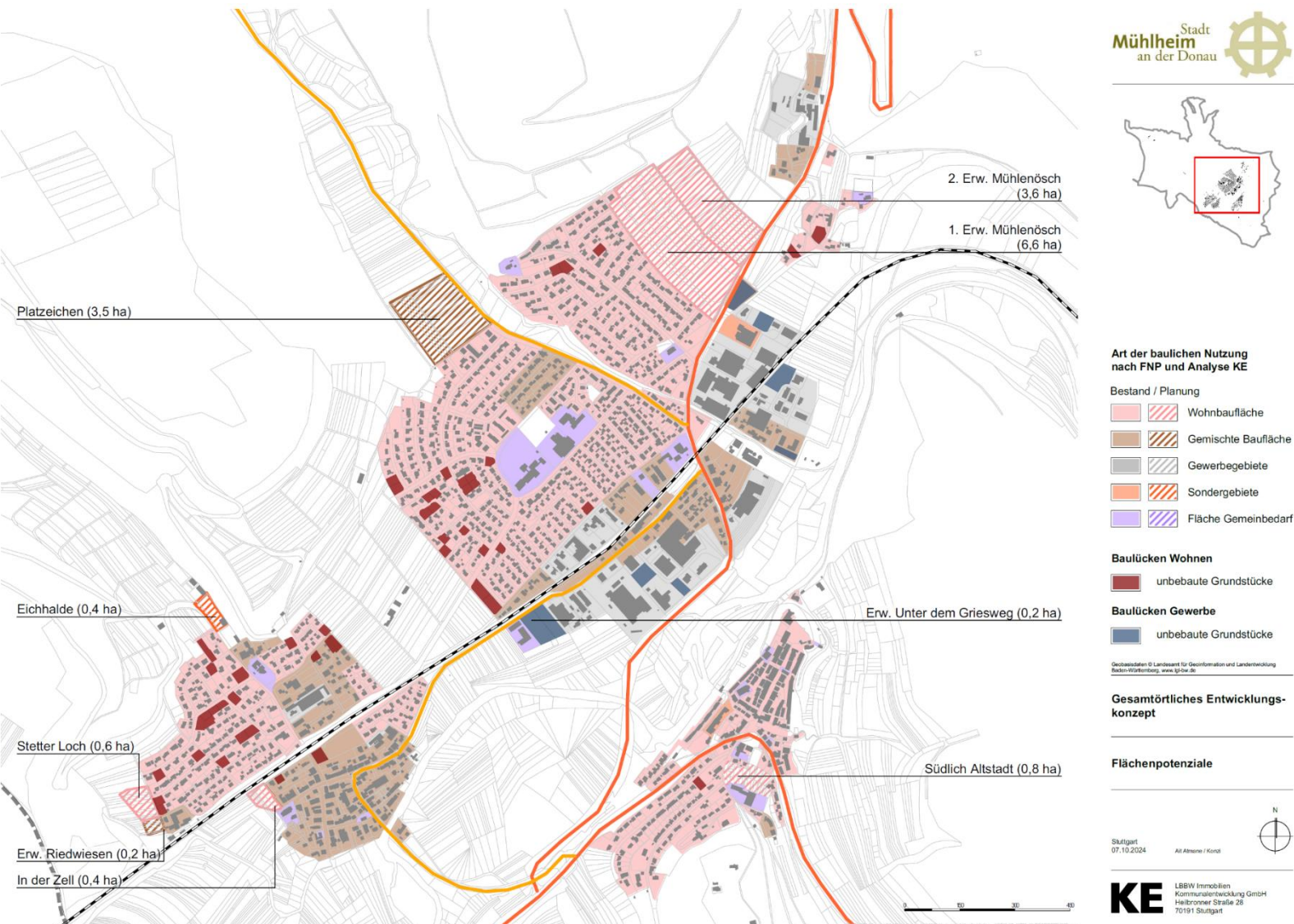
Die in der Vergangenheit diskutierten Flächen Letschäcker-Grubenäcker und Strohschocken-Breite, zwischen der Vorstadt und dem Stadtteil Stetten gelegen, werden derzeit nicht weiterverfolgt.

Der prognostizierte Wohnraumbedarf bis ins Jahr 2040 könnte also – bei Verwendung der Daten des Statistischen Landesamtes – vollständig über die im FNP dargestellten Flächen gedeckt werden. Zum Schutz von Natur und Landschaft, der Reduktion von Flächenneuanspruchnahme und zur Stärkung des Siedlungskörpers besteht trotzdem die Notwendigkeit, die Innenentwicklung in Mühlheim an der Donau voranzutreiben. Die Kommune will dementsprechend konsequent den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung weiterverfolgen, um dem Wohnungsbedarf nachkommen zu können. Im Siedlungsbestand bestehen Potenziale zur Innenentwicklung, die durch das Schließen von Baulücken, gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen sowie die Aktivierung, Umnutzung und Erweiterung der bestehenden Bausubstanz genutzt werden können, um einer möglichen Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten entgegenzuwirken.

Die Nachfrage nach Grundstücken kann als sehr positiv gewertet werden. Die Vermarktung der erschlossenen Grundstücke in Mühlenösch 1. Erweiterung zeigt, dass bei entsprechendem Grundstücksangebot die Baufertigstellungen auch ansteigen werden.

In Mühlheim an der Donau umfasst die Fläche aller Baulücken in für den Wohnungsbau geeigneten Gebieten etwa 3,5 Hektar. Diese verteilen sich auf eine Baulücke in der Oberstadt (unter 0,1 ha), 25 Baulücken in der Vorstadt (1,8 ha) und 22 Baulücken im Ortsteil Stetten (1,6 ha). Die neu erschlossenen Grundstücke in Mühlenösch 1. Erweiterung sind nicht als Baulücken gerechnet.

Abbildung 18: Potenzial- und Reserveflächen in Mühlheim an der Donau



Quelle: eigene Darstellung KE

Entwicklungsperspektiven Wohnstandort

Die Entwicklung der Kommune als attraktiver Wohnstandort ist entscheidend für eine langfristige Stabilität und ihr Wachstum. Das Entwicklungskonzept berücksichtigt daher die zukünftigen Veränderungen und Herausforderungen. Hierzu müssen bedarfsgerechte und gemischt genutzte Wohnformen angeboten werden, um unterschiedliche Lebenssituationen in der Einwohnerschaft zu berücksichtigen.

Ziele:

Einwohnerentwicklung

- Sicherstellung einer leicht positiven, verträglichen Einwohnerentwicklung durch die Schaffung von Wohnraum
- Anpassung der vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktur sowie des Wohnraums an die Anforderungen durch den demographischen Wandel (Barrierefreiheit, seniorenge-rechter Wohnraum)

Demografie

- Diversifizierung des Angebots an Wohnformen (u. a. Reduzierung von Einfamilienhaus-neubauten, Verstärkung von verdichteten Bauweisen wie Reihen-/Doppel- oder Mehrfam-ilienhausbauten) unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit
- Modernisierung des Gebäudebestands, Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum im Be-stand, Anpassung von Wohnungsgrundrissen
- Bezahlbarer Wohnraum für alle Altersgruppen (Senioren, junge Menschen, Familien)
- Stärkung des Mehrgenerationenwohnens durch Projekte, die ältere und jüngere Men-schen zusammenbringen und soziale Netzwerke fördern

Städtebauliche Entwicklungen und Innenentwicklung / Öffentlicher Raum

- Gezielter Zwischen-Erwerb von Grundstücken durch die Stadt (unter Zuhilfenahme der Städtebauförderung)
- Mobilisierung der Flächenpotentiale im Innenbereich (Baulücken, Nachverdichtungsflä-chen, Entwicklungsflächen) nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“
- Aufwertung des Wohnumfelds z.B. durch verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Schaffung von sicheren Schulwegen für Kinder
- Stärkung der ortstypischen Gebäude und Ortsräume
- Aufwertung und Gestaltung von Grünflächen, Spielplätzen, Plätzen, Straßen und Wegen
- Ausbau Möblierung im öffentlichen Raum (Sitzgelegenheiten etc.)
- Aufnahme des Sanierungsgebiets „Vorstadt/Griesweg“ in die Städtebauförderung

1.5 Soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur

Abbildung 19: Mühlheim als Wohnstandort



Quelle: Foto KE

Die Stadt Mühlheim an der Donau verfügt, auch aufgrund Ihrer zentralörtlichen Funktion als Unterzentrum, über eine gute Ausstattung an sozialer Infrastruktur. Diese ist vor allem in der Oberstadt und der Vorstadt zu finden, im Ortsteil Stetten befinden sich infrastruktureller Einrichtungen in geringer Anzahl.

In der Oberstadt befinden sich neben dem Rathaus auch das Vordere Schloss mit dem Museum Oberes Donautal, die kulturelle Stätte Schwedengrab sowie die Festhalle. Zudem gibt es einen Kindergarten und das Altenpflegezentrum St. Antonius. Südlich der Oberstadt liegen die Sportanlagen der Stadt.

Zentral in der Vorstadt befinden sich die Grund- und Realschule sowie das Hallenbad. Darüber hinaus gibt es in der Vorstadt zwei Kindergärten. Am südlichen Rand der Vorstadt ist die Feuerwehr angesiedelt, im Bahnhofsgebäude gibt es mit dem Theater Bahnhof eine kulturelle Einrichtung.

Im Ortsteil Stetten befindet sich ebenfalls ein Kindergarten. Außerdem liegen im südlichen Teil das Rathaus für den Ortsteil, das Bürgerhaus und das Gemeindezentrum.

Im Zuge des Klimawandels und zunehmend negativer Klimafolgen müssen darüber hinaus Strategien zum Schutz vulnerabler sozialer Infrastrukturen erarbeitet und in Planungen berücksichtigt werden. Dazu zählen bspw. der Katastrophenschutz und Einsatzpläne sowie Hitzenotfallpläne für Pflege- und Gesundheitseinrichtungen sowie Schulen und Kindergärten.

Abbildung 20: Öffentliche Einrichtungen in Mühlheim an der Donau



Quelle: eigene Darstellung KE

Bildung und Erziehung

Die Stadt Mühlheim an der Donau verfügt, trotz ihrer überschaubaren Größe, über ein gutes Angebot an Bildung und Betreuung. Dies ist auch durch ihre Funktion als Unterzentrum bedingt.

Kinder

Insgesamt verfügt Mühlheim über vier Kindergärten, die Platz für etwa 140 Kinder ab drei Jahren und für etwa 40 Kinder unter drei Jahren bieten. Gemeinsam mit den beiden kirchlichen Trägern ist die

Stadt bemüht, die Kindergartenstruktur kontinuierlich weiterzuentwickeln und an die sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen.

Der Kindergarten im Ortsteil Stetten befindet sich in kommunaler Trägerschaft. Er wurde im Jahr 1996 gebaut und 2013/2014 erweitert. Der Kindergarten ist viergruppig und bietet 55 Plätze für Kinder ab drei Jahren bis zum Schuleintritt sowie 20 Krippenplätze für Kinder unter drei Jahren.

In der Oberstadt ist der katholische Kindergarten St. Josef angesiedelt. Dieser ist zweigruppig und hat 20 Plätze für Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt. Die altersgemischte Gruppe bietet 15 Plätze für Kinder im Alter von einem Jahr bis Schuleintritt.

In der Vorstadt befinden sich mit dem katholischen Kindergarten St. Maria und dem evangelischen Kindergarten zwei Betreuungseinrichtungen für Kinder. Der Kindergarten St. Maria geht zum 01.09.2025 in städtische Trägerschaft über und wird ab diesem Zeitpunkt den Namen „Arche Noah“ tragen. Dieser Kindergarten verfügt über eine altersgemischte Gruppe mit 15 Plätze für Kinder von einem Jahr bis zum Schuleintritt und eine Regelgruppe mit 28 Plätzen für Kinder ab drei Jahren bis zum Schuleintritt. Aktuell wird ein zwei- bzw. dreigruppiger Erweiterungsanbau geplant, um den mittelfristigen Betreuungsbedarf decken zu können. Der evangelische Kindergarten ist eine eingruppige Einrichtung und bietet 25 Betreuungsplätze für Kinder im Alter von zwei Jahren bis zum Schuleintritt an.

Mühlheim verfügt außerdem über insgesamt sieben Spielplätze. Diese finden sich im Lippachtal, im Buchenweg, in der Lippachtalstraße/beim Scheerlemarkt, in der Schillerstraße, am Sportgelände Etenberg, am Grabenplatz und am Riedbrunnen (Ortsteil Stetten).

Aufgrund der zunehmenden Hitzebelastung gilt es in Bildungseinrichtungen wie Kindergärten oder Schulen Personal, Kinder und Eltern zu sensibilisieren und die Einrichtungen durch entsprechende Schutzmaßnahmen anzupassen (bspw. Sonnensegel, Trinkpausen, Info-Material). Hitze stellt insbesondere für Kleinkinder eine Gesundheitsgefährdung dar.

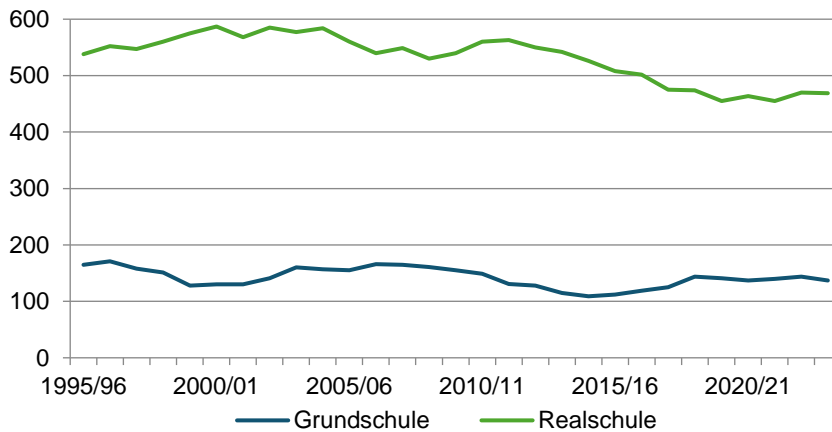
Jugend

In zentraler Lage befinden sich in der Vorstadt eine Grundschule und eine Realschule. Die Lippachtalschule ist die Grundschule des Ortes und wurde 1973 erbaut. Anfang der 90er-Jahre wurde die Schule um einen Neubau erweitert, der Altbau wurde ab 2006 umfassend saniert. Zum Schuljahr 2024/25 werden insgesamt 146 Schüler unterrichtet. Seit dem Schuljahr 2018/19 wird die Schule achtzünftig geführt. Aufgrund der steigenden Geburts- und Zuzugszahlen reichen die Räumlichkeiten der Schule nicht aus, um den Bedarf zu decken. Im Zuge der Erfüllung des Rechtsanspruchs auf Ganztagesbetreuung wird die Schule daher bis zum Sommer 2026 erweitert, um den steigenden Betreuungsbedarf abdecken zu können. Unter Organisation der Stadt finden in der Lippachtalschule bereits seit dem Jahr 2012 umfangreiche Betreuungsangebote statt. Diese reichen von der Verlässlichen Grundschule Vormittagsbetreuung über betreutem Mittagessen bis hin zu Nachmittagsbetreuung bis 16 Uhr.

Die Realschule Mühlheim befindet sich direkt neben der Lippachtalschule. Zum Schuljahr 2024/25 besuchen 495 Schüler die Realschule, die neben einem Realschulabschluss auch einen Hauptschulabschluss anbietet. Der Anteil auswärtiger Schüler beträgt derzeit 78 Prozent. Alle Stufen sind derzeit dreizügig. Eine Ganztagesbetreuung wird angeboten.

Andere weiterführende Schulen finden sich in den umliegenden Orten. Während die Stadt Fridingen lediglich über eine Hauptschule verfügt, können in Tuttlingen das Immanuel-Kant-Gymnasium und das Otto-Hahn-Gymnasium besucht werden. Darüber hinaus befinden sich in Tuttlingen weitere Bildungsangebote wie die Hochschule Tuttlingen, die berufliche Ferdinand-von-Steinbeis-Schule, die kaufmännische und hauswirtschaftliche Fritz-Erlers-Schule, die Albert-Schweizer-Förderschule, die Johann-Peter-Hebel-Sonderschule sowie eine Volkshochschule und eine Musikschule.

Abbildung 21: Schüler nach Schularten



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Seit 2007 organisiert die Stadt eine Ferienbetreuung für Grundschul- und Kindergartenkinder ab drei Jahren. Die Betreuung wurde kontinuierlich ausgeweitet, wodurch für Grundschul- und Kindergartenkinder mittlerweile eine Betreuung in den Oster-, Pfingst-, Sommer- und Herbstferien angeboten werden kann. In den Sommerferien wird das Angebot durch eine Betreuung für Kindergartenkinder ergänzt. Darüber hinaus wird in den Sommerferien – in Kooperation mit Vereinen, Betrieben, Privatpersonen und Eltern – der Mühlheimer „Ferienspaß“ angeboten. Im gesamten Ferienzeitraum finden Veranstaltungen statt, an denen alle Kinder von sechs bis 17 Jahren teilnehmen können.

Senioren, Soziales und Gesundheit

Senioren

Am Fuße der historischen Oberstadt liegt das Altenzentrum St. Antonius. Es verfügt über 38 Dauerpflegeplätze und einen Kurzzeitpflegeplatz und bietet umfangreiche Betreuungs- und Gesundheitsleistungen.

Gesundheit

In Mühlheim an der Donau sind verschiedene Arztpraxen angesiedelt. Sowohl in der Ober- als auch in der Vorstadt befinden sich jeweils ein Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt. In der Oberstadt gibt es darüber hinaus eine Apotheke. Im Ortsteil Stetten sind keine Ärzte angesiedelt. Das nächste Krankenhaus ist die Kreisklinik in Tuttlingen.

Neben Bildungseinrichtungen liegt im Klimawandel ein großes Augenmerk auf sozialen Gesundheitseinrichtungen. Dabei sind vor allem vulnerable Bevölkerungsgruppen wie ältere Personen über 65 Jahren oder Vorerkrankte durch die zunehmende Hitzebelastung gefährdet. Somit gilt es in Pflege- und Gesundheitseinrichtungen entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Dabei sollten die Einrichtungen sowohl baulich weiterentwickelt als auch das Personal konkret geschult und Bewohner oder Patienten sensibilisiert werden.

Kultur, Sport und Freizeit

In Mühlheim an der Donau existieren über 40 Vereine, darunter unter anderem der Angelsportverein, ein Fasnetverein, mehrere Gesangsvereine und Chöre, diverse Sportvereine und viele mehr. Für den Breitensport stehen insbesondere der TV Mühlheim/Donau 1885 e.V. (Handball, Schwimmen, Freizeitsport) und der VfL Mühlheim 1930 e.V. (Fußball, Ringen, Freizeitsport) zur Verfügung.

Der Vereinsring Mühlheim/Stetten ist der Zusammenschluss aller Vereine und Organisationen aus Mühlheim und Stetten. Er ist Mitveranstalter des „Millemer Städtlefeschts“ und plant gemeinsame Aktivitäten.

Über das Jahr finden in Mühlheim verschiedene Veranstaltungen statt, die meist von den städtischen Vereinen ausgerichtet werden. Das Stadtfest findet alle zwei Jahre statt, darüber hinaus gibt es das Kesselbachfest der Musikkapelle Stetten, den von der Stadtkapelle organisierten Hock zu Beginn der Sommerferien, das jährliche Höhlenfest des Schwäbischen Albvereins an der Felsenhöhle und viele weitere Veranstaltungen.

Das Bahnhofsgebäude der Stadt Mühlheim wird von der Bahn nicht mehr genutzt. Die Räume werden für kulturelle Zwecke verwendet und dienen seit einigen Jahren einem Figurentheater als Heimat. Im früheren Wartesaal befindet sich die Kleinkunstabühne Theater Bahnhof, die Obergeschosse werden als Wohnungen genutzt.

Tourismus und Naherholung

Die Stadt Mühlheim an der Donau bieten durch die naturräumlichen Begebenheiten, wie die Lage im Donautal und die Zugehörigkeit zum Naturpark „Obere Donau“, vielfältige Ausflugs- und Naherholungsziele. Die Region zeichnet sich durch Wander-, Rad- und Kletterangebote sowie kulturhistorische Sehenswürdigkeiten aus.

Als Mitglied des Großschutzgebiets „Naturpark Obere Donau“ setzt sich Mühlheim für die Erhaltung der über Jahrhunderte gewachsenen Kulturlandschaft ein. Der Naturpark umfasst 1.492 km² und erstreckt sich entlang des tief eingeschnittenen Durchbruchtals der Donau. Das Gebiet wird durch zertifizierte Wanderwege, Kanustrecken und museale Einrichtungen ergänzt. Ergänzend finden auch Wintersportler Loipen.

Zu den Sehenswürdigkeiten zählen die Felsenhöhle, die als Geopoint des UNESCO Geoparks Schwäbische Alb ausgezeichnet ist, Freilichtmuseen und Schaukräutergärten sowie der Donau-Randen-Pilgerweg, der entlang der Wallfahrtsstätte Mariahilf und dem historischen Stadtkern mit Schloss, Rathaus und Sebastianskapelle durch die Stadt führt.

Das Museum der Stadt vermittelt Stadt-, Herrschafts- und Kirchengeschichte und wurde 2014 im Zuge der Museumsneukonzeption erweitert. Wechselausstellungen renommierter Künstler ergänzen das Angebot. Die Gedenkstätte Schwedengrab erinnert an die 1633 gefallenen Soldaten, die im belagerten Mühlheim von kaiserlichen Truppen überfallen wurden. Sie wurde mit Skulpturen des heimischen Künstlers Hans Jürgen Kossack neugestaltet und wird von Bürgern erhalten und gepflegt. Stadtführungen durch den Heimatverein und Rundgänge in der historischen Oberstadt des Nachtwächters bieten Besuchern darüber hinaus vertiefende Einblicke in die Geschichte der Stadt.

Aufgrund der touristischen Bedeutung von Mühlheim an der Donau verfügt die Stadt über umfangreiche Übernachtungsmöglichkeiten. Insgesamt gibt es vier Gasthöfe bzw. -häuser mit Hotelzimmern und 13 Ferienwohnungen. Angesichts klimatischer Veränderungen ist eine Sensibilisierung der Touristen zu nachhaltigem Verhalten anzustreben, etwa im Umgang mit Trinkwasser in Trockenperioden oder bei hoher UV-Belastung.

Entwicklungsperspektiven soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur

Die soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung. Sie trägt maßgeblich zur Lebensqualität der Bewohner bei, fördert gesellschaftlichen Zusammenhalt und stärkt die Identität der Stadt. Eine gezielte Weiterentwicklung dieser Infrastruktur kann nicht nur den lokalen Charakter einer Stadt bewahren, sondern auch ihre Attraktivität für Besucher und Einwohner erhöhen. Dabei sollten soziale Gerechtigkeit, kulturelle Vielfalt und nachhaltiger Tourismus im Mittelpunkt stehen.

Ziele:

Bildung, Betreuung und Soziales

- Bedarfsgerechte Entwicklung der Kindergarten- und Betreuungsangebote
- Ausbau von Bildungs-, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen
- Sicherstellung ärztlicher Versorgung und barrierefreier Gesundheitsangebote

Freizeit, Kultur und Miteinander Leben

- Erarbeitung einer Konzeption: „Eine Stadt für alle Generationen“
- Erhalt und Ausbau der Freizeit-, Vereins- und Kulturveranstaltungen sowie -institutionen
- Schaffung von attraktiven und generationenübergreifenden Begegnungsräumen und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum, um die Stadt als lebenswerte Umgebung für alle zu gestalten
- Erhaltung und zeitgemäße Nutzung historischer Gebäude und Denkmäler zur Stärkung der lokalen Identität

Tourismus und Naherholung

- Aktivierung, Stärkung und Akzentuierung bisheriger Gastronomie-, Beherbergungs- und Tourismusangebote
- Unterstützung kultureller Einrichtungen, Künstler und Veranstaltungsformate, um ein lebendiges und inklusives Stadtleben zu gewährleisten.
- Entwicklung nachhaltiger und innovativer Tourismuskonzepte, die die lokale Identität und das Umwelt- sowie Klimawandelbewusstsein stärken

1.6 Mühlheim an der Donau als gewerblicher Standort

Abbildung 22: Mühlheim als gewerblicher Standort



Quelle: Foto Stadt

Mühlheim an der Donau bietet gute wirtschaftliche Voraussetzungen, unter anderem durch die Nähe zur Kreis- und Hochschulstadt Tuttlingen. Dies hat in den letzten Jahren zu einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und zu umfassenden Betriebsansiedlungen geführt. In Mühlheim stehen heute insgesamt etwa 1.500 Arbeitsplätze zur Verfügung.

Die größten Arbeitgeber der Stadt sind die KLS Martin Group (Medizintechnik, ca. 600 Beschäftigte), die Firma Stryker Leibinger (Chirurgische Instrumente und Implantate, ca. 150 Beschäftigte) und die Werksniederlassung der SKF (Kugellagerfabrik, ca. 140 Beschäftigte). Darüber hinaus sind mehrere mittelständische Betriebe aus der Chirurgie und der Medizintechnik ortsansässig.

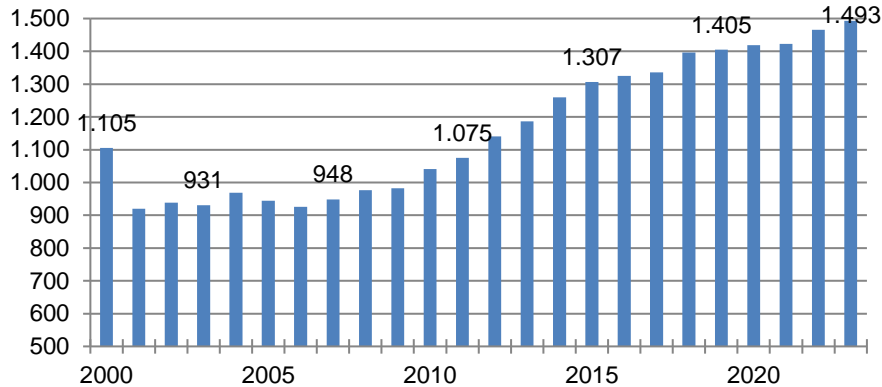
Wirtschaft und Beschäftigung

Die Beschäftigtenentwicklung von Mühlheim an der Donau verzeichnet zwischen den Jahren 2000 und 2022 einen deutlichen Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Nach einem Rückgang der Beschäftigungszahlen von 1.105 im Jahr 2000 auf 920 im Jahr 2001 stagnierte die Beschäftigtenentwicklung in den 2000er-Jahren. Seit Beginn der 2010er-Jahre ist jedoch eine deutliche und kontinuierliche Steigerung der Beschäftigtenzahlen zu erkennen, die im Jahr 2023 mit 1.493 Beschäftigten ihren vorläufigen Höhepunkt erreichte.

Diese Entwicklung deckt sich zu Teilen mit den Vergleichsräumen. Hierbei liegt die Stadt zum Jahr 2023 mit einer Steigerung der Beschäftigtenzahl von etwa 35 % seit 2000 vor den Vergleichsräumen Region Schwarzwald-Baar-Heuberg (etwa 26 %) und Land Baden-Württemberg (etwa 29 %). Lediglich der Landkreis Tuttlingen weist mit einem Zuwachs von etwa 44 % noch höhere Werte auf. Trotz der deutlichen Erholung der Beschäftigtenzahlen liegt die Stadt Mühlheim an der Donau beim Beschäftigtenbesatz (versicherungspflichtig Beschäftigte pro 1.000 Einwohner) mit einem Wert von 404 (1.493 Beschäftigte bei 3.570 Einwohnern, Stand 2023) leicht hinter den Vergleichsräumen. Der

Landkreis Tuttlingen besitzt einen Beschäftigtenbesatz von 474, die Region Schwarzwald-Baar-Heu-berg von 429 und das Land Baden-Württemberg von 431.

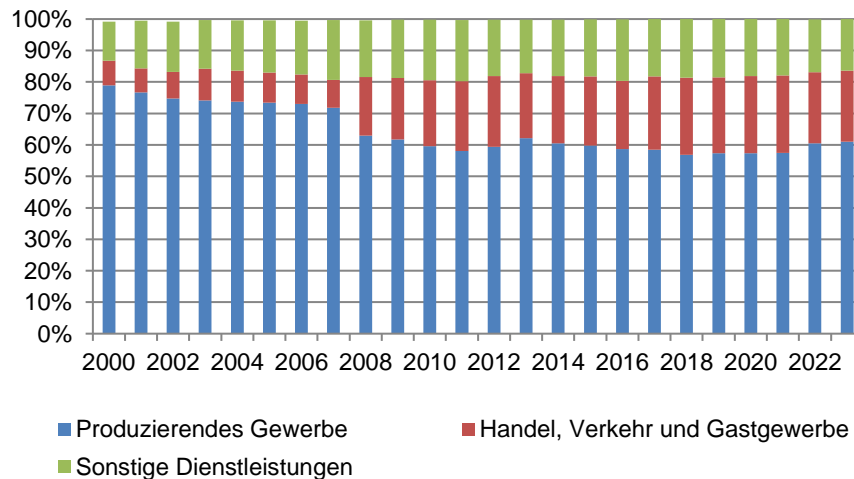
Abbildung 23: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Mühlheim a.D. im Zeitraum 2000 bis 2023



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Von den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Mühlheim an der Donau ist aktuell der Hauptanteil mit 910 Personen im Sektor „Produzierendes Gewerbe“ (61 %) beschäftigt. Weitere 338 Personen sind im Sektor „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ (23 %) und 245 Personen (16 %) im Sektor „Sonstige Dienstleistungen“ tätig. Trotz des anteiligen Rückgangs der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe von 79 % (2000) auf 61 % im Jahr 2023 bleibt dieser Wirtschaftszweig im Vergleich zu den Werten des Landes Baden-Württemberg weiterhin bemerkenswert hoch.

Abbildung 24: Beschäftigtenentwicklung seit 2000 nach Wirtschaftsbereichen

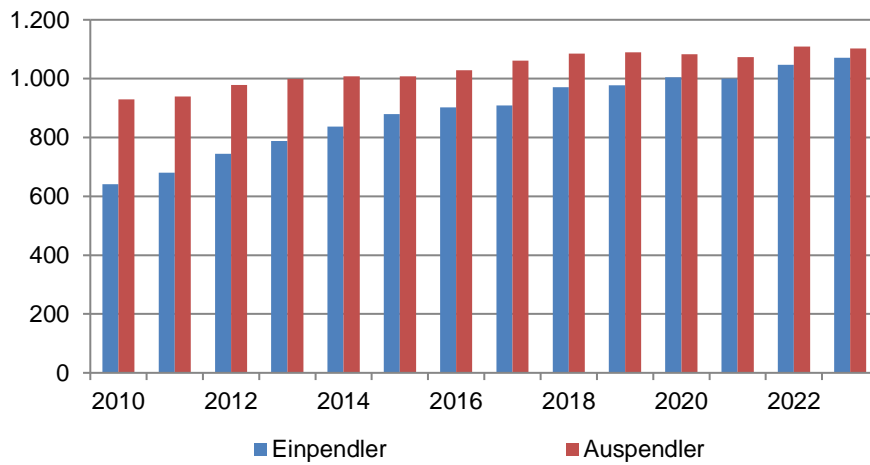


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Beschäftigungsentwicklung spiegelt sich auch im Pendleraufkommen wieder. Seit 2010 ist dabei die Zahl der Einpendler signifikant gestiegen. Diese Entwicklung zeigt sich besonders im Pendlersaldo, das im Jahr 2010 einen Wert von -289 hatte. Dieser konnte bis ins Jahr 2023 auf -31

verringert werden. Dieser kontinuierliche Trend hin zu einem Ausgleich des Saldos macht die erfolgreiche Entwicklung des Arbeitsplatzangebots in Mühlheim an der Donau deutlich.

Abbildung 25: Pendleraufkommen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Gewerbeflächenentwicklung

Laut Flächennutzungsplan verfügt die Stadt Mühlheim an der Donau nur über begrenzte Flächen zur Gewerbeflächenentwicklung. Lediglich in der Vorstadt gibt es mit der gemischten Baufläche „Platzeichen“, die nördlich an den Siedlungskörper anschließt, größere potenzielle Entwicklungsflächen. Darüber hinaus steht nur noch eine Restfläche der gewerblichen Baufläche „Unter dem Griesweg“ für eine künftige Entwicklung zur Verfügung.

Bezeichnung	Fläche gem. FNP	Flächenanalyse 2024
GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN		
Mühlheim (Vorstadt)		
Unter dem Griesweg	0,2 ha	0,2 ha
Obere Mühle	1,2 ha	0,0 ha
SUMME GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	1,4 ha	0,2 ha
MISCHBAUFLÄCHEN (50%)		
Mühlheim (Vorstadt)		
Platzeichen	1,75 ha (50 % von 3,5 ha)	1,75 ha (50 % von 3,5 ha)
SUMME MISCHBAUFLÄCHEN	1,75 ha	1,75 ha
<u>GEWERBEFLÄCHENAUFSTELLUNG</u>	<u>3,15 ha</u>	<u>1,95 ha</u>

Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

In der Vorstadt gibt es mit dem Edeka Beha einen Vollsortimenter mit über 1.400 m² Verkaufsfläche. Hier befindet sich auch eine Filiale der Bäckerei Buschle. Die Bäckerei Wölki im ehemaligen Scheerle-Markt bietet ebenfalls verschiedene Lebensmittel an. Auch der Ortsteil Stetten verfügt über eine Filiale der Bäckerei Buschle, in der Oberstadt finden sich die Bäckerei Konditorei Sernatinger und der Unverpackt-Laden „idverpackt“. Lebensmitteldiscounter sind in Mühlheim hingegen nicht zu finden. In der nahegelegenen Kreisstadt Tuttlingen finden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten.

In Mühlheim an der Donau gibt es verschiedene gastronomische Angebote mit sowohl schwäbischer und deutscher als auch internationaler Küche. (Gasthaus Krone, Gasthof zur Linde, Gasthof zum Lamm, Gasthof Hirsch, Gaststätte Altes Stadttor, Döner-Imbiss mit Lieferservice).

Entwicklungsperspektiven Gewerbestandort

Das Gewerbe spielt eine wesentliche Rolle in der Entwicklung der Stadt Mühlheim an der Donau, indem es Arbeitsplätze schafft, Steuereinnahmen generiert, die Infrastruktur stärkt und maßgeblich zur regionalen Wertschöpfung beiträgt. Eine ausgewogene Gewerbestruktur verbessert die lokale Versorgung, fördert wirtschaftliches Wachstum und unterstützt Innovationen. Durch eine angepasste Stadtentwicklung kann das Gewerbe somit langfristig zur Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Kommune beitragen. Zudem setzen Unternehmen und Gewerbe aufgrund der zunehmend negativen Auswirkungen des Klimawandels und gesetzlichen Regularien zunehmend auf Nachhaltigkeit und klimafreundliche Maßnahmen wie Begrünung, erneuerbare Energien und effizientes Wassermanagement. Entsprechendes sollte durch die Stadtentwicklung unterstützt werden.

Ziele:

Wirtschaft und Beschäftigung

- Erhalt und Förderung lokaler Gewerbebetriebe und regionaler Wirtschaftskreisläufe
- Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe
- Sicherstellung einer leicht positiven, verträglichen Einwohnerentwicklung z.B. durch Schaffung von Ausbildungsmöglichkeiten für junge Menschen, Ansiedlung von Arbeitskräften

Gewerbeflächenentwicklung

- Förderung klimaangepasster und klimagerechter Gewerbeflächen z.B. durch dezentrales Regenwassermanagement, grüne Korridore, Nutzung von PV-Anlagen, energieeffiziente Gebäudetechnik, Nutzung von Abwärme, etc.

Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie / Beherbergung

- Sicherstellung der Nahversorgung vor Ort

1.7 Technische Infrastruktur

Abbildung 26: Edelstahltank des Hochbehälters



Quelle: Foto Stadt Mühlheim

Trinkwasserversorgung

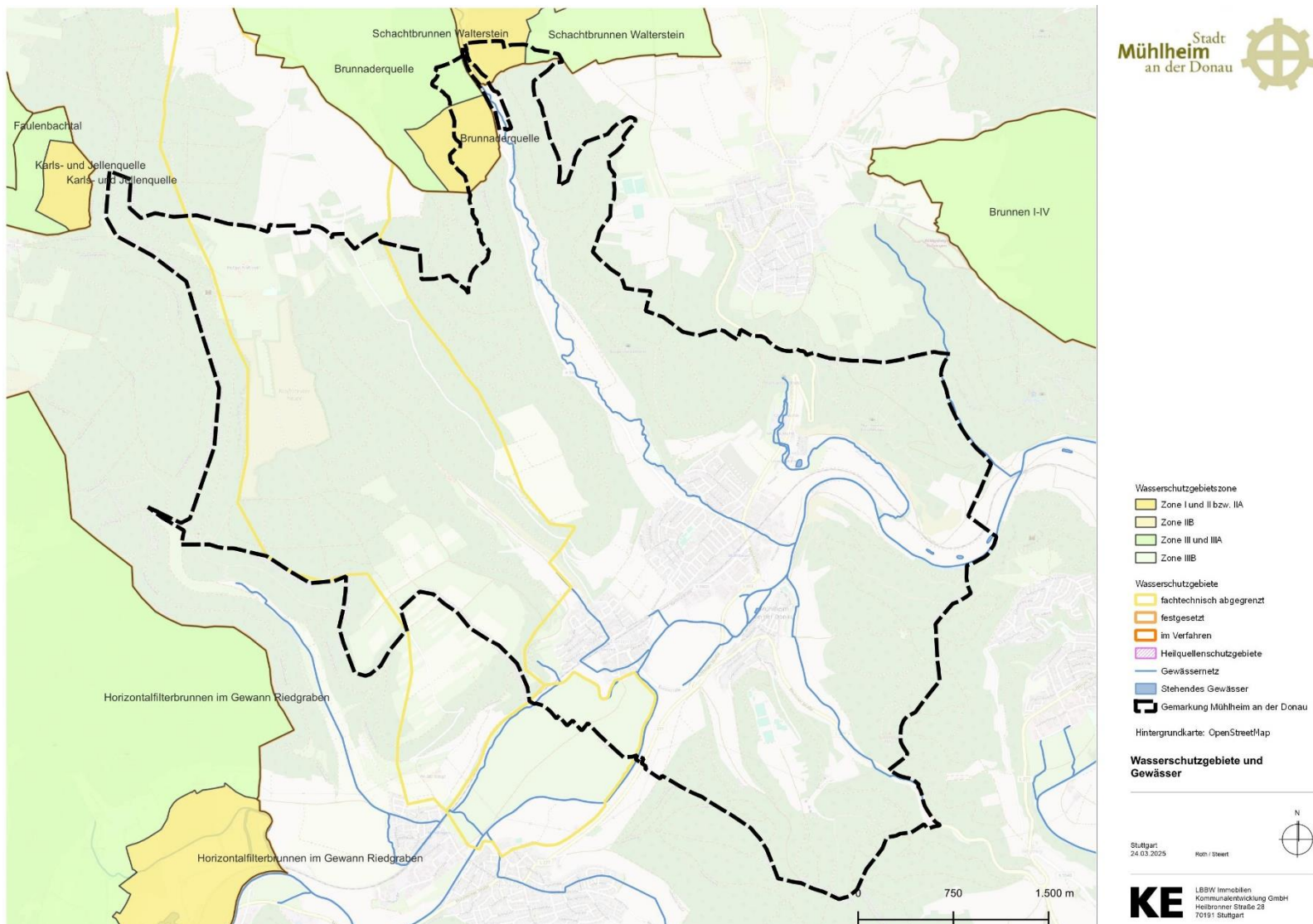
In Mühlheim an der Donau sind 100 Prozent der Einwohner an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Sie haben einen Pro-Kopf-Wasserverbrauch von 122 Litern, was dem deutschlandweiten Verbrauch entspricht. Trinkwasser entnimmt die Stadt Mühlheim an der Donau aus zwei Quellen im Lippachtal. Dies sind die Grundwasserfassung Walterstein sowie die Brunnadernquelle. Letztere wurde bereits im Jahr 1996 saniert. Die Waltersteinquelle liegt im Wasserschutzgebiet "Schachtbrunnen Walterstein" (Abbildung 27). Das Quellwasser fließt durch getrennte Rohrleitungen zum Hochbehälter Kitzenbühl.

Im Zuge der Neustrukturierung der Wasserversorgung im Landkreis Tuttlingen hat die Stadt Mühlheim an der Donau von September 2015 bis Mai 2017 rund 3,35 Millionen Euro in die Trinkwasserversorgungsanlagen investiert. Das Herzstück stellt der neu errichtete Hochbehälter am Kitzenbühl mit zwei jeweils 300 m³ fassenden Edelstahl tanks dar. Zudem wurde auf über 3 km Länge eine feste Wasserleitung nach Nendingen gebaut. Diese stellt ein zweites Standbein neben der Waltersteinquelle aus dem Lippachtal dar. Durch die Leitung besteht eine direkte Verbindung zum Netz der Stadtwerke Tuttlingen und indirekt zur Bodenseewasserversorgung. Als drittes Standbein wurde die Brunnadernquelle nach 15 Jahren Vakanz wieder in Betrieb genommen. Den Abschluss der Investitionsmaßnahmen bildet der Hochbehälter Ettenberg oberhalb der Festhalle. Dieser wurde 2021 umfangreich saniert.

Mit diesen Großinvestitionen ist die städtische Wasserversorgung für den fortschreitenden Klimawandel gerüstet. Neben einem Höchstmaß an Versorgungssicherheit kann auch eine sehr hohe

Wasserqualität garantiert werden. Diese wird unter anderem durch eine Aufbereitung des Wassers mittels Ultrafiltration gewährleistet. Zusätzlich ist eine hochwassersichere Ersatzversorgung in der aktuellen Neukonzeption der Trinkwasserversorgung berücksichtigt.

Abbildung 27: Wasserschutzgebiete in der Gemarkung Mühlheim an der Donau



Quelle: KE nach LUBW, www.lubw.de

Abwasserentsorgung

Die Stadt Mühlheim nahm 1985 eine neue Kläranlage am rechten Donauufer in Betrieb und errichtete am alten Standort ein Regenüberlaufbecken mit 372 m³ Volumen. 2001 wurde die Anlage modernisiert und ihre Kapazität auf 7.750 Einwohnerwerte erhöht.

2004 gründeten die Gemeinden Mühlheim, Kolbingen und Mahlstetten den Abwasserzweckverband Donautal-Heuberg, um die Abwasserreinigung und Klärschlamm Entsorgung gemeinschaftlich zu organisieren. Später trat auch Böttingen dem Zweckverband bei. In diesem Zusammenhang wurde die Kläranlage im Jahr 2011 auf eine Kapazität von 11.000 Einwohnerwerten erweitert und grundlegend

modernisiert. Im April 2025 wurde mit der vierten und fünften Reinigungsstufe begonnen. Dieses bundesweite Pilotprojekt mit Pulveraktivkohle (PAK), direkt vor der Ultrafiltrationsanlage wird bis zum Jahresende 2026 abgeschlossen sein. Die Inbetriebnahmephase der PAK-UF Anlage wird technisch und wissenschaftlich durch das Kompetenzzentrum Spurenstoffe (KOMS) und dem Ingenieurbüro Jedele und Partner begleitet und durch das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zu 100 % gefördert.

Abbildung 28: Kläranlage



Quelle: Foto Stadt Mühlheim

In Mühlheim an der Donau sind zum heutigen Stand 99,8 % der Einwohner an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen, das sich zu 13 % aus einem Trennsystem (4 km) und aus 27 km langen Mischkanälen zusammensetzt.

Breitband

Im Jahr 2021 durch die Breitbandinitiative Landkreis Tuttlingen (BIT) die überörtliche sogenannte Backbonestrecke von Buchheim über die Stadt Fridingen und die Stadt Mühlheim nach Tuttlingen gebaut. Dies ermöglicht der Stadt Mühlheim, ihr eigenes Ortsnetz mit Glasfaser auszubauen und an diesen Backbone anzubinden. Der Ortsnetzausbau wird in mehreren Schritten und Teilprojekten realisiert.

Entwicklungsperspektiven Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur spielt eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung und erfordert eine langfristige Strategie zur Sicherstellung einer nachhaltigen und effizienten Versorgung. Im Zuge des Klimawandels gewinnt die Resilienz der Infrastrukturen gegenüber Wetterextremen weiter an Bedeutung. Die Entwicklungsperspektiven sollen folglich dazu beitragen, die technischen Systeme an zukünftige Anforderungen anzupassen und die städtischen Strukturen zu stärken.

Ziele:

- Sicherstellung einer nachhaltigen Trinkwasserversorgung
- Verbesserung der Abwasseraufbereitung und des Regenwassermanagements zur Wasserrückhaltung
- Prüfung der Dimensionierung von Kanalisation und oberflächigen Rückhaltebecken für Extremwetterereignisse
- Förderung einer ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft
- Ausbau von Glasfaser- und Breitbandnetzen zur Stärkung der Wirtschaft
- Förderung von Smart-City-Technologien (z. B. intelligente Verkehrssteuerung, digitale Verwaltung)
- Verbesserung der Cybersicherheit und Dateninfrastruktur in kommunalen Gebäuden

1.8 Mobilität und Verkehr

Abbildung 29: Verkehr und Mobilität



Quelle: Foto KE

Der Verkehrssektor hat einen bedeutenden Anteil am Energiebedarf einer Gemeinde. So wird für die Mobilität in Deutschland rund 30 % der Endenergie benötigt, weswegen der Verkehr zu ca. 20 % der CO₂-Emissionen in Deutschland beiträgt. Dabei spielt das genutzte Verkehrsmittel sowie dessen Effizienz eine entscheidende Rolle. Derzeit werden ca. 80 % der Verkehrsleistung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erbracht. Um dies zu ändern, müssen klima- und ressourcenschonende Mobilitätsalternativen wie der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV), Rad- und Fußverkehr sowie E-Mobilität und Sharing-Angebote gefördert werden.

Der Gemeinderat der Stadt Mühlheim sieht daher in der Förderung einer umweltgerechten Mobilität ein wichtiges und zukunftsorientiertes Schwerpunktthema.

Regionale Verkehrsanbindung

Mühlheim an der Donau liegt in der Nähe der Bundesstraße 14, die vom Bodensee über Stuttgart und Nürnberg bis an die tschechische Grenze führt. Der nächste Anschlusspunkt zur Autobahn 81 ist Tuningen in etwa 25 km Entfernung. Von Tuttlingen kommend führt die L 277 Richtung Mühlheim durch die Mühlheimer Oberstadt und weiter nach Fridingen an der Donau. Aus ihr geht außerdem die L 443 hervor, die durch die Vorstadt und weiter nach Kolbingen führt. Der Ortsteil Stetten ist über die K 5900 an Ober- und Vorstadt angebunden.

Der ruhende Verkehr spielt insbesondere im Bereich der Neubaugebiete eine wichtige Rolle in der Stadt Mühlheim und ist im Orts- und Straßenbild flächendeckend präsent. Daher plant und reguliert die Stadt Parkflächen gezielt, um eine effiziente Nutzung des öffentlichen Raums zu gewährleisten. In neuen Wohngebieten wie „Mühlenösch“ werden Parkmöglichkeiten integriert, um den Bedarf der Anwohner zu decken. Dies trägt dazu bei, die Verkehrsflüsse zu optimieren und die Aufenthaltsqualität in der Stadt zu verbessern.

Weiterhin ist eine Verbesserung mittelfristig durch die Verkehrswende zu erwarten, die eine Optimierung der Angebote im Bereich öffentlicher Personennahverkehr, E-Mobilität, Carsharing sowie Radverkehr umfasst. Diese Maßnahmen werden zu einer spürbaren Entlastung beitragen und die Lebensqualität weiter erhöhen. Durch die Konzentration von Parkierungsflächen im Stadtgebiet werden Flächen im Stadtzentrum für eine andere Nutzung bzw. Neubebauung frei.

Öffentlicher Personennahverkehr

Mühlheim liegt an der Bahnstrecke Tuttlingen-Sigmaringen und ist an das Ringzug-System angeschlossen, das den Ort mit Fridingen an der Donau und Tuttlingen verbindet. Zweistündlich verkehren außerdem Züge der Linie RE 55 bis Ulm über Sigmaringen sowie in Richtung Villingen über Tuttlingen. Mühlheim gehört dem Verkehrsverbund „Move“ an, der zu Beginn des Jahres 2023 durch den Zusammenschluss der drei landkreisscharfen Verkehrsverbände VSB, VVR und TUTicket entstand.

Darüber hinaus verbinden drei Buslinien die Vorstadt von Mühlheim mit umliegenden Gemeinden. Die Linie 240 führt über Mahlstetten und Böttingen bis nach Wehingen, die Linie 250 fährt von Mühlheim aus die Ortschaften Kolbingen, Renquishausen, Königsheim, Egesheim, Reichenbach am Heuberg und Wehingen an. Die Linie 310 führt von Tuttlingen nach Fridingen.

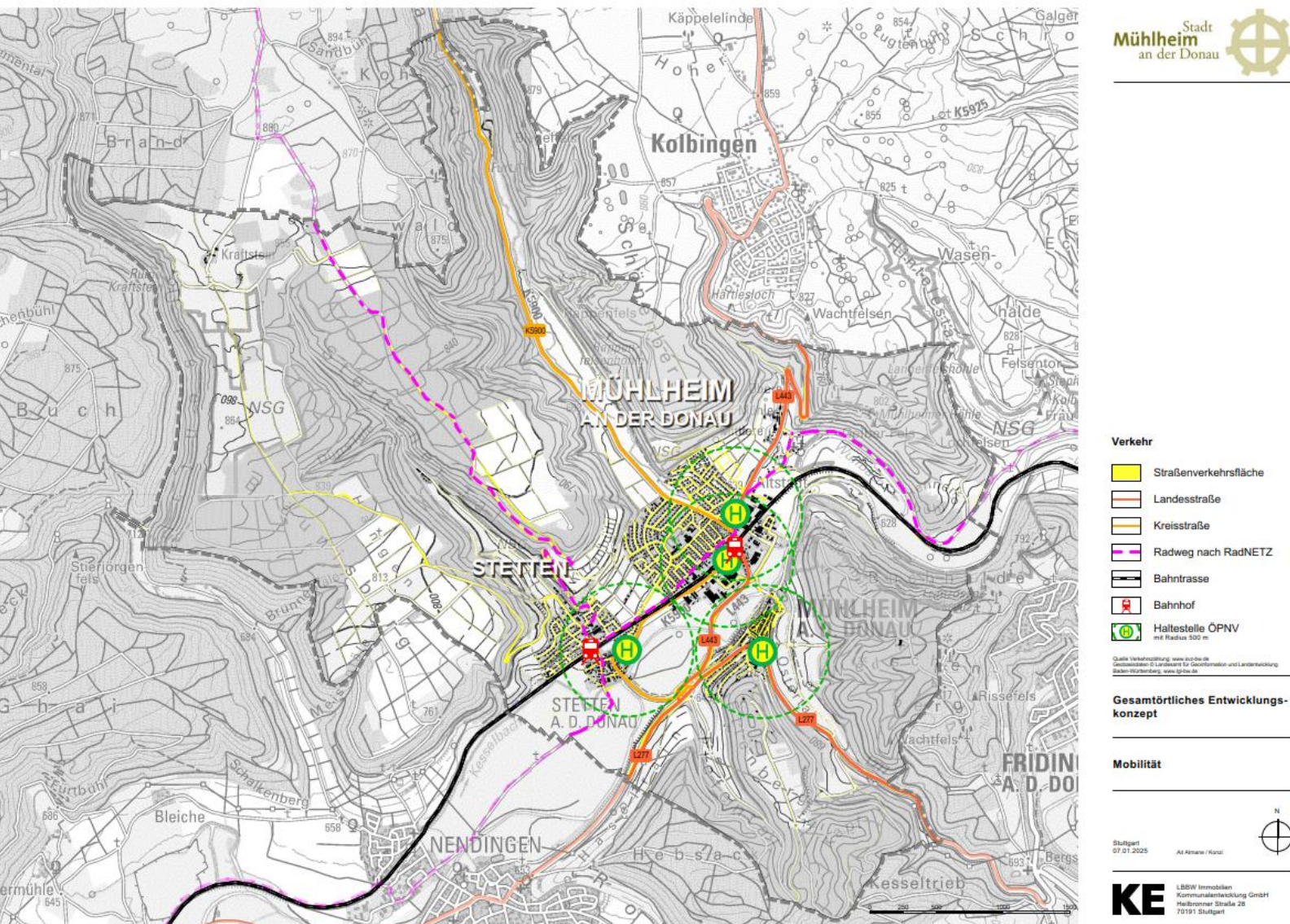
Fuß- und Radverkehr

Von zunehmender Bedeutung für die Mobilität ist der Radverkehr. In Baden-Württemberg liegt der Anteil des Radverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen mit großen regionalen Unterschieden bei rund 25 % in Städten. Bei der Umgestaltung der Straßenräume sollte entsprechend die Fortführung und Ausweisung von Radwegen sowie die Schaffung von Fahrradstellplätzen beachtet werden.

Der Donauradweg als beliebte und viel befahrene Strecke von Donaueschingen bis zum Schwarzen Meer führt durch Mühlheim und verbindet über Stetten die Nachbarstadt Tuttlingen sowie die Gemeinde Fridingen. In Zusammenarbeit mit Tuttlingen und Fridingen wurden Teilabschnitte des Radwegs saniert und mit sicherheitserhöhenden Markierungen versehen. Zudem entstanden eine Querungshilfe für Radfahrer in Stetten sowie eine Verbreiterung des Radwegs unter einer Straßenbrücke Richtung Mühlheimer Oberstadt.

Ein neuer 10 km langer Radweg verbindet Mühlheim mit Kolbingen, Renquishausen und Königsheim. Es gilt als ein bedeutendes Infrastrukturprojekt und Symbol der interkommunalen Zusammenarbeit im Donautal und auf dem vorderen Heuberg. Das Donaubergrland bietet ein gut ausgebautes Netz an Prädikats-, Premium- und Rundwanderwegen, wobei Mühlheim ein idealer Ausgangspunkt für Tages- und Familienwanderungen im Naturpark Obere Donau ist.

Abbildung 30: Verkehrliche Erschließung Mühlheim an der Donau



Quelle: KE

Klimafreundliche Mobilitätsalternativen

Angesichts der hohen Treibhausgasemissionen im Verkehrssektor und der Diskussion über die Feinstaubbelastung in vielen Regionen ist die Bedeutung alternativer Mobilitätskonzepte und neuer Antriebsformen deutlich angestiegen. Die Stadt Mühlheim an der Donau strebt an, ihre Strategie zur Verringerung der CO₂-Emissionen auf den Mobilitätssektor auszuweiten. Dabei soll die Einführung von Elektromobilität in der Gemeinde als Vorbild unterstützt und aktiv vorangetrieben werden. Ziel ist es, die Anzahl der Elektrofahrzeuge zu erhöhen und die kommunalen Fahrzeuge auf klimafreundliche Antriebe umzurüsten. Weiterhin sind bereits öffentlich zugängliche E-Ladestationen geschaffen worden. Diese befinden sich an folgenden Standorten:

- Ladestation für E-Bikes beim Vorderen Schloss
- Ladestation für E-Bikes beim Edeka-Markt in der Vorstadt

- Ladestation für E-Autos auf dem Alten Schulplatz

Weitere Standorte könnten im Bereich Rathaus geschaffen werden und auf weitere bereits bestehende Parkplätze in der Kommune ausgeweitet werden. Zudem sollen basierend auf der Fokusberatung Kommunaler Klimaschutz Mobilitätsstationen geschaffen werden.

Entwicklungsperspektiven Mobilität und Verkehr

Ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung ist die Stärkung des öffentlichen Verkehrs und des Fuß- und Radverkehrs. Dabei sollen ein attraktives und sicheres Fuß- und Radwegenetz, die Verbesserung der innerörtlichen ÖPNV-Verbindungen sowie der Anbindung ins Umland angestrebt werden. Insbesondere der motorisierte Individualverkehr (MIV) sollte einen geringeren Stellenwert einnehmen. Dafür müssen Straßenräume im Sinne der dreifachen Innenentwicklung zugunsten des Umweltverbunds umgestaltet sowie verkehrsberuhigte Zonen eingerichtet werden. Durch die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs können Verkehrsflächen anderweitig genutzt werden, bspw. zur Entsiegelung, Schaffung von Grünflächen oder verschatteten Aufenthalts- und Erholungsflächen.

Die Stadt Mühlheim an der Donau ist bestrebt, die Verkehrswende durch Maßnahmen im öffentlichen Raum aktiv voranzutreiben.

Ziele:

Verkehrsentwicklung

- Verringerung des motorisierten Individualverkehrs
- Bessere Vereinbarkeit von Fußgänger- und Radverkehr mit motorisiertem Verkehr (sichere Radwege, Fußgängerüberwege und Querungshilfen, sichere Schulwege)
- Stärkung und Ausbau des Fahrradverkehrs (u. a. durch Bikesharing, Schaffung Ladeinfrastruktur, Einrichtung sicherer Abstellmöglichkeiten durch Fahrradboxen)

Öffentlicher Nahverkehr

- Verbesserung des ÖPNV (z.B. Erneuerung Haltestellen, Erhöhung Taktung, Optimierung der Buslinienführung)

Klimafreundliche Mobilitätsformen

- Errichtung öffentlicher Ladesäulen an öffentlichen Standorten (z.B. Rathaus, Bahnhof, Schulzentrum)
- Schaffung von Mobilitätsstationen z.B. im Bahnhofsbereich
- Ausbau alternativer Mobilitätsformen (u.a. E-Carsharing, Mitfahrzentralen)
- Umstellung des kommunalen Fuhrparks auf emissionsarme Antriebe

1.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Abbildung 31: Klimaschutz und Klimaanpassung



Quelle: Foto Stadt / freepik-1

Die Reduzierung von Treibhausgasemissionen und das Erreichen der Klimaneutralität basieren auf zwei zentralen Maßnahmen: Die Energieeinsparung und effiziente Nutzung sowie die vollständige Umstellung auf erneuerbare Energien. Zudem wird die Entwicklung durch externe Faktoren wie die bundesweite Stromerzeugung, Förderprogramme und gesetzliche Rahmenbedingungen beeinflusst. Zur Anpassung an die unvermeidbaren Klimafolgen muss die Stadtentwicklung klimaresilient gestaltet werden. Durch die Stärkung der grün-blauen Infrastruktur können Hitzebelastung und Schäden durch Extremwetter reduziert werden, während Synergien zum natürlichen Klimaschutz genutzt werden. Dies trägt langfristig zur Lebensqualität und Nachhaltigkeit bei.

Planungsrelevante Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien

Den rechtlichen Rahmen für die klimagerechte Stadtentwicklung bildet das klimarelevante Fachrecht wie das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) oder das Wärmeplanungsgesetz (WPG). Das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) setzt den strategischen Rahmen für eine vorsorgende Klimaanpassung auf allen bundesweiten Verwaltungsebenen. Dabei verpflichtet es Träger öffentlicher Belange, Klimaschutz und Klimaanpassung bei ihren Planungen und Entscheidungen fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen (§ 13 KSG und § 8 KAnG). Über § 9 BauGB können bspw. verbindliche Vorgaben für Baugebiete festgelegt werden.

Auf Landesebene bildet das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG) für Kommunen die wesentliche Handlungsgrundlage. Es zielt auf die Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis zur Netto-Treibhausgasneutralität 2040, eine nachhaltige Energie-,

Wärme- und Verkehrswende sowie die Anpassung an Klimafolgen und den Übergang zu einer klimaresilienten Gesellschaft ab (§ 1 KlimaG). Zudem schreibt es verpflichtende Maßnahmen, wie die Photovoltaikpflicht (§ 23 KlimaG) vor.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben und den gemeindespezifischen Bedingungen engagiert sich die Stadt Mühlheim an der Donau schon langjährig in diverser Weise für den Klimaschutz und die Anpassung an Klimafolgen. Dabei wird großer Wert auf die Beteiligung der Bürgerschaft gelegt. In den folgenden Konzepten und Berichten spiegelt sich dies wider:

- Fokusberatung Kommunalen Klimaschutz
- Maßnahmenkatalog Klimaschutz
- Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Mühlheim an der Donau

Darüber hinaus sind eine Vielzahl an klimarelevanten Maßnahmen in den nächsten Jahren durch die Kommune geplant, wie bspw. die Erstellung einer Klimaanalyse oder die Teilnahme an einem Zertifizierungssystem. Dabei ist zu betonen, dass die Stadt Mühlheim an der Donau Klima- und Umweltschutz sowie die Klimaanpassung als Querschnittsaufgabe und kommunale Gemeinschaftsaufgabe versteht, die in allen Politikbereichen zu berücksichtigen ist. Die vorangegangenen Kapitel verdeutlichen dies.

Energieeffizienz und Wärmeversorgung

Ziel der Bundesregierung und der Landesregierung ist es, die Treibhausgasemissionen in den nächsten Jahren signifikant zu reduzieren. Eine zentrale Bedeutung zur Umsetzung der Klimaschutzziele haben auf lokaler Umsetzungsebene Städte und Gemeinden. Durch die energetische Sanierung kommunaler Gebäude und die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für Neubauten, die Förderung von Erneuerbaren Energien sowie Maßnahmen zum Energiesparen und zur zielgerichteten Öffentlichkeitsarbeit können Kommunen einen erheblichen Beitrag zur CO₂-Minderung leisten. Entsprechend werden energetische Fragestellungen in der Stadt Mühlheim an der Donau bereits intensiv behandelt.

Fokusberatung Kommunalen Klimaschutz

Bei der Energieagentur Region Schwarzwald-Baar-Heuberg wurde von der Stadt Mühlheim die Ausarbeitung einer Fokusberatung Kommunalen Klimaschutz beauftragt. Der Abschlussbericht wurde Ende 2023 fertiggestellt. Dieser soll eine Grundlage für weitere klimapolitische Aktivitäten und Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in der Kommune darstellen. Darüber hinaus soll die Beratung als Entscheidungsgrundlage dienen, um gemeinsam mit den Bürgern und der regionalen Wirtschaft die vorhandenen Potenziale zu nutzen, auszubauen und den notwendigen Klimaschutz und die nachhaltige Nutzung der Ressourcen weiter voranzubringen.

Im Rahmen der Fokusberatung Kommunalen Klimaschutz wurde als Ergebnis ein Maßnahmenkatalog entwickelt. Zu den Maßnahmen zählen beispielsweise:

- Erstellung einer Klimacheckliste mit Vorgaben zur Entwicklung klimafreundlicher Baugebiete
- Ausbaustrategie für Photovoltaik auf kommunalen Liegenschaften
- Einführung eines kommunalen Energiemanagements
- Ausbau bestehender Wärmenetze
- Errichtung von Mobilitäts- und Ladestationen

Im Rahmen der Fokusberatung wurden zudem die kommunalen Gebäude Mühlheims auf ihre Energieeffizienz untersucht. Aufgenommen wurden bspw. die Sanierung von Fenstern, Fassaden und Dämmung des Rathauses sowie die Umrüstung der Beleuchtung auf Energiesparlampen.

Weitere Instandhaltungsmaßnahmen betrafen öffentliche Gebäude wie das Gemeindezentrum, die Sporthalle und das Hallenbad, Investitionsmaßnahmen gab es bereits in der Realschule. Im öffentlichen Raum wurden zudem die Leuchten auf LED-Technik umgerüstet. Ziel ist es, die Energieeffizienz der Gebäude zu erhöhen und sie auf eine erneuerbare Energieversorgung vorzubereiten.

Klimaneutrale Kommunalverwaltung und kommunales Energiemanagement

Die Stadt Mühlheim an der Donau verfolgt das Ziel einer klimaneutralen Kommunalverwaltung mit klimaneutralen Gebäuden bis 2040. Ergänzend soll dazu ein städtisches Leitbild mit qualitativen und quantitativen Zielen im Bereich Energie und Klima entwickelt werden.

Das kommunale Energiemanagement beschränkt sich bisher auf die jährliche Erfassung von Energie- und Wasserverbräuchen der Liegenschaften, die an die Landesverwaltung übermittelt werden. Zur Messung der Fortschritte beauftragte der Gemeinderat eine Energie- und CO₂-Bilanz für die gesamte Stadt, die als Eröffnungsbilanz dient und alle fünf Jahre aktualisiert wird. Dafür wurde über das Klimaschutz-Plus Programm eine Förderung von 3.600 € bewilligt. Der Aufgabenbereich Klimaschutz ist seit 2022 bei der stellvertretenden Hauptamtsleitung verankert. Zudem plant die Stadt die Teilnahme an einem Zertifizierungsprozess wie dem European Energy Award (eea).

Durch eine Optimierung des Energiemanagements können in Mühlheim an der Donau der Warmwasser- und Heizenergieverbrauch um bis zu 15 % sowie der Stromverbrauch um bis zu 10 % gesenkt werden.

Wärmeversorgung und kommunale Wärmeplanung

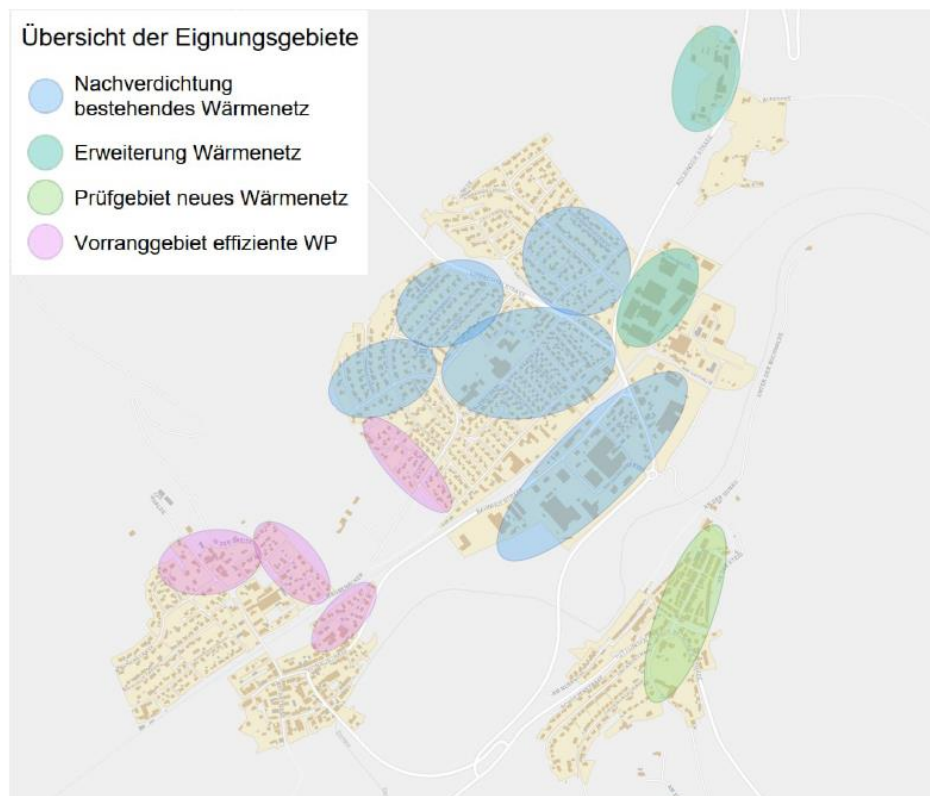
Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg sind alle Kommunen bis 2028 dazu verpflichtet, einen kommunalen Wärmeplan zu erstellen (§ 27 KlimaG). Kleinere Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von unter 10.000 können von einem vereinfachten Verfahren Gebrauch machen und sich im sogenannten „Konvoi-Verfahren“ zusammenschließen. Der kommunale Wärmeplan soll den Kommunen dabei helfen, den Transformationsprozess der Wärmeversorgung und die Umstellung auf erneuerbare Wärmequellen erfolgreich zu gestalten. Die Planung ist alle 5 Jahre unter Berücksichtigung der weiteren Energie- und Klimaentwicklungen fortzuschreiben.

Die Stadt Mühlheim an der Donau hat gemeinsam mit Rietheim-Weilheim, Seitingen-Oberflacht und Wurmlingen im Konvoi eine kommunale Wärmeplanung mit individueller Betrachtung der einzelnen Gemeinden erarbeitet. Nach der Bestandsanalyse wurden Potenziale, Szenarien und Zielbilder entwickelt. Die Kommunale Wärmeplanung wurde im April 2024 der Bürgerschaft vorgestellt. Im Juni 2024 hat der Gemeinderat den Kommunalen Wärmeplan mit Maßnahmenkatalog als strategisches Planungsinstrument beschlossen. Da die Eignungsgebiete des kommunalen Wärmeplans zum jetzigen Zeitpunkt nicht separat beschlossen werden, ergeben sich daraus für die Bürgerschaft und die Unternehmen kurzfristig keine zusätzlichen Verpflichtungen.

Der Wärmebedarf in Mühlheim an der Donau wird derzeit zum größten Teil aus fossilen Energieträgern (v. a. Heizöl und Erdgas) gedeckt, während etwa 28 % des Wärmebedarfs bereits aus erneuerbaren Energien (Holz, Umweltwärme mit Wärmepumpen, Wärmenetze) stammen. Den größten Wärmebedarf weist die Nutzungsform Wohnen, gefolgt von Gewerbe und Dienstleistungen, auf. Dabei dominieren bei Wohngebäuden Einfamilienhäuser den Wärmebedarf. Daraus ergibt sich ein jährlicher Wärmebedarf von 46,0 GWh für die Stadt Mühlheim. Dies verursacht jährlich Treibhausgasemissionen in Höhe von 11.525 Tonnen CO₂-Äquivalente.

Die zunehmende Nutzung strombasierter Wärmeanlagen wird zudem den Strombedarf für Wärmepumpen bis 2040 mehr als verdoppeln (3.744 MWh/a in 2030 auf 6.280 MWh/a in 2040).

Abbildung 32: Eignungsgebiete Wärmenetze und effiziente Wärmepumpen bis 2040



Quelle: ebök GmbH 2024

Im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung wurden beschlossen, die Nachverdichtung des bestehenden 7 km langen Nahwärmenetzes in der Vorstadt, welches ausgehend von der Realschule und der Firma SKF bereits große Teile der Vorstadt und 70 Wohngebäude versorgt, bei der Transformationsplanung der badenovaWärmeplus im Jahr 2025 zu prüfen. Im Rahmen dieser Transformationsplanung soll zudem eine mögliche Erweiterung des Nahwärmenetzes in der Vorstadt in Zusammenarbeit mit dem Sägewerk Maurer geprüft werden. Hierbei gibt es aktuell vielversprechende Entwicklungen in Bezug auf eine Zusammenarbeit des Sägewerks Maurer mit der badenovaWärmeplus. Zusätzlich stehen die Vorzeichen für den Anschluss an das Nahwärmenetz der Firma KLS Martin Group sehr gut. Das Gewinnen dieses Schlüsselkunden wäre ein hervorragendes Signal für den weiteren Ausbau des Nahwärmenetzes sowie dessen wirtschaftliche Perspektiven.

Durch den Ausbau und die Verdichtung der Wärmenetze sowie die Modernisierung von Gebäuden bei einer Sanierungsrate von 1,5 % können bis 2040 bis zu 34,4 % des Wärmebedarfs (13.250 MWh/a) durch Nahwärme gedeckt werden, wodurch sich der Gesamtwärmebedarf auf 38,5 GWh/a reduziert. Dies führt zu einer THG-Reduktion von 38 % bis 2030 und 83,4 % bis 2040. Effizienzmaßnahmen ermöglichen dabei eine langfristige Einsparung von 42,4 % im Gebäudebestand.

Gemäß KlimaG BW sollen hierfür für die Kommunen mindestens fünf kurzfristig zu beginnende Maßnahmen mit höherer Priorität im KWP benannt werden. Die Stadt Mühlheim hat u. a. folgende konkrete Maßnahmen festgehalten:

- Aufbau und Etablierung eines kommunalen Klimaschutzmanagements
- Initiierung und Begleitung von Prozessen zur Entwicklung bestehender bzw. dem Aufbau neuer Wärmenetze
- Themenbezogene Bürgerveranstaltungen zur Information der Bürgerinnen und Bürger über Ergebnisse des KWP und zur beratenden Begleitung bei der Umsetzung
- Untersuchungen zu Energieeffizienz und erneuerbaren Energien in kommunalen Gebäuden
- Moderation des Prozesses der Nachverdichtung sowie der Erweiterung des bestehenden Wärmenetzes in der Vorstadt
- Überprüfung der Machbarkeit eines neuen potenziellen Wärmenetzes in der Oberstadt

Durch die Maßnahmen soll auch den Hemmnissen beim Anschluss an ein Wärmenetz entgegen gewirkt werden und potenziellen Anschlussnehmern eine Planungssicherheit für ihre Wärmeversorgung gegeben werden. Über Bürgerveranstaltungen ist es möglich, die Öffentlichkeit sowie weitere relevante Akteure laufend über den Prozess der Wärmeplanung und im Allgemeinen der Energiewende in Mühlheim zu informieren. Durch die Festlegung einer zentralen Ansprechperson haben die Bürger eine niederschwellige Kontakt- und Beteiligungsmöglichkeit, wodurch sich die Motivation zur Teilnahme an der Wärmeplanung erhöhen kann.

Ausbau Erneuerbarer Energien

Im zukünftigen Energiesystem wird Strom eine immer größere Rolle spielen. Die lokale Erzeugung erneuerbaren Stroms ist somit eine Grundvoraussetzung für das Gelingen der Energiewende in Deutschland und somit auch in Mühlheim.

Ziel des Bundes-Klimaschutzgesetzes ist ein Anteil von 80 % erneuerbarem Strom am Bruttostromverbrauch bis 2030. Um den gesamten Energiebedarf aus Erneuerbaren Energien (EE) zu decken, ist ein massiver Ausbau insbesondere der installierten PV-Leistung notwendig. Derzeit summiert sich die Leistung der in Baden-Württemberg auf Dächern und als Freiflächenanlagen installierten PV-Module auf knapp 7 GW. Um die Klimaziele zu erreichen, muss sich diese jedoch auf rund 40 GW vervielfachen. Betrachtet man diese Entwicklung bezogen auf die erforderliche Fläche, so wird hierfür bis 2040 eine Modulfläche von 215 km² benötigt. Dies entspricht rund 4 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche von BW.

Während die Nutzung des Potenzials auf privaten Dachflächen von der Stadt lediglich unterstützt werden kann, liegen große PV-Anlagen auf kommunalen Flächen sowie die Ausweisung von Standorten für Windkraftanlagen im Handlungsbereich der Kommune. Dabei sind gemäß KlimaG für die Regionsflächen Teilflächenziele für Windkraftanlagen (mindestens 1,8 Prozent der jeweiligen Regionsfläche) und für Freiflächenphotovoltaikanlagen (mindestens 0,2 Prozent der Regionsfläche) festzulegen. Für diese Zielerreichung hat auch die Stadt Mühlheim an der Donau bereits Anstrengungen unternommen.

Dachflächen-Photovoltaik auf kommunalen Liegenschaften

Auf dem Realschuldach wurde 2024 eine PV-Anlage mit 70 kWp und einem Speicher von 19 kWh, auf dem Dach des Hochbehälters Kitzenbühl eine PV-Anlage mit 65 kWp installiert. Im Zuge der Dachsanierung des Bauhofs wurde eine PV-Anlage mit einer Größe von 10 kWp installiert. Durch die PV-Anlagen können jährlich etwa 70 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Bezogen auf die Dachflächen aller Bestandsgebäude im Stadtgebiet beläuft sich das Potenzial für PV-Anlagen nach Daten des Energieatlas der LUBW auf insgesamt 21.800 MWh pro Jahr. Entsprechend gilt es, Bürger und private Eigentümer für das Thema zu sensibilisieren und diese als Kommune zu unterstützen.

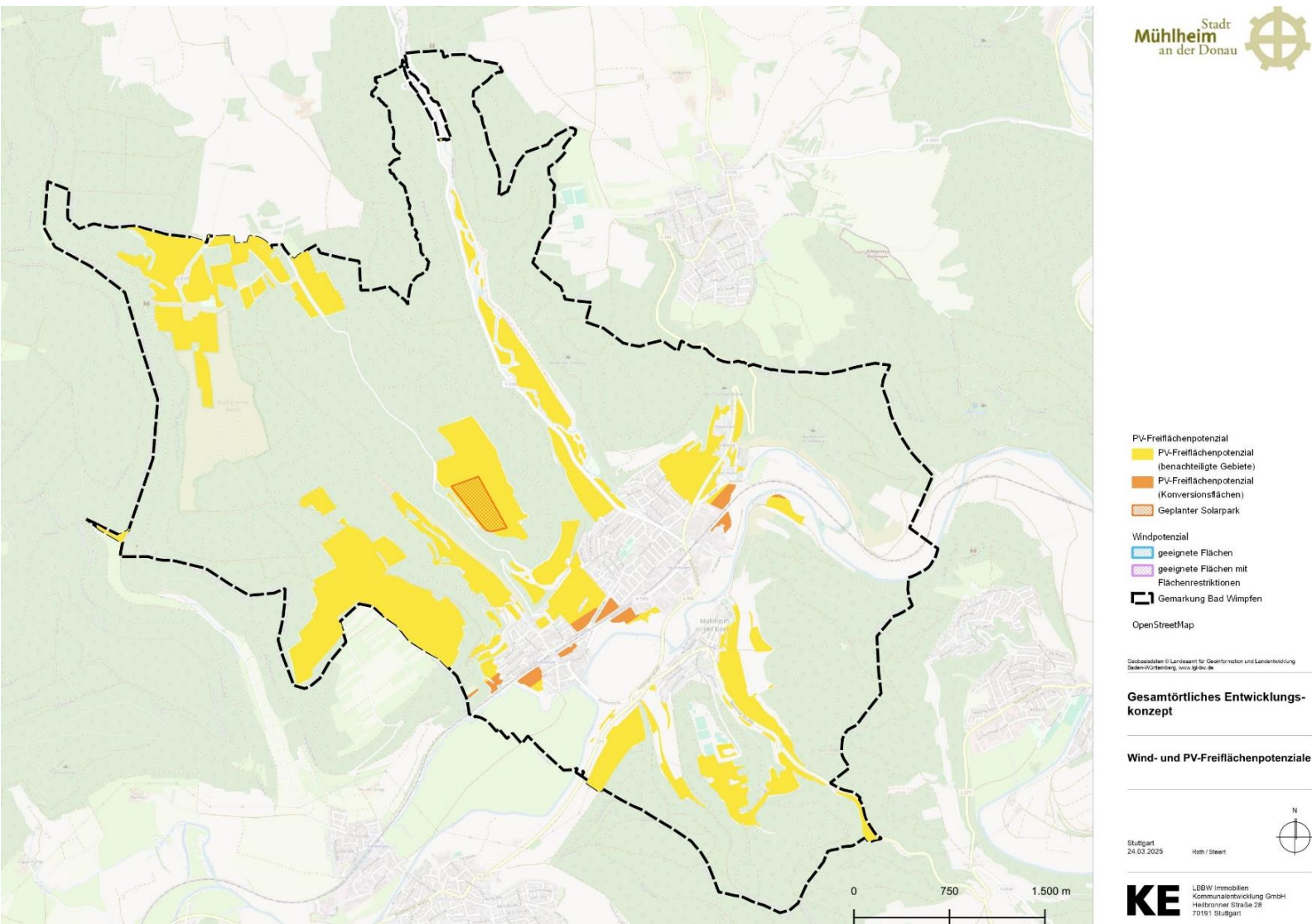
Freiflächen-Photovoltaik

Die Stadt Mühlheim an der Donau fördert den Ausbau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen und leistet mit der PV-Anlage nördlich von Stetten einen wesentlichen Beitrag zur Klimaneutralität. Im September 2022 genehmigte der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit EnBW den Bau des Solarparks auf 10,4 Hektar auf den inneren Allmendflächen, der ab seiner voraussichtlichen Inbetriebnahme 2026 eine Stromerzeugung von 11 Millionen kWh ermöglichen soll. Dies entspricht dem Verbrauch von 3.200 Vier-Personen-Haushalten und einer CO₂-Einsparung von 7.100 Tonnen pro Jahr. Unter Einbeziehung der bestehenden Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet wird somit ein Deckungsgrad

von 85 % des Strombedarfs erreicht. Der Solarpark wird im Jahr 2026 in Kooperation mit der EnBW gebaut. In der Fortschreibung des Teilflächennutzungsplans ist eine Erweiterung des Solarparks um 21 ha vorgesehen.

Windenergie

Abbildung 33: Freiflächenpotenziale für Photovoltaik- und Windkraftanlagen



Insbesondere in der Heizperiode im Winter stellen Windkraftanlagen einen notwendigen Baustein der Stromversorgung aus regenerativen Quellen dar. Baden-Württemberg hat mit den 12 Regionalplänen die Voraussetzung für den Ausbau der Windkraft geschaffen. Dabei werden gemäß KlimaG geeignete Flächen als Vorranggebiete ausschließlich für die Windkraftnutzung reserviert. Auf der Gemarkung Mühlheim an der Donau sind gemäß Windatlas der LUBW sowie im Regionalplan (2003) keine Bereiche ausgewiesen, die aufgrund der Windhöflichkeit potenziell für Windkraftanlagen

geeignet sind. Auch im derzeitigen Planentwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg, welcher sich derzeit in der Überarbeitung befindet, ist zum jetzigen Stand keine Ausweisung von Vorranggebieten für Standorte regionalbedeutsamer Windenergieanlagen auf der Gemarkung Mühlheim an der Donau vorgesehen, da dies seitens des Regionalverbandes als nicht wirtschaftlich realisierbar angesehen wird.

Grün-Blaue Infrastrukturen

Grüne Infrastrukturen in Siedlungsbereichen übernehmen vielfältige Funktionen zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Resilienz gegenüber klimatischen Einflüssen. Sie tragen zur Verschattung, Belüftung und Kühlung bei und reduzieren den Hitzeinseleffekt. Zudem verbessern Grünstrukturen durch ihre Filterwirkung die Luftqualität und leisten einen Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raums. Nicht zuletzt trägt städtisches Grün zum Klima- und Biodiversitätsschutz bei, da es Kohlendioxid (CO₂) aus der Luft bindet und einen Lebensraum für Tiere schafft. Um einen lokal-klimatischen Effekt zu erzielen, sollten vielfältige zusammenhängende und kleinteilige Grünstrukturen innerhalb des Stadtgebietes etabliert und erhalten werden. Dazu zählen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, Straßenbäumen und Straßenbegleitgrün sowie die Gebäudebegrünung und die Flächenentsiegelung.

Auch blaue Infrastrukturen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas in der Stadt durch Verdunstungs- und Kühlungseffekte. Neben der Neuanlage von offenen Wasserflächen wie Springbrunnen oder Wasserspielen im Stadtraum zählen dazu auch die Freilegung und Renaturierung bestehender Gewässer. Durch blaue Infrastrukturen und ein dezentrales Regenwassermanagement wird sich einem naturnahen Wasserhaushalt angenähert. Entsprechend zählt der Umgang mit Extremereignissen wie Starkregen und Hochwasser zu wichtigen Maßnahmen einer wassersensiblen Stadtgestaltung.

Städtische Grünstrukturen

Die Stadt Mühlheim an der Donau verfügt aufgrund ihrer topografischen Gegebenheiten über bedeutende Kaltluftströme und klimatische Ausgleichsräume. Neben Waldflächen mit hoher Bedeutung für die Erholung gibt es besiedlungsnahen Grünflächen, die als klimatische Ausgleichsräume fungieren. Angelehnt an den IÖR-Indikator „Erreichbarkeit städtischer Grünflächen“ sind drei innerstädtische Grünflächen im Umkreis von 300 Metern fußläufig erreichbar, deren Erhalt oder Ausweitung angestrebt werden sollte. Angesichts häufiger Hitzeperioden sollte die Stadt zudem ausreichende Möglichkeiten zur Abkühlung etwa durch (temporäre) Verschattungselemente oder die Einrichtung von Kühlräumen und Trinkbrunnen bereitstellen. Im Stadtgebiet gibt es bereits mehrere öffentlich zugängliche Brunnen, an denen Trinkwasser entnommen werden kann. Zudem gibt es einen Trinkwasserspender am Donauradweg in Form einer Radstation.

Gleichzeitig sind Grünstrukturen selbst von Hitzestress und Trockenperioden betroffen, insbesondere land- und forstwirtschaftliche Flächen. Die Bewässerung dieser Flächen könnte künftig einen

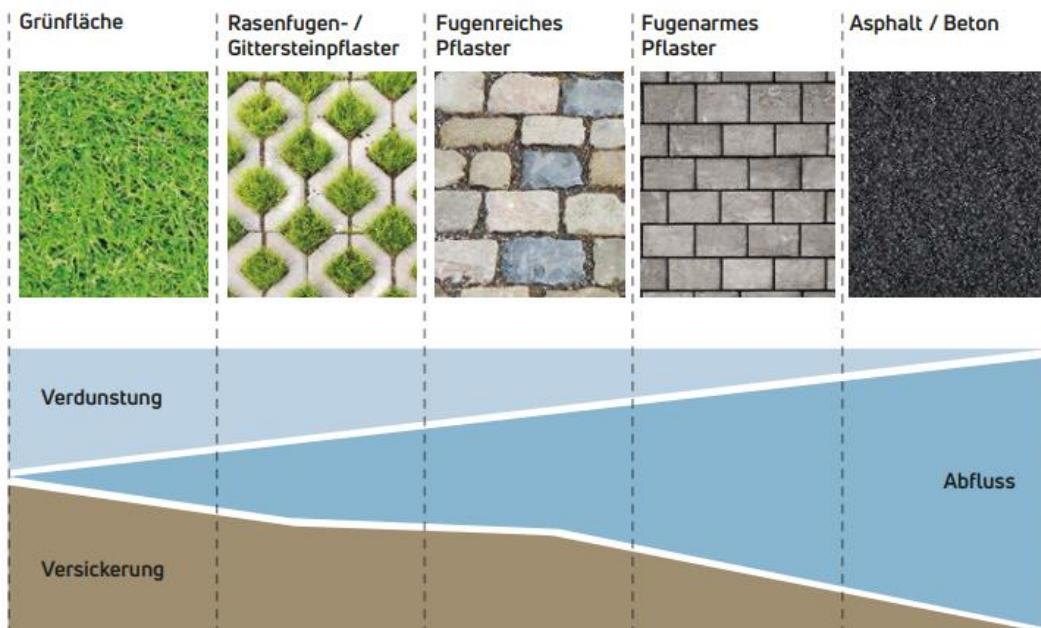
größeren Anteil des Wasserverbrauchs einfordern. Es ist daher erforderlich, mit den relevanten Akteuren Anpassungsstrategien zu entwickeln, etwa durch klimasensiblen Waldumbau, ökologische Landwirtschaft und Maßnahmen zum Erosionsschutz.

Flächenentsiegelung und Oberflächengestaltung

Die zunehmende Flächenversiegelung beeinträchtigt wesentliche Bodenfunktionen und den natürlichen Wasserhaushalt, wodurch der Regenwasserabfluss und folglich Überflutungsrisiken steigen. Gleichzeitig verringert sich die Grundwasserneubildung, was langfristig Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung haben kann. Durch Entsiegelung und den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge wird eine Versickerung und Verdunstung des Regenwassers ermöglicht, wodurch sich das Mikroklima verbessert und das Risiko von Überflutungen bei Starkregen sinkt. Die Bundesregierung verfolgt daher das Ziel, bis 2030 die tägliche Flächenneuanspruchnahme auf weniger als 30 Hektar zu reduzieren und bis 2050 Netto-Null-Flächenverbrauch zu erreichen.

Um den Flächenbedarf insbesondere für Wohnraum zu decken, sollten Kommunen daher verstärkt auf innerörtliche Nachverdichtung gemäß dem Prinzip der dreifachen Innenentwicklung setzen. Hierdurch lässt sich der Wohnungsbau mit grünen Stadtstrukturen und nachhaltigen Mobilitätsformen verbinden. Mit einem Anteil von 10 % Siedlungs- und Verkehrsflächen und einem Versiegelungsgrad in den Siedlungsbereichen von 57 % bestehen in Mühlheim an der Donau Potenziale zur Entsiegelung. Bei künftigen Planungen sollte die Neuanspruchnahme von Boden entsprechend minimiert und bestehende versiegelte Flächen, wie Parkplätze oder überdimensionierte Straßenräume, zurückgebaut werden. Dabei sollte die Wahl auf helle Oberflächenmaterialien fallen, um eine Überwärmung der Stadtbereiche zu vermeiden.

Abbildung 34: Ausprägung von Abfluss, Versickerung und Verdunstung auf unterschiedlichen Oberflächen



Quelle: Stadt Göttingen nach Ingenieurbüro Reinhard Beck

Zur Förderung eines naturnahen und dezentralen Regenwassermanagements sollten kommunale Konzepte zur Entsiegelung und Regenwasserbewirtschaftung weiterentwickelt werden. In Mühlheim an der Donau wird dies bereits durch die gesplittete Abwassergebühr sowie eine kommunale Satzung zur ortsnahen Versickerung bei Neubauten unterstützt.

Hochwasser- und Starkregenrisikomanagement

Hochwassergefahrenkarten liefern standardisierte Informationen zu potenziellen Überschwemmungsgebieten, ihrer Ausdehnung sowie zur Wassertiefe. Sie berücksichtigen bereits umgesetzte Hochwasserschutzmaßnahmen und dienen dem Hochwasserrisikomanagement.

In Mühlheim konzentrieren sich die potenziellen Überschwemmungsflächen entlang von Donau und Lippach, weshalb die Kommune Schutzmaßnahmen wie den technischen Hochwasserschutz „Am Lippach“ realisiert hat. Die im Jahr 2015 fertiggestellte Maßnahme gewährleistet den Schutz des nördlichen Gewerbegebiets sowie der kommunalen Einrichtungen Bauhof und Wertstoffhof. Im Jahr 2021 wurden zudem im Rahmen des Integrierten Donau-Programms (IDP) Schutzmaßnahmen an der Flutmulde bei Mühlewiesen umgesetzt. Dabei wurden die ehemalige Pegelschwelle entfernt, die Sohlstruktur angepasst und Böschungsbereiche gesichert, wodurch die ökologische Durchgängigkeit wiederhergestellt wurde.

Zentrale Hochwasserschutzmaßnahmen umfassen des Weiteren die Informationsbereitstellung für Bürger und Unternehmen sowie die Überprüfung sensibler Einrichtungen wie Pflegeheime und Kindergärten. Im Zuge der Eigenvorsorge sind Bürger dazu aufgerufen, das eigene Grundstück vor Schäden durch Hochwasser mithilfe von Objektschutzmaßnahmen zu schützen und hochwasserangepasst zu handeln (z.B. Lagerung von sensiblen Gegenständen). Dies ist auch wichtig, da eine unsachgemäße Lagerung wassergefährdender Stoffe wie Heizöl oder Chemikalien Risiken für die Umwelt darstellen.

Im Bereich Starkregenrisiken verfügt Mühlheim an der Donau seit 2024 über ein kommunales Starkregenrisikomanagement. Bei diesem wurden durch das beauftragte Büro ITR aus Neuhausen ob Eck Starkregengefahrenkarten mit Überflutungsflächen und -tiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen sowie Gefahrenpotenzialen erstellt, anhand derer eine Risikoanalyse für die Stadt durchgeführt werden kann. Zudem wurde das lokale Wissen der Feuerwehr in die Konzepterarbeitung eingebracht.

In einem nächsten Schritt wird das Büro ITR dem Gemeinde- und Ortschaftsrat aufzeigen, in welchen Bereichen ein kommunaler Starkregenschutz durch bauliche Maßnahmen sinnvoll sein könnte. Der Fokus liegt dabei aufgrund des Gefährdungspotenzials auf dem Lippach sowie dem Stettener Tal.

Neben kommunalen Maßnahmen nimmt die private Eigenvorsorge eine wichtige Rolle im Starkregenrisikomanagement ein. Daher wurden die Ergebnisse auch der Bürgerschaft vorgestellt und die Starkregengefahrenkarten veröffentlicht, sodass sich Eigentümer jederzeit über die Gefährdungssituation ihrer Immobilie informieren können.

Entwicklungsperspektiven Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel stellt Städte vor zunehmend große Herausforderungen. Mit dem Leitbild einer klimaangepassten Stadt soll eine nachhaltige und klimaresiliente Entwicklung sowie eine Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität in Mühlheim an der Donau ermöglicht werden. Dabei sind die Aspekte Flächenversiegelung und Reduktion von Hitzeinseln, zusätzliche öffentliche Grün- und Freiflächen als multifunktionale Potenzialräume und die Etablierung von blau-grünen Infrastrukturen wie Flächen für das dezentrale Regenwassermanagement und Gebäudebegrünungen zu nennen.

Ergänzt werden müssen die Maßnahmen um Klimaschutzmaßnahmen, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren, nachhaltige Mobilitätsformen auszubauen und erneuerbare Energien zu fördern. Dazu zählen naturbasierte Lösungsansätze oder das Konzept der dreifachen Innenentwicklung.

Die Kombination dieser Maßnahmen trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas und der Umweltbilanz der Stadt bei und unterstützt die nationalen Klimaschutzziele.

Eine ganzheitliche und integrative Betrachtung erfordert dabei die Verknüpfung von Stadtplanung, Landschaftsplanung und wasserwirtschaftlichen Konzepten, um eine wassersensible und klimaangepasste Stadtentwicklung sicherzustellen.

Ziele Klimaschutz:

- Ausbau der Energieversorgung aus erneuerbaren Energien
- Implementierung und Stärkung eines kommunalen Energiemanagements
- Ausbau von Wärmenetzen
- Energetische Sanierung des Gebäudeeigenbestandes
- Stärkung klimaneutraler Mobilitätsformen sowie deren Infrastruktur (Ladeinfrastruktur, Mobilitätsstationen)

Ziele Klimaanpassung:

- Verstärkte Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen
- Etablierung und Erhalt von Grünstrukturen
- Erhalt klimarelevanter innerörtlicher Grün- und Freiflächen
- Erhalt, Aufwertung und Schaffung von Grünstrukturen und multifunktionalen Flächen
- Renaturierung und Freilegung von Gewässern zur Naherholung und Überflutungsvorsorge
- Entsiegelungsmaßnahmen
- Erhalt und Aufwertung der inner- und außerörtlichen Gewässerrandstreifen und Bachläufe

Projekte:

- Sensibilisierung der Bevölkerung durch Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Klimaschutz und Wärmenetzausbau
- Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
- Erstellen einer Analyse zu Klimawandelfolgen auf dem Gemarkungsgebiet

Im geplanten Sanierungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“ sollen diese Ziele für die Bereiche Klimaschutz und Klimaanpassung weitestmöglich umgesetzt werden.

2. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

2.1 Ausgangslage und städtebauliche Erneuerung

Attraktive Ortsmitten und Wohnquartiere sind für das Leben und die Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt außerordentlich bedeutsam. Auch die Stadt Mühlheim engagiert sich seit vielen Jahren stark im Bereich der städtebaulichen Erneuerung.

Im Jahr 1983 wurde die historische „Oberstadt“ von Mühlheim a.d. Donau in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen konnten erfolgreich durchgeführt werden. Die Bürgerschaft hat sich aktiv beteiligt und die öffentlichen Investitionen durch erhebliche Privatinvestitionen ergänzt. Im Jahr 2000 konnte das Sanierungsverfahren „Oberstadt“ erfolgreich abgeschlossen werden. Angrenzend an die historische Oberstadt lag das Firmenareal der SKF (Schwedische Kugellagerfabrik). Das Gelände konnte den geänderten Standortansprüchen der Firma nicht mehr gerecht werden, so dass im Jahr 2000 eine Betriebsverlagerung in die Mühlheimer Vorstadt erfolgt ist. Das ehemalige Firmenareal wies die einer Gewerbebrache typischen städtebaulichen Missstände in Form von Funktions- und Substanzmängeln auf. Als konsequente Fortführung der bisherigen Sanierungsmaßnahme in der Oberstadt wurde in den Folgejahren die Gewerbebrache revitalisiert und das Quartier „Im Nussbühl“ mit einem Altenzentrum, mehreren Einfamilienhäusern und energieeffizienten Stadthäusern mit rund 30 Wohneinheiten entwickelt.

Im Jahr 2014 setzte die Stadt Mühlheim ein neues Sanierungsgebiet im Bereich der Oberstadt sowie ein weiteres Sanierungsgebiet im Ortskern Stetten fest, allerdings ohne Inanspruchnahme von Mitteln aus der Bund-Länder-Städtebauförderung. In den beiden bisherigen Sanierungsgebieten konnten seither signifikante Verbesserungen im öffentlichen Raum und insbesondere im privaten Gebäudebestand umgesetzt werden, auch unter Zuhilfenahme von ELR-Mitteln.

Im Fokus der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung in Mühlheim an der Donau rückt nun das Gebiet „Vorstadt/Griesweg“. Die Besiedlung erfolgte in den 1950'er und 1960'er Jahren. Entsprechend zeigt heute ein nicht unerheblicher Teil des Gebäudebestandes einen Modernisierungsstau, bei vielen privaten Gebäuden sind energetische Maßnahmen notwendig. Darüber hinaus befinden sich die öffentlichen Erschließungsräume in einem baulich unbefriedigendem und nicht mehr zeitgemäßen Zustand.

Für das Programmjahr 2026 soll deshalb ein Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung gestellt werden. Ziel ist es, die strukturelle und bauliche Entwicklung des Gebiets „Vorstadt/Griesweg“ zu fördern. Das geplante Sanierungsgebiet bietet hierbei ein zentrales Instrumentarium der Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre. Schwerpunkte der Entwicklung sind unter anderem die Aufwertung der öffentlichen Räume, die Modernisierung des privaten Gebäudebestands, die Schaffung von sicheren Schul- und Radwegen sowie Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung. Die Fläche des Untersuchungsgebiets beträgt mit 140.660 m² rund 14,1 Hektar.

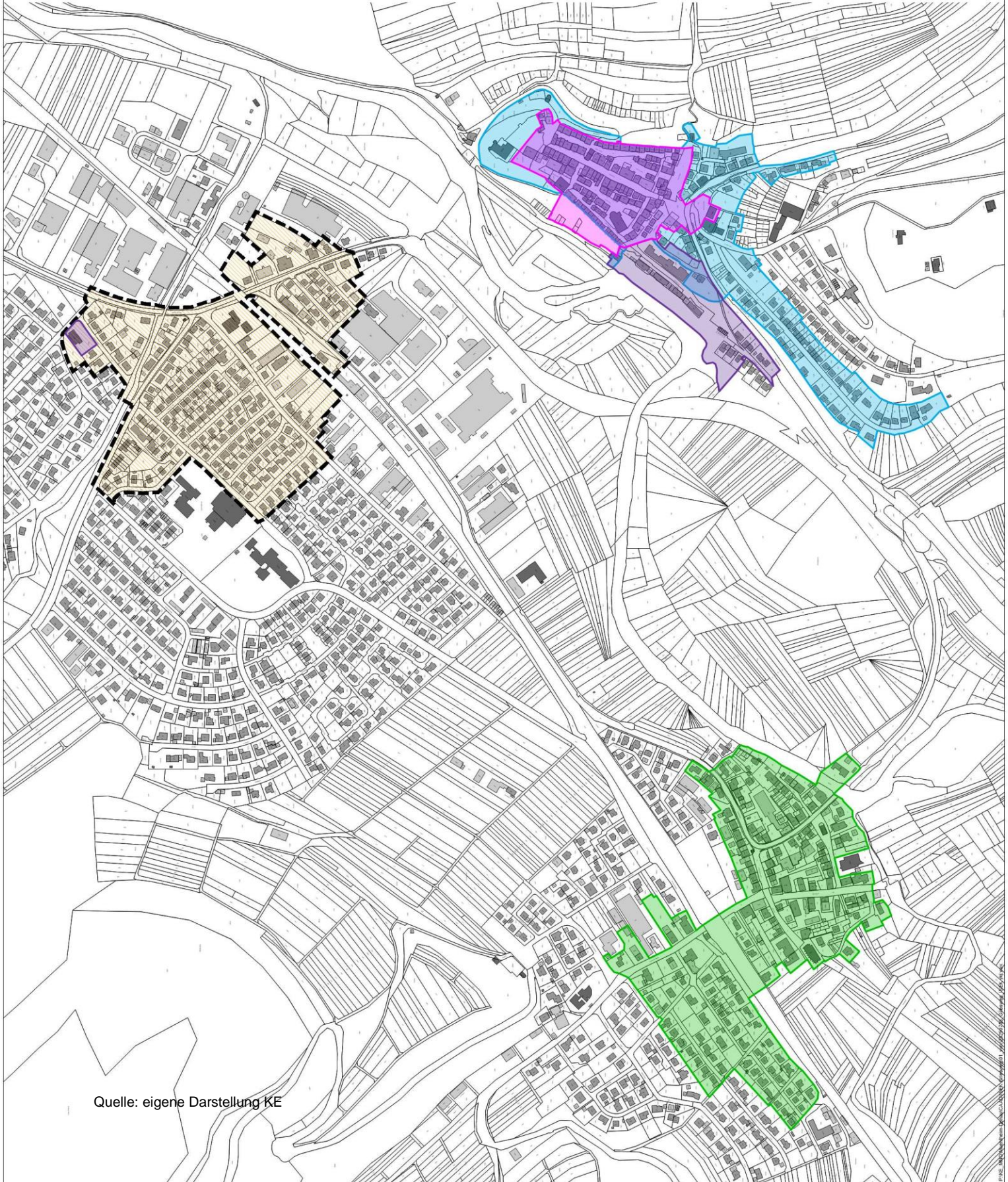
Abbildung 35: Untersuchungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“ und Sa-
nierungsgebiete „Ortskern Stetten“ und „Oberstadtbereich“

- Abgrenzung "Oberstadt"
(1983-2000)
- Abgrenzung "SKF-Areal"
(2002-2010)
- Abgrenzung "Ortskern Stetten"
(seit 2014)
- Abgrenzung "Oberstadtbereich"
(seit 2014)

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche:
140.000 m²
Gemarkung: 0. Leinwand für Orientierung und Ländereckung Baden-Württemberg
www.gis-bw.de, Az. 281.15-1330 - Stadt 162524

M 1:6000
Stuttgart
30.07.2025
Geleitet / Alt-Aktuelle

KE
LBBW Immobilien
Kommunaleentwicklung GmbH
Friedrichstr. 28a Stabs 28
70191 Stuttgart



2.2 Zukünftiges Erneuerungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“

Abbildung 36: Vorstadt/Griesweg



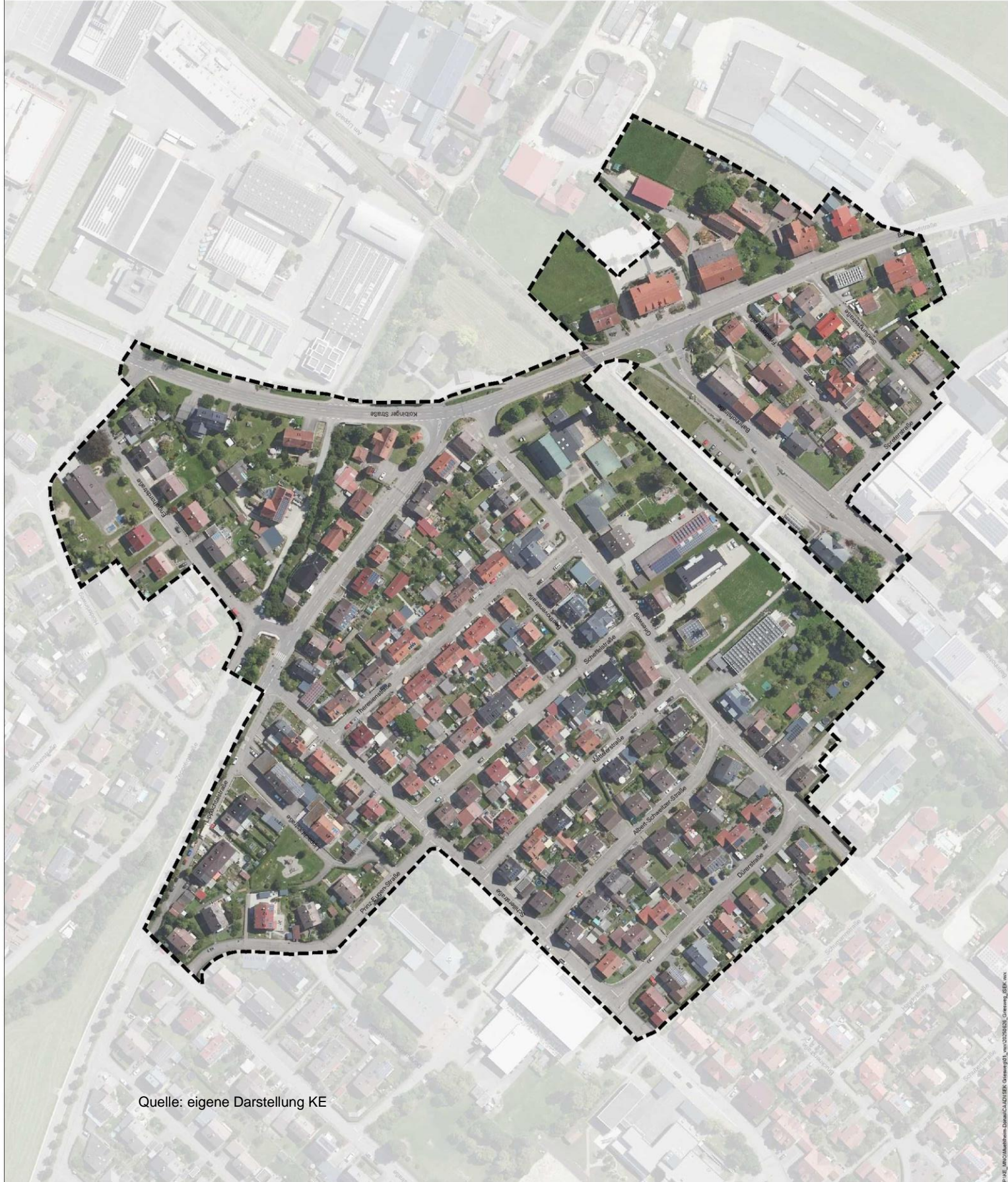
Quelle: Foto KE

Das Gebiet „Vorstadt/Griesweg“ umfasst große Teile des Wohngebiets zwischen Schulzentrum und Bahnlinie sowie die Wohnbereiche östlich der Bahnlinie. Die beiden Teile des Untersuchungsgebiets sind durch die Bahnlinie getrennt und lediglich über den Bahnübergang auf der Kolbinger Straße bzw. Bahnhofstraße miteinander verbunden. Nordwestlich an das Untersuchungsgebiet grenzt das Schulzentrum mit Grundschule, Realschule und Hallenbad, zwischen dem nordwestlichen und südöstlichen Teil des Gebiets befindet sich der Bahnhof.

Prägend für das Untersuchungsgebiet ist die vorherrschende Wohnbebauung im Stile der 50er- und 60er-Jahre, die überwiegend westlich der Bahnlinie zu finden ist. Westlich der Bahnlinie befinden sich außerdem vereinzelt Gewerbebetriebe sowie eine evangelische Kirche mit Kindergarten. Das Untersuchungsgebiet östlich der Bahnlinie verfügt außerdem über landwirtschaftliche Gebäudestrukturen und einen großen Gewerbebetrieb.

Dringender Handlungsbedarf besteht innerhalb des Untersuchungsgebiets insbesondere bei der Modernisierung der nicht mehr zeitgemäßen öffentlichen Erschließungsräume. Durch gestalterische Maßnahmen könnte das Wohnumfeld im Quartier wesentlich aufgewertet werden. Zwischen Bahnhof, der ausgebaut werden soll, und Schulzentrum sollen sichere Wegeverbindungen geschaffen werden. Darüber hinaus besteht bei einem nicht unerheblichen Teil des privaten Gebäudebestands ein Modernisierungstau, der vor allem die Umsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen nötig macht. Auch im Bereich der öffentlichen Gebäude bzw. Gebäude in kommunaler Hand sind investive Maßnahmen im Hinblick auf die Sicherung und Anpassung der Daseinsvorsorge notwendig.

Abbildung 37: Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“ mit Luftbild



Quelle: eigene Darstellung KE

2.3 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Im November 2024 wurde von der KE die Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Erhebung wurde als Begehung nach äußerem Augenschein unternommen.

Gebäudenutzung

Es können folgende Aussagen zur Gebäudenutzung getroffen werden: Insgesamt wurden 362 Gebäude im Untersuchungsgebiet untersucht, davon sind 175 als Nebengebäude klassifiziert. Bei den Hauptgebäuden dominieren mit 167 Gebäuden oder 91 % die Wohngebäude.

Neben den Wohn- und Nebengebäuden befinden sich im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt andere Nutzungen. Unter anderem liegen zwei Kindergärten, eine Kirche sowie Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Gebiet. Das kommunale Gebäude Kolbinger Str. 1 („Gutleuthaus“) beherbergt eine Zahnarztpraxis im Obergeschoss sowie Räumlichkeiten für die Ortsgruppe des DRK.

Zum Zeitpunkt der Begehung bestand bei drei Gebäuden ein Leerstand im Erdgeschoss. Nebengebäude, die entweder teilweise leer stehen, untergenutzt oder nur als Abstellflächen genutzt werden, wurden nicht erfasst.

Bildauswahl Wohngebäude - Bestand

Abbildung 38: Albert-Schweitzer-Str. 13



Abbildung 39: Beethovenstr. 1



Abbildung 40: Beethovenstr. 5



Abbildung 41: Dürerstr. 6



Abbildung 42: Friedenstr. 7-9



Abbildung 43: Griesweg 14



Abbildung 44: Siedlungstr. 5



Abbildung 45: Scheffelstr. 14-16



Bildauswahl Nichtwohngebäude - Bestand

Abbildung 46: Bäckerei Wölki/Scheerle-Markt (Lippachtalstr. 19)



Abbildung 47: Kreissparkasse (Bahnhofstr. 24)



Abbildung 48: Waldmann Elektrotechnik (Griesweg 9)



Abbildung 49: Leerstand (Lippachtalstr. 4)



Fotos: KE

Die bei der Begehung kartierten Gebäude unterteilen sich in folgende Nutzungen:

Tabelle 4: Erhebung Erdgeschossnutzungen

	Anzahl	Prozent
Öffentliche Einrichtung / Verein	6	3,2%
Dienstleistung	6	3,2%
Einzelhandel	2	1,1%
Gastronomie / Beherbergung	1	0,5%
Handwerk / Gewerbe	5	2,7%
Wohnen	167	89,3%
Gesamt	187	100,0%
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	175	

*Eventuell abweichende Zahlen bei der Anzahl der Gesamtnutzungen sind auf Doppelnutzungen innerhalb eines Gebäudes zurückzuführen. Quelle: Darstellung KE

Abbildung 50: Erdgeschossnutzungen



Quelle: eigene Darstellung KE

Gebäudezustand

Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude. Bei mehrteiligen Gebäuden bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplexen wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, wobei der Zustand der Nebengebäude im Regelfall der Einschätzung des dazugehörigen Hauptgebäudes untergeordnet wurde.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender vier Erhaltungsstufen:

Stufe 1 Keine/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unverträglich niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Tabelle 5: Erhebung Gebäudezustand Hauptgebäude

	Anzahl	Prozent
keine/leichte Mängel	10	5,3%
erkennbare Mängel	134	71,7%
starke Mängel	41	21,9%
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	2	1,1%
Gesamt	187	100,0%

Quelle: Darstellung KE

Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt den erheblichen Sanierungsbedarf: Nur 5 % der Hauptgebäude (10 Stück) sind Neubauten oder entsprechen dem Neubaustandard und weisen keine bis leichte Mängel auf.

Der größte Anteil der untersuchten Gebäude ist der Mängelklasse zuzuordnen, in der Mängel bereits erkennbar sind. Dies sind 72 % der Hauptgebäude (134 Stück), bei dieser Gebäudegruppe steht vor allem die energetische Sanierung im Vordergrund. Weiter verfügen 22 % der Gebäude (41 Stück) über starke Mängel. Bei lediglich zwei Gebäuden bzw. einem Prozent der Hauptgebäude mit vorhandener Bausubstanz ist der Erhalt bzw. die wirtschaftliche Modernisierung aufgrund schwerwiegender Mängel fraglich.

Abbildung 51: Gebäudezustand (ohne Eintragungen)



Quelle: eigene Darstellung KE

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei Betrachtung der insgesamt 175 Nebengebäude, der Anteil der Gebäude an den verschiedenen Mängelstufen unterscheidet sich nur unwesentlich von den Hauptge-

bäuden. Bei den Nebengebäuden weisen rund 6 % keine oder leichte Mängel auf, erkennbare Mängel sind bei etwa 68 % der Nebengebäude zu verzeichnen. Rund 26 % der Nebengebäude weisen starke bis schwerwiegende Mängel auf.

Unter Denkmalschutz stehen innerhalb des Untersuchungsgebiets lediglich das Gutleuthaus (Kolbinger Str. 1) nebst Kapelle und Kreuzifix.

Eigentumsverhältnisse

Abbildung 52: Eigentumsverhältnisse



Quelle: eigene Darstellung KE

Außer den Verkehrsflächen, dem Grundstück Kolbinger Str. 1 („Gutleuthaus“) und den Kirchengrundstücken Griesweg 1, 3 und Engelhardtstr. 13 befinden sich sämtliche Grundstücke im Untersuchungsgebiet in privatem Eigentum. Insofern ist die Umsetzung der Sanierungsziele in großem Umfang von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängig.

Abbildung 53: Ev. Christuskirche (Griesweg 1)



Abbildung 54: Kapelle (Lippachtalstr. 2)



Quelle: Fotos KE

Grün-, Frei- und Straßenräume

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern der 50er- und 60er Jahre. Diese zeichnen sich durch freistehende Gebäude mit dazugehörigen Gärten aus. Diese Flächen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und sind damit nicht öffentlich zugänglich. Sie spielen dennoch für Natur, Klima und Wohnqualität eine wichtige Rolle.

Darüber hinaus überwiegt der versiegelte Boden gegenüber offenen Grünflächen im Straßenraum. Viele Einfahrten, Hinterhöfe und Parkplätze sind versiegelt und es gibt nur wenige straßenbegleitende Grünflächen oder Baumreihen. Vereinzelt Grünflächen finden sich in der Bahnhofstraße sowie am Spielplatz in der Lippachtalstraße. Grundsätzlich weisen diese öffentlichen Grün- und Freiflächen einige gestalterische sowie klimatologische Defizite auf, die es im Zuge der Sanierung zu reduzieren gilt.

Abbildung 55: Albert-Schweitzer-Straße



Abbildung 56: A.-Schweitzer-Str. Durchwegung



Abbildung 57: Bahnhofstr. (Richtung Bahnhof)



Abbildung 58: Griesweg Bahnhof Durchwegung



Abbildung 59: Beethovenstraße



Abbildung 60: Dürerstraße



Abbildung 61: Kettelerstraße



Abbildung 62: Kolbinger Straße



Abbildung 63: Prinz-Eugen-Straße



Abbildung 64: Parkplatz WWR Zerspanungstechnik



Abbildung 65: Schillerstraße



Abbildung 66: Spreterstraße

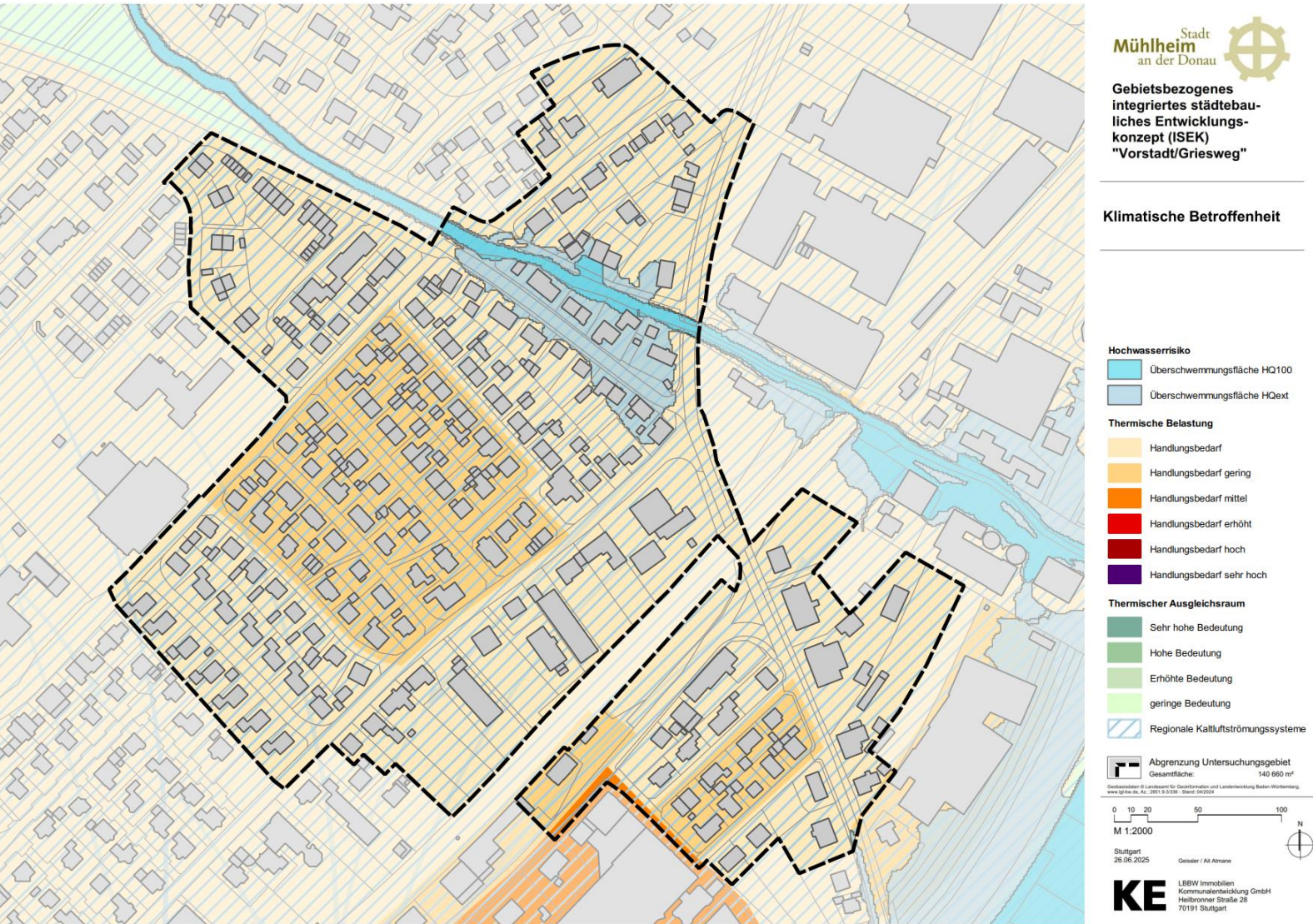


Quelle: Fotos KE

Klimatische Betroffenheit

Um auch in Zukunft eine nachhaltige und sichere Stadtentwicklung gewährleisten zu können, ist eine Einordnung der klimatischen Betroffenheit des Untersuchungsgebiets unumgänglich.

Abbildung 67: Klimatische Situation im Untersuchungsgebiet



Quelle: KE nach LUBW, www.lubw.de

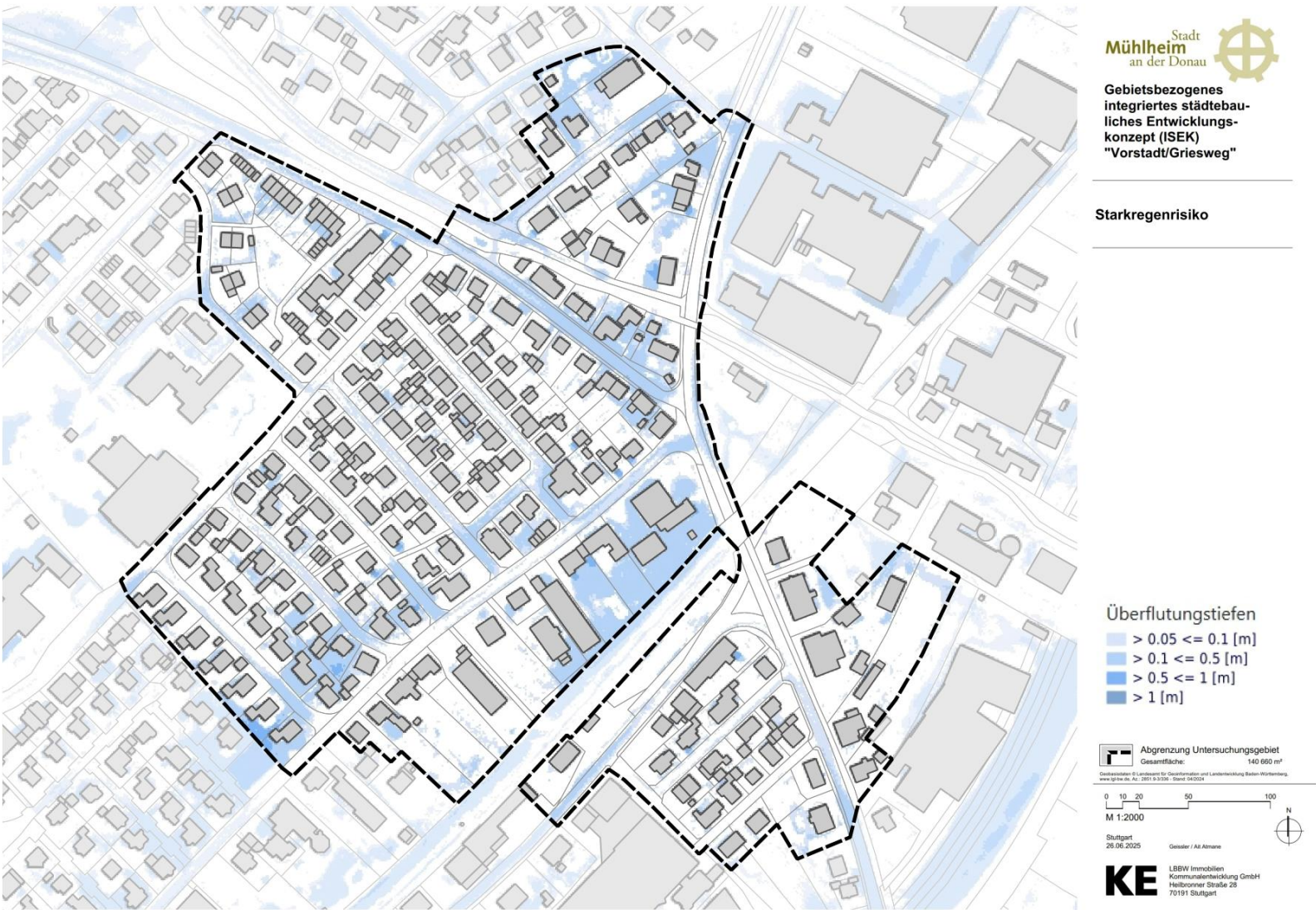
Räumlich betrachtet befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit leicht erhöhter thermischer Belastung. Aufgrund der vergleichsweise lockeren Bebauung mit privaten Grünflächen ist in diesem Bereich nur von einem geringen thermischen Risiko auszugehen. Lediglich im zentralen Bereich ist die thermische Belastung geringfügig höher ausgeprägt. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass sich die thermische Belastung durch den Klimawandel verstärken wird, weswegen auch das Risiko für die Bevölkerung steigt, vermehrter Hitzebelastung mit gesundheitlichen Folgen ausgesetzt zu sein. Hitze stellt insbesondere für vulnerable Gruppen wie ältere Menschen, Kleinkinder oder Vorkranke eine Gefährdung dar.

Weiterhin werden in Zukunft häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten. Starkregen stellt auch abseits von Gewässern eine ernstzunehmende Gefährdung dar. Gemäß Starkregengefahrenkarte sind im Untersuchungsgebiet einzelne Grundstücke mit Überflutungstiefen von bis zu 50 cm betroffen. Da sich im Untersuchungsgebiet hauptsächlich Einfamilienhäuser mit Gärten befinden, ist das Überflutungsrisiko aufgrund des niedrigeren Versiegelungsgrades an den Gebäuden geringer einzuschätzen. Dennoch ist es in diesem Zusammenhang wichtig, die Gefahr vor Starkregen im Privaten durch Informationsveranstaltungen oder Sensibilisierung durch die Kommune bewusst zu machen und zur Eigenvorsorge zu motivieren.

Aufgrund der Lage zur Donau besteht zudem ein konkretes Hochwasserrisiko im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes (Lippachtalstraße). Das Hochwasserrisiko ist insbesondere bei einem extremen Hochwasser gegeben. Bei einem HQ₁₀₀-Ereignis ist ein geringes Gefährdungsrisiko im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

Die Stadt Mühlheim an der Donau betreibt aktiv ein Hochwasser- und Starkregenrisikomanagement. So wurde im Jahr 2014 ein Hochwasserschutzdamm zwischen Kreisverkehr L443 und Gewerbegebiet „Am Lippach“ (Schutzdamm mit Zufahrtstraße zum Gewerbegebiet auf der Dammkrone, Erneuerung der Lippachbrücke, weiterer Schutzdamm mit mobilen Dammbalken in den Zufahrtsbereichen der Feldwege) errichtet.

Abbildung 68: Starkregenrisiko im Sanierungsgebiet



Quelle: KE nach itr-GmbH 2024

2.4 Städtebauliche Missstände

Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine große Anzahl von städtebaulichen Missständen vorliegt.

Gebäude

- Zum Teil vernachlässigte Bausubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet
- Privater und öffentlicher Gebäudebestand mit teilweise erheblichem energetischen und baulichen Sanierungsbedarf bzw. mangelhafter Gebäudesubstanz, teilw. unangemessene Materialwahl, fehlende Barrierefreiheit
- Unausgeschöpftes Solardachpotenzial
- Stellenweise Teilleerstand von Gebäuden und Unternutzung von Nebengebäuden
- Hohe Versiegelung privater Grundstücke
- Handlungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden (Kindergärten, Gebäude Kolbinger Str. 1 („Gutleuthaus“))

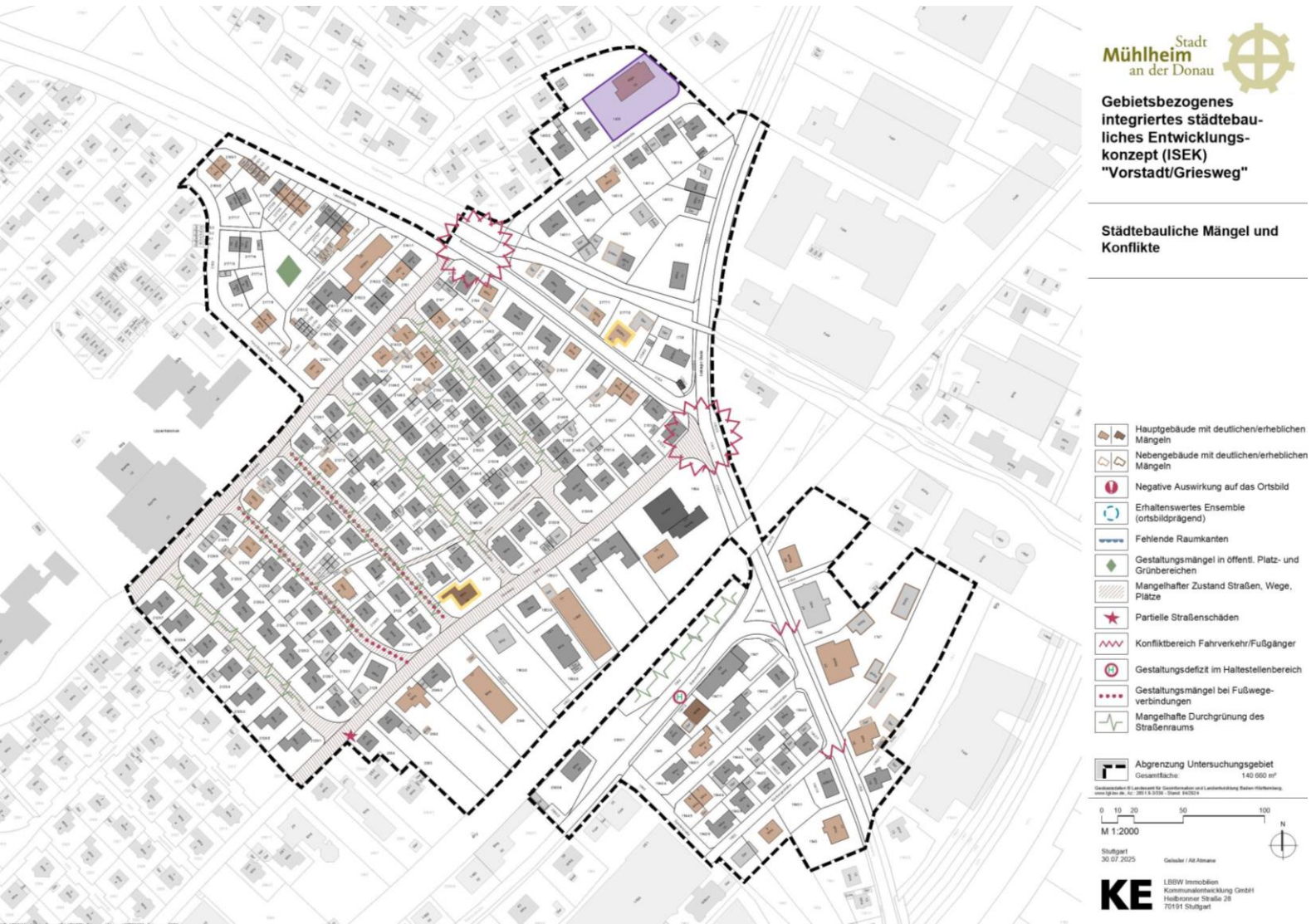
Öffentlicher Raum

- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum und Sanierungsbedarf öffentlicher Straßen und Gehwege
- Hohe Versiegelung öffentlicher Straßen- und Randbereiche
- Ungenügende Funktion und Gestaltung vorhandener Platz- und Grünbereiche (z.B. Spielplatz, straßenbegleitendes Grün, etc.)
- Fehlende Durchgrünung im Straßenraum
- Gestaltungsdefizite im Bahnhofsumfeld „Mühlheim“, insbesondere fehlende Aufenthaltsqualität, Sitzmöglichkeiten und Überdachung
- Gestaltungsmängel am öffentlichen Spielplatz an der Lippachtalstraße
- Platz- und Grünbereiche mit geringer Präsenz im Ortsbild

Mobilität

- Konfliktbereiche von motorisiertem Fahr- und Radverkehr sowie Fußgängern entlang der Schulwege
- Fehlende Querungsmöglichkeiten entlang Hauptverkehrsstraßen, insbesondere Kolbinger Straße und Bahnhofstraße
- Unattraktive Führung des Donauradwegs

Abbildung 69: Mängel und Konflikte



Quelle: eigene Darstellung KE

2.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Während im Rahmen des gesamtstädtischen Konzeptes (GEK) die grundlegende Handlungsnotwendigkeit im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung beschrieben wird, wird im ISEK aufgezeigt, durch welche konkreten Bemühungen im Untersuchungsgebiet ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung erreicht werden kann. Dabei sind im Spannungsfeld einer mehrfachen Innenentwicklung die Belange der Nachverdichtung und Wohnraumknappheit, der grün-blauen Infrastruktur sowie der Gebäudesubstanz untereinander abzuwägen.

Im Rahmen des ISEK werden als „neue“ Handlungsfelder die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung separat voneinander betrachtet und behandelt. Folgende Themenbereiche sind dabei für die Stadtentwicklung von Bedeutung:

- Wärmeversorgung und Energieeffiziente Gebäude
- Nutzung Erneuerbarer Energien
- Grün-Blaue Infrastrukturen
- Klimarelevante und lebensqualitätsverbessernde Angebote für die Bürgerschaft

Für die Handlungsfelder Klimaschutz und Klimaanpassung und die entsprechenden Themenbereiche werden konkrete Empfehlungen für das Untersuchungsgebiet ausgesprochen. Die Wirkungen der vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen werden, sofern möglich, quantitativ dargestellt. Andernfalls werden die positiven Wirkungen und Synergieeffekte qualitativ beschrieben.

Energieeffiziente Gebäude

Mit rund 35 % des Energieverbrauchs und 30 % der Treibhausgasemissionen ist der Gebäudesektor in Deutschland ein zentraler Hebel zur Erreichung der Klimaschutzziele (UBA 2024). Der überwiegende Teil davon entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei mehr als ein Drittel des gesamten Energiebedarfs in Deutschland zum Heizen der Gebäude und zur Versorgung mit Warmwasser verbraucht wird. Dabei wurde die Mehrheit des Altbaubestandes noch vor der 1. Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet, weswegen die Gebäude oft gar nicht oder kaum energetisch saniert sind.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz ist seit Januar 2024 der Umstieg auf Erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen in Neubauten verpflichtend. Das zentrale Ziel des Bundes und Landes ist es, den Wärmebedarf des Gebäudebestandes langfristig durch einen bis 2045 nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu senken. Gebäude sollen dann nur noch einen sehr geringen Energiebedarf aufweisen und der verbleibende Energiebedarf soll überwiegend durch erneuerbare Energien gedeckt werden.

Wärmebedarf des Gebäudebestandes im Sanierungsgebiet

Im Jahr 2021 entfielen mit rund 32 GWh pro Jahr etwa 70 % des Wärmebedarfs in Mühlheim an der Donau auf den Gebäudesektor. Sowohl nach der Anzahl der Gebäude als auch nach der Energiebezugsfläche (EBF) dominieren Einfamilienhäuser im Sektor Wohnen. Über die Kommunale Wärmeplanung der Stadt Mühlheim sind Daten zum Wärmebedarf auf Blockebene abgebildet. Das Sanierungsgebiet befindet sich im Bereich des bereits bestehenden Wärmenetzes, welches nachverdichtet werden soll.

Um den Wärmebedarf der Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet überschlägig zu ermitteln, wurden die Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung auf das Sanierungsgebiet übertragen. Dabei weist der Gesamtwärmebedarf der Wohnblöcke im Sanierungsgebiet eine Spanne von rund 4.800 MWh bis zu 10.000 MWh pro Jahr auf. Weiterhin kann den Wohngebäuden ein Gebäudetyp nach dem Grobcheck des „Handlungsleitfadens zur energetischen Stadterneuerung“² zugeordnet werden. Dies sind im Sanierungsgebiet vorrangig Einfamilienhäuser mit Baujahr 1958 bis 1968. Bezogen auf die modernisierungsbedürftigen Gebäude mit starken Mängeln und durchschnittlich einem Vollgeschoss ergibt sich ein Endenergiebedarf von rund 1.200 MWh/a.

Zur Beurteilung des energetischen Zustandes kann zudem der spezifische Wärmebedarf herangezogen werden. Je höher der spezifische Wärmebedarf ist, desto geringer ist im Mittel die energetische Qualität der Außenhülle der Gebäude und desto höher fällt das Potential der Effizienzsteigerung in der Wärmenutzung aus. Die im Untersuchungsgebiet gelegenen Wohngebäude weisen einen mehrheitlich hohen spezifischen Wärmebedarf auf und zeugen daher vermutlich von geringer energetischer Qualität (Abbildung 70). Dabei erfolgt die Wärmeversorgung der Gebäude aufgrund des hohen Baualters (mehrheitlich vor 2010) hauptsächlich durch veraltete Anlagentechnik und fossile Energieträger.

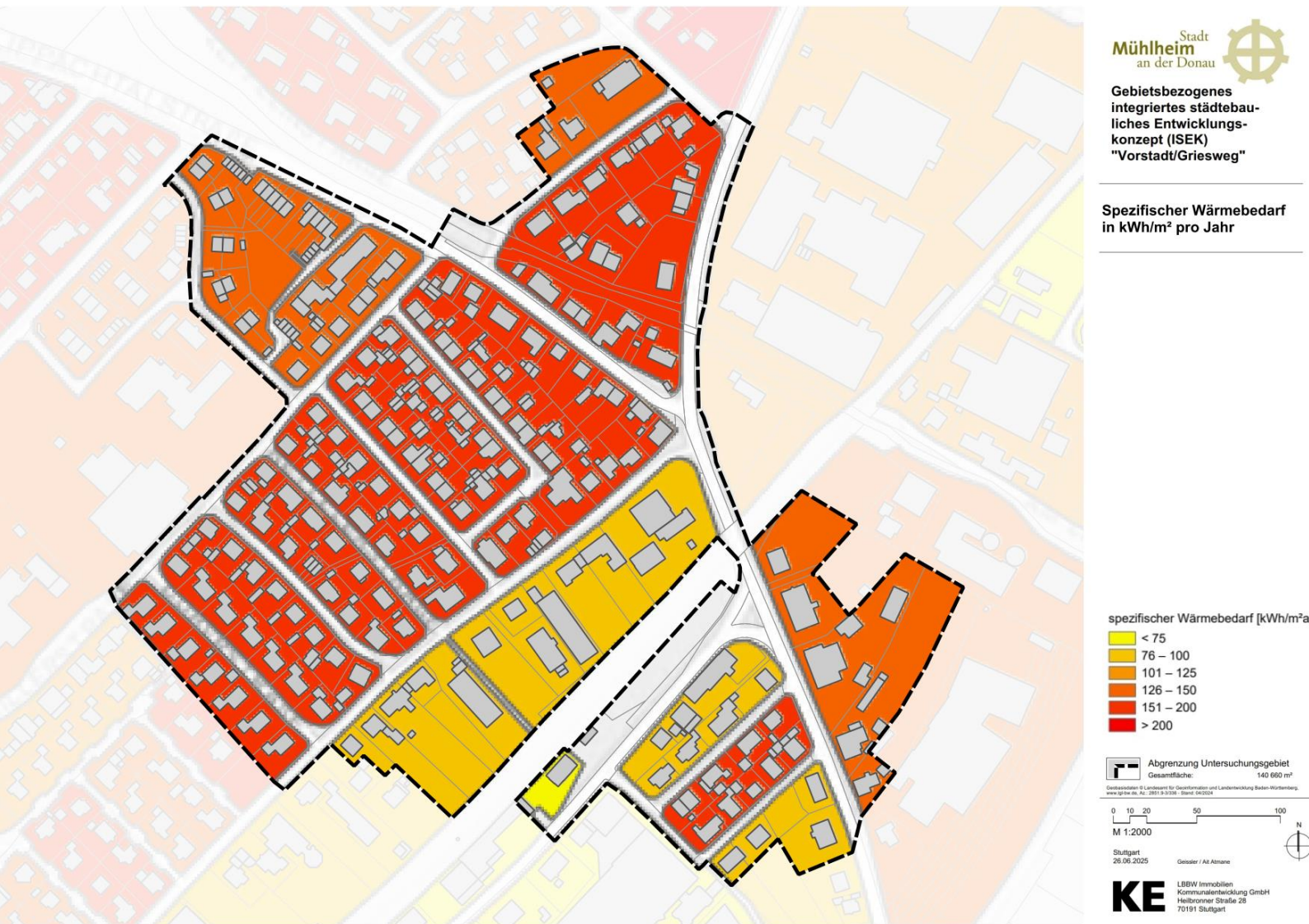
Sanierungspotenziale

Insgesamt kann die für eine umfassende Energiewende notwendige Wärmewende im Gebäudebereich nur gelingen, wenn die Energieeffizienz der Gebäude deutlich gesteigert wird. Für die aus heutiger Sicht für Mühlheim realistisch erreichbaren Einsparungen bis 2040 wurde eine Sanierungsrate von 1,5 % im Zuge der KWP abgestimmt. Die in Deutschland durchschnittlich erreichte Sanierungsrate im Bestand liegt derzeit bei unter 1 %.

Mit Verweis auf den „Handlungsleitfaden zur energetischen Stadterneuerung“ könnten Modernisierungsmaßnahmen bei Gebäuden der 50er und 60er Jahre konventionell oder zukunftsweisend umgesetzt werden. Durch eine konventionelle Modernisierung können rund 40 % des Endenergiebedarfs pro Quadratmeter und Jahr eingespart werden, zukunftsweisend sogar rund 80 % des aktuellen Endenergiebedarfs.

² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin (Hg.): Handlungsleitfaden zur energetischen Stadterneuerung, Juni 2011 auf Grundlage der „Deutschen Gebäudetypologie“ des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) 2015

Abbildung 70: Spezifischer Wärmebedarf nach Wohnblöcken



Quelle: KE nach ebök GmbH

Um optimale Einsparpotenziale durch die energetische Gebäudesanierung zu erzielen sind folgende Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet sinnvoll:

- Dachdämmung bzw. Dämmung im Sparren-Zwischenraum
- Fassaden-/ Außenwanddämmung und Verwendung eines Wärmedämmverbundsystems
- Dämmung der Kelleraußenwände und -decken
- Fenstersanierung (3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung)
- Erneuerung der Warmwasserverbreitung und Dämmung der Leitung
- Anschluss an das zu verdichtende Nahwärmenetz
- Zusätzliche Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Bei einer umfänglichen zukunftsweisenden Sanierung aller Gebäude mit starken Mängeln im Untersuchungsgebiet könnte darüber der Gesamtwärmebedarf um bis zu 900 MWh pro Jahr reduziert werden. Hierdurch könnten bis zu 400 Tonnen CO₂ pro Jahr durch die Gebäudesanierung eingespart werden.

Damit ist die energetische Gebäudesanierung die wichtigste Maßnahme, um den Verbrauch an fossilen Energieträgern nachhaltig zu mindern und die Abhängigkeit von Energieimporten zu reduzieren. Langfristig führen die dazu notwendigen Investitionen auch zu einer Kostenersparnis für Gebäudeeigentümer. Bei der Modernisierung des Gebäudebestands können darüber hinaus nicht nur die gesetzlichen Anforderungen an den Dämmstandard, die Haustechnik oder die Photovoltaik-Verpflichtung umgesetzt werden, sondern auch grüne Maßnahmen, wie z. B. eine Dach- oder Fassadenbegrünung, und Materialoptimierungen, wie z.B. die Reduzierung dunkler und nicht reflektierender Oberflächen, Berücksichtigung finden.

Grundsätzlich ist es der Stadt vorbehalten, im Zuge der Baugenehmigungsverfahren – und ggf. der sanierungsrechtlichen Zielsetzungen und Zustimmung – höhere Auflagen zu formulieren und umsetzen zu lassen. Hier muss und kann die Stadt wiederum Ihren Beitrag leisten und Privatinvestitionen erleichtern bzw. sinnvoll unterstützen, indem sie kommunale Wärmenetze auf den Weg bringt oder ggf. private Wärmenetze und Quartierslösungen unterstützt.

Nutzung Erneuerbarer Energien

Photovoltaik-Anlagen auf Gebäuden

Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und einer hohen Siedlungsdichte muss insbesondere der Ausbau der Photovoltaik auf Gebäudedachflächen (bauwerksintegrierte Photovoltaik) im Vordergrund stehen. Dabei ist gemäß Landesrecht die Installation von PV-Anlagen in Neubauten sowie bei grundlegenden Dachsanierungen im Bestand Pflicht (§23 KlimaG).

Optimal für die Installation einer PV-Anlage auf Gebäuden ist eine nach Süden zeigende Fläche mit einer Neigung von ca. 30°. Alternativ eignen sich auch Ausrichtungen nach Südwest bzw. Südost oder eine Neigung zwischen 20° und 50°. Auf Grundlage der Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) können die potenziell und technisch geeigneten Dachflächen für die Installation von PV-Anlagen sowie der maximal mögliche Stromertrag dieser Dachflächen für das Untersuchungsgebiet berechnet werden. Die Berechnung des Stromertrags bezieht sich grundsätzlich auf standardmäßige PV-Module. Berücksichtigt werden die Neigung, Ausrichtung, Verschattung und die solare Einstrahlung. Darüber lässt sich auch das CO₂-Einsparpotenzial ableiten.

Gemäß der Luftbildauswertung sind auf der Mehrheit der privaten Dachflächen bisher noch keine PV-Anlagen installiert. Dabei bestehen offene Solardachpotenziale von rund 2.100 MWh, die pro Jahr technisch möglich wären, wengleich die Gesamteinstrahlung im Gebiet als nur gering einzustufen ist. Hierrüber ließen sich jährlich rund 750 Tonnen CO₂ einsparen.

Abbildung 71: PV-Dach in der Schillerstr. 2-4



Solardachpotenziale im Untersuchungsgebiet	
Durchschnittliche Einstrahlung im Untersuchungsgebiet	geringe Einstrahlung
Geeignete Dachfläche für PV-Module	Ca. 13.800 m ²
Maximal installierbare Anzahl PV-Module	Ca. 6.500 Module
Maximal möglicher Stromertrag pro Jahr (ohne Aufständering)	Ca. 2.087.500 kWh/a (≈ 2.100 MWh/a)
CO₂-Einsparpotenzial durch Installation neuer PV-Anlagen im Untersuchungsgebiet pro Jahr	750 Tonnen CO₂/Jahr

Bei der Planung und Genehmigung von Photovoltaik-Anlagen sind die Anforderungen des Denkmalschutzes einzuhalten. Auf die frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz (LAD) ist zu achten, die Leitlinien für Solaranlagen auf Denkmälern des Bundesministeriums Landesentwicklung und Wohnen sind zu berücksichtigen. Von den Leitlinien unberührt bleiben die Kulturdenkmale, die im Schutzbereich einer bereits anerkannten oder potenziellen UNESCO-Weltkulturerbestätte liegen.

Grün-Blau-Infrastrukturen zur Hitze- und Starkregenvorsorge

Grünstrukturen im urbanen Raum erfüllen vielfältige Funktionen und Aufgaben, um sich an die Auswirkungen des Klimawandels anzupassen und die Resilienz der Siedlungsflächen gegenüber klimatischen Einflüssen zu erhöhen. Um einen lokalklimatischen Effekt zu erzielen, sollten vielfältige zusammenhängende und kleinteilige Grünstrukturen innerhalb des Stadtgebietes etabliert und erhalten werden. Zu Grünstrukturen zählen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, Straßenbäume und Straßenbegleitgrün sowie die Gebäudebegrünung.

Stadt- und Straßenbäume

Das Untersuchungsgebiet zeigt einen Bestand von ca. 30 Einzelbäumen im öffentlichen Raum, die sofern möglich, geschützt werden und erhalten bleiben sollen. Daneben ist im Untersuchungsgebiet

ein Potenzial von rund 35 Baumpflanzungen. Bei Neupflanzungen ist insbesondere auf eine vielseitige, heimische und trockenheitsresistente Pflanzenauswahl sowie eine optimierte Wasserzufuhr und ausreichende Pflanzgrube zu achten.

Abbildung 72: Lippachtalstraße



Abbildung 73: Schillerstraße 22 (Realschule)



Zur Bewertung der CO₂-Einsparpotenziale werden die Baumart, die Baumhöhe sowie der Brusthöhendurchmesser des Stamms benötigt. Zudem hängt die CO₂-Bindung von der Vitalität und den Standortbedingungen ab. Durch diese Angaben kann abgeschätzt werden, wie viel Biomasse der Baum durch Photosynthese aufbaut und entsprechend Kohlenstoff bindet. Eine 10 Meter hohe Buche mit 20cm Durchmesser bindet beispielsweise rund 200 – 400 kg CO₂, was ca. 12,5 kg CO₂ pro Jahr entspricht. Da unterschiedliche Baumarten in verschiedenen Entwicklungsstadien unterschiedlich viel CO₂ binden, wird angelehnt an den Energieatlas BW pauschal mit einem Wert von 10 kg CO₂ pro Jahr gerechnet. Durch den Erhalt und Neupflanzung der Bäume im Untersuchungsgebiet können somit rund 0,65 Tonnen CO₂ pro Jahr gebunden werden.

Grundsätzlich tragen alte Bäume mit einer ausgeprägten Krone in einem erheblichen Maß zur Optimierung des Mikroklimas bei. Auch den größten Transpirationseffekt sowie Kühlleistung durch Beschattung entwickeln Bäume in hohem Alter, wenn sie ihre maximale Wuchshöhe mit viel Blattmasse erreicht haben. Der Erhalt von Bestandsbäumen ist daher von besonderer Bedeutung.

Städtische Grün- und Freiflächen

Die Stadt Mühlheim an der Donau plant, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und durch Begrünung zu erweitern. Grünflächen gelten als wichtige Erholungsorte innerhalb der Stadt und haben direkten Einfluss auf den thermischen Komfort der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet selbst weist bisher keine besiedlungsnahen und klimatisch bedeutsamen Grünflächen auf, die innerhalb des Gebietes fußläufig in einem Radius von 300 m erreicht werden können. Damit ist eine Grünflächenerreichbarkeit bisher noch nicht gegeben. Ziel durch die Neuanlage von Grünflächen im Untersuchungsgebiet ist es, die fußläufige Erreichbarkeit von Grünflächen für die Bewohner des Untersuchungsgebietes sicherzustellen und zukünftig zu erhalten. Durch die

ökologische Aufwertung des Spielplatzes in der Lippachtalstraße in Verbindung mit der Anlage blau-grüner Infrastrukturen kann ein klimatischer Komfortplatz geschaffen werden.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass städtisches Grün selbst unter Hitzebelastung und Trockenstress im Klimawandel sowie unter Nutzungsdruck leidet. Daher ist ein ausgeklügeltes Bewässerungskonzept für die Grünstrukturen wichtig. Ergänzend zur Pflege und Anlage von Grünstrukturen sollten zudem temporäre Verschattungs- und Kühlungselemente wie Sonnensegel mit Low-E-Beschichtung, Nebelmaschinen oder mobile Pflanzkübel herangezogen werden.

Abbildung 74: Bahnhofstraße



Abbildung 75: Griesweg 1/2 (ev. Kindergarten)



Abbildung 76: Lippachtalstraße (Spielplatz)



Die Stadt Mühlheim an der Donau plant folglich die Umsetzung verschiedener konkreter Maßnahmen zur Stärkung der grünen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet:

- Maximaler Erhalt vorhandener Bäume
- Neupflanzung von Bäumen im Bereich Bahnhof
- Erhalt und Aufwertung der Grünflächen im Bereich Bahnhof und Evangelische Christuskirche
- Aufwertung der Grünfläche und des Spielplatzes im Bereich Lippachtalstraße
- Anlage von mobilem Grün, Pocket Parks und Pflanzbeeten als Erweiterung der Straßenräume, sofern die Eigentumsverhältnisse dies ermöglichen

- Integration von Straßenbegleitgrün und -pflanzstreifen im Bereich Schillerstraße, Dürerstraße, Griesweg, Kolbinger Straße und Bahnhofsstraße, Beethovenstraße sowie Theresienstraße
- Aufwertung des Bahnhofsumfelds „Mühlheim“ (Bahnhofsstraße) mit Begrünungs- und Verschattungsmaßnahmen
- Entsiegelung und Begrünung des Vorplatzes Evangelische Christuskirche und Evangelischer Kindergarten Mühlheim
- Durchgrünung und begrünte Mittelinsel/Querungshilfe Kreuzung Kolbinger Straße

Gebäudebegrünung

Die Dach- und Fassadenbegrünung trifft im Bereich der nachhaltigen Stadtentwicklung bereits seit einigen Jahren auf eine zunehmend positive Resonanz, da sie wesentlich zum Klima- und Umweltschutz in urbanen Gebieten beiträgt. Gründächer und -fassaden speichern und verdunsten Regenwasser, wodurch der Oberflächenabfluss reduziert, und das Mikroklima verbessert wird. Dabei erreicht eine 120 m² große Fassadenbegrünung die Verdunstungsleistung von drei gesunden Stadtbäumen. Sie tragen folglich zur Abkühlung der Umgebung sowie der Innenraumtemperaturen bei und erhöhen die Energieeffizienz von Gebäuden durch Wärmedämmung im Winter und Schutz vor Hitze sowie UV-Strahlung im Sommer. Zudem verlängert die Begrünung die Lebensdauer von Bauteilen signifikant, reduziert die Lärm- und Schadstoffbelastung und bindet bis zu 1,2 kg/m² CO₂ pro Jahr. Zusätzlich wird durch die Bepflanzung ein Lebensraum für Insekten und Nützlinge geschaffen und damit ein Beitrag zum Biodiversitätsschutz geleistet.

Damit bieten Begrünungssysteme die Möglichkeit, Gebäude oder ganze Wohnquartiere aufzuwerten und die Lebensqualität der Bewohner zu steigern. Wichtig ist dabei die Verschattung an West- und Ostfassaden.

Abbildung 77: Thermische Wirkung verschiedener Oberflächen



Quelle: KE

Alle Dachbauweisen bis ca. 30° sind für Begrünungen grundsätzlich geeignet. In Ausnahmefällen auch bis zu 45° Neigung. Im Untersuchungsgebiet sind eine Vielzahl von Gebäuden, insbesondere Nebengebäude und gewerbliche Gebäude, zu finden, die entsprechend für eine Dachbegrünung geeignet sind. Auf Ebene des Einzelgebäudes ist abzuwägen, ob der PV-Nutzung oder einer Dachbegrünung Vorrang gegeben wird. Bei Flachdächern hat sie die Kombination von PV-Modulen auf extensiv wie intensiv begrünten Dächern bewährt.

Entsiegelung und Maßnahmen zum Regenrückhalt und zur Verdunstung

Das Untersuchungsgebiet weist in Teilbereichen einen hohen Versiegelungsgrad auf, wodurch wichtige Funktionen des Bodens verloren gehen. Um entsprechende Bodenfunktionen wiederherzustellen und sich somit stärker einem naturnahen Wasserhaushalt mit möglicher Versickerung und Verdunstung anzunähern, besteht somit ein erhebliches Potential, versiegelte Flächen zu entsiegeln. Dazu zählen bislang versiegelte und nicht versickerungsfähige Flächen, wie bspw. Verkehrsflächen und Parkierungsflächen.

Im Untersuchungsgebiet sind vereinzelt Flächen vorhanden, die entsiegelt werden könnten. Folgende konkrete Maßnahmen sind geplant:

- Ökologisch wertvolle Neugestaltung, Begrünung und Flächenentsiegelung des Vorplatzes Evangelische Christuskirche (ca. 200 m²)
- Entsiegelung und Neugestaltung des Straßenraums im Bereich Kolbinger Straße, Griesweg und Lippachtalstraße
- Aufwertung des Spielplatzes in der Lippachtalstraße mit Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung, indem ein Wasserspielplatz oder temporäre Versickerungsmulden, die nach einem Regenereignis als Teich dienen, integriert werden.
- Aufwertung des Bahnhofsbereichs (ca. 400 m²)

Zudem ist die urbane Oberflächengestaltung entscheidend für das lokale Stadtklima. Dabei kann die Oberflächentemperatur durch die Wahl heller Materialien mit einer geringen Albedo um bis zu 19 Kelvin herabgesetzt werden.

Trinkbrunnen

Eine weitere Maßnahme, um der Hitzebelastung in der Stadt zu begegnen, ist die Ertüchtigung und Inbetriebnahme von Trinkbrunnen oder Wasserspendern im öffentlichen Raum. Dabei sollten die Standorte der Trinkwasserbrunnen in einer Karte oder Liste vermerkt sein, um ein Auffinden für die Bevölkerung zu erleichtern.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich bisher keine Trinkbrunnen. Jedoch gibt es bereits in der Realschule und der Lippachtalschule kostenlose Trinkwasserspender. In einem nächsten Schritt muss geklärt werden, inwieweit die Trinkwasserhygiene an verschiedenen potenziellen Standorten, wie bspw. im Bahnhofsumfeld gewährleistet werden kann. Alternativ zu Trinkbrunnen könnte auch der

Einzelhandel und die Gastronomie im Zuge einer Trinkwasser-Kampagne eingebunden werden. Aufgrund der Lage innerhalb eines Wohngebietes und der nur geringen thermischen Belastung ist diese Maßnahme jedoch nur ergänzend.

Kühlräume

Im Zuge des sich im Klimawandel verstärkenden städtischen Wärmeinseleffekts sind insbesondere vulnerable Bevölkerungsgruppen wie Ältere, Kleinkinder oder Vorerkrankte starken Risiken durch Hitzebelastung ausgesetzt. Vor dem Hintergrund einer alternden und somit wachsenden vulnerablen Bevölkerung dienen kühle Räume in öffentlichen Gebäuden als wichtige Rückzugsräume und tragen zu einer Entschärfung dieser Problematik bei.

Beispiele für Kühlräume sind Kirchen oder klimatisierte Verwaltungsgebäude. Entsprechend sollten die Gebäude von der Stadt bzw. den jeweiligen Trägern (z.B. Kirche) in heißen Sommermonaten für die Öffentlichkeit frei zugänglich gemacht werden. Zudem sollten potenzielle Kühlräume bspw. in „Cooling-Maps“ vermerkt werden, damit sie im Bedarfsfall leichter gefunden werden können. Sie sollten fußläufig im Einzugsradius von 300 Metern erreichbar sein. Zudem sollten begrünte oder klimatisierte Haltestellen bzw. Warteräume mitgedacht werden.

Im Untersuchungsgebiet eignen sich insbesondere die in der Potenzialkarte verzeichneten Gebäude als Kühlräume (Evangelische Christuskirche).

Klimarelevante Einzelmaßnahmen und Klimapotenzialkarte

Eine wassersensible und hitzeangepasste Stadtentwicklung erfordert eine ganzheitliche Strategie, die verschiedene Maßnahmen miteinander kombiniert. Die Integration von Verschattungsmaßnahmen und blauer Infrastruktur trägt wesentlich zur Regulierung von Temperaturen, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur effizienten Wasserbewirtschaftung bei, wodurch die Aufenthaltsqualität in der Stadt gesteigert werden kann.

Obwohl die Wirkung dieser Anpassungen vor allem psychisch spürbar ist, beispielsweise durch ein gesteigertes Wohlbefinden bleibt ihre empirische Messbarkeit herausfordernd.

Daher können temporäre Maßnahmen, wie temporäre Begrünungen, mobile Wasserelemente oder modulare Verschattungssysteme als Einstieg dienen, um Anpassungsprozesse schrittweise zu initiieren und die Akzeptanz in der Bevölkerung zu fördern.

Soweit möglich werden nachfolgend die Potenziale der vorgesehenen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zusammengefasst, quantifiziert und räumlich verortet.

Energieeffizienz	
Endenergiebedarf der modernisierungsbedürftigen Gebäude	1.200 MWh/Jahr
Energieeinsparung durch energetische Gebäudesanierung	900 MWh/Jahr
CO ₂ -Einsparpotenzial durch energetische Gebäudesanierung	400 t/Jahr
Erneuerbare Energien	
Stromertragspotenzial durch Dach-PV	2.100 MWh/Jahr
CO ₂ -Einsparpotenzial durch Dach-PV	750 t CO ₂ /Jahr
Grün-Blau Infrastruktur	
Neupflanzung von Bäumen	35 Stück
Jährliche CO ₂ -Einsparung durch Erhalt und Neupflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum	0,65 t/Jahr
Flächenentsiegelung und Begrünung Vorplatz Christuskirche und Bahnhofsumfeld	ca. 570 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünung von Straßenräumen inkl. Baumpflanzungen (Schillerstraße, Dürerstraße, Griesweg, Kolbinger Straße und Bahnhofsstraße, Beethovenstraße sowie Theresienstraße) ▪ Prüfung der Umsetzung einer Dachbegrünung auf dem Evangelischen Kindergarten ▪ Verstärkte Begrünung und Verschattung von West- und Ostfassaden 	
Strukturelle Maßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwendung von hellen Oberflächenmaterialien ▪ Umsetzung von temporären Maßnahmen (z.B. Sonnensegel, begrüntes Mobiliar, Wasserspiele) ▪ Ertüchtigung und Inbetriebnahme von Trinkwasserbrunnen ▪ Stärkung der Zugänglichkeit zu Kühlräumen 	

Stadtplanung & Mobilität

Innenentwicklung / Nachverdichtung /
Städtebauliche Neuordnung



Freiraum & Erschließung

Entsiegelung Frei-, Erschließungs-
und Parkierungsflächen



Erhalt bzw. Ergänzung Grünstrukturen /
Baumbestand



Punktuell Grün (PocketParks, Mobiles Grün,
Begrenzung Straßenraum, Hofesbänke, etc.)



Erhalt Freiflächen / Stärkung
rückwärtige Gartenbereiche bzw.
Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Kühlungseffekt / Öffentliche Grünräume



Gebäude

Gebäudemodernisierung / -optimierung
(Haustechnik + Gebäudetechnik, Begrünungsmaß,
neue Dachfassade, Materialwahl)



Potentialflächen Photovoltaikanlagen
öffentliche und private Haupt- und Nebengebäude



Bestehende Solar- / Photovoltaikanlagen
öffentliche und private Haupt- und Nebengebäude



Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Gesamtfläche
140.660 m²

Gebäudeverzeichnis
www.lga-stuttgart.de, Az. 2051 & 2334, Stand: 04/2024

0 10 20 50 100
M 1:2000

Stuttgart
30.07.2025

Gestalter / AB-Gruppe

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Abbildung 78: Potenzielle Klimaschutz und Klimaanpassung



Quelle: KE

2.6 Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets „Vorstadt/Griesweg“ ist es, das Quartier im ortstypischen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Fokus liegen hierbei die Stärkung der Innenentwicklung durch Attraktivierung der öffentlichen Räume und die Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse im Bestand, vor allem durch die Modernisierung von Bestandsgebäuden.

Kommunale Hauptaufgabe ist die Modernisierung und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums sowie die Verbesserung der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit und Schaffung von Barrierefreiheit im Bereich der Straßen und Wege. Darüber hinaus strebt die Gemeinde die Erweiterung des bestehenden Nahwärmenetzes an.

Neben der Umsetzung der öffentlichen Maßnahmen ist es zentrales Ziel, den privaten Gebäudebestand im geplanten Sanierungsgebiet zu modernisieren und aufzuwerten. Durch Öffentlichkeitsveranstaltungen sollen möglichst viele Eigentümer für die Mitwirkung gewonnen werden. Es sollen attraktive Gebäude mit zeitgemäßen Grundrissen für Senioren und Familien geschaffen werden.

Klimaschutz und Klimaanpassung sind sowohl bei den öffentlichen Maßnahmen als auch bei den privaten Modernisierungen als zentrale Querschnittsaufgabe zu sehen.

Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet

Auf Basis der festgestellten städtebaulichen Missstände, den Anregungen aus der Bürgerschaft, den allgemeinen und übergeordneten Entwicklungszielen der Stadt Mühlheim an der Donau (siehe gesamtstädtische Betrachtung) werden die nachfolgenden Schwerpunkte und Maßnahmen für das Erneuerungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“ abgeleitet.

Die Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung als Querschnittsaufgabe wurden im vorangehenden Kapitel ausführlich behandelt und sind hier zusammenfassend den einzelnen Themenfeldern zugeordnet.

Schaffung von Wohnraum

- Intensivierung der Nutzung bestehender Gebäude, z.B. durch den Ausbau von Dachgeschossen oder Anbauten an bestehende Gebäude zur Schaffung von zusätzlichem, innerörtlichem Wohnraum
- Diversifizierung des Wohnraumangebots, um allen Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden (Wohnraum für junge Familien, Seniorenwohnen, Singlewohnen, etc.)
- Anpassung von Grundrissen an sich ändernde Wohnansprüche im Alter, z.B. durch Reduzieren von Barrieren, Teilung von großen Wohnungen
- Höherer Fokus auf die Schaffung von Mehrfamilienhäusern, Prüfung der Aufteilung größerer Wohnungen
- Aktivierung von Leerständen sofern vorhanden, gegebenenfalls Umnutzungen

Aufwertung der privaten Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung von nachhaltig nutzbarem und barrierefreiem bzw. barrierearmen Wohnraum
- Energetische Gebäudemodernisierung, energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude.
- Anbindung der Gebäude an das bestehende bzw. zu erweiternde Nahwärmenetz
- Anbringen von Photovoltaik-Anlagen auf geeigneten Dachflächen
- Umsetzung von Maßnahmen für die Klimaanpassung am Gebäude, z.B. für Starkregenereignisse, sommerlicher Wärmeschutz
- Schaffung, Optimierung und Vernetzung von Grünflächen

Öffentliche und soziale Infrastruktur / Gebäude

- Schaffung einer bedarfsgerechten und der Allgemeinheit dienlichen Nachnutzung des evangelischen Kindergartens
- Erwerb der Grundstücke und der Gebäude des Kindergartens „Arche Noah“, Modernisierung und Erweiterung durch Anbau
- Modernisierung und barrierefreie Erschließung „Gutleuthaus“, Sicherstellung der medizinischen Versorgung im Bestand
- Aufwertung des Spielplatzes beim Scheerlemarkt angrenzend an die Lippachtalstraße
- Stärkung des Theaters am Bahnhof durch Aufwertung des Bahnhofsbereichs
- Sicherung der Daseinsvorsorge

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Aufwertung privater und öffentlicher Grünflächen
- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Anpassung der öffentlichen Straßenräume inkl. Begrünung, Parkierung, Entsiegelung überdimensionierter (versiegelter) Verkehrsflächen entsprechend des Konzepts „Schwammstadt“

Mobilität, Verkehr + technische Infrastruktur

Umbau und Gestaltung der **Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet:**

- Erweiterung des Nahwärmenetzes, Abstimmung der erforderlichen Tiefbaumaßnahmen mit der Aufwertung der Verkehrsflächen
- Straßenraumgestaltung und Optimierung der Verkehrsführung, Instandsetzung, Gestaltung und Zonierung des öffentlichen Straßenraums inkl. Stellplätze und Begrünung
- Schaffung eines sicheren Schulwegs zwischen Realschule / Lippachtalschule und Bahnhof, funktionale und optische Ausformulierung der Flächen: Albert-Schweizer-Straße / Kettelerstraße incl. der beiden „Gässle“
- Schaffung einer sicheren Querung über die Lippachtalstraße in der Verlängerung zwischen Schillerstraße und Engelhardstraße (Schulweg ins Neubaugebiet)

Ausbau des **Donauradweges**:

- Aufwertung des Donauradwegs entlang des Grieswegs, Zonierung der Verkehrsfläche
- Schaffung einer sicheren Querung für Radfahrer über die Kolbinger Straße im Mündungsbereich des Grieswegs
- Lückenschluss des Donauradwegs auf der östlichen Seite der Kolbinger Straße zwischen Griesweg und Schönenbergstraße

Funktionale Aufwertung des **Bahnhofsvorplatzes**, um den öffentlichen Nahverkehr attraktiver und benutzerfreundlicher zu gestalten:

- Barrierefreiheit
- Fahrradboxen
- Erweiterung des P+R-Parkplatzes, Bau von E-Ladestationen
- Gestaltung der Haltestellenbereiche, z.B. durch Wetterschutz, Möblierung

Abschätzung der Wohnraumpotenziale

Neben Klimaschutz und Klimaanpassung ist die Schaffung von Wohnraum wichtiges Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Baden-Württemberg.

Im Siedlungsbereich westlich der Bahnlinie werden keine Nachverdichtungen vorgeschlagen, um den Charakter des Gebiets nicht zu stark zu überformen. Dies schließt aber nicht aus, dass einzelne, ggf. auch zusammengelegte Grundstücke langfristig einer Neubebauung und damit auch einer Nachverdichtung zugeführt werden. Im Neuordnungskonzept, das den Horizont der nächsten 10 bis 15 Jahren abdeckt, ist dies aber nicht dargestellt.

Der Schwerpunkt liegt hier in der Modernisierung des Wohnraums sowie einzelnen untergeordneten Nachverdichtungsmaßnahmen, wie zum Beispiel Dachgeschossausbauten und Anbauten an bestehende Gebäude.

Signifikante Wohnungsleerstände wurden im Gebiet nicht festgestellt. Durch Modernisierungen können rund 57 Wohnungen, durch Aktivierung rund 4 Wohneinheiten auf einen nachhaltig nutzbaren Zustand gebracht werden. In der nachfolgenden Abbildung sind diese im Untersuchungsgebiet verortet.

Übersicht zur
Wohnraumschaffung

Modernisierung

ca. 38 Modernisierungen im
Untersuchungsgebiet mit o. 1,5 WE

Summe ca. 57 WE

Aktivierung

Griesweg ca. 2 WE
Lippachtalstraße ca. 2 WE

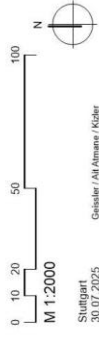
Summe ca. 4 WE

Summe gesamt ca. 61 WE

Angaben zur Wohnraumschaffung



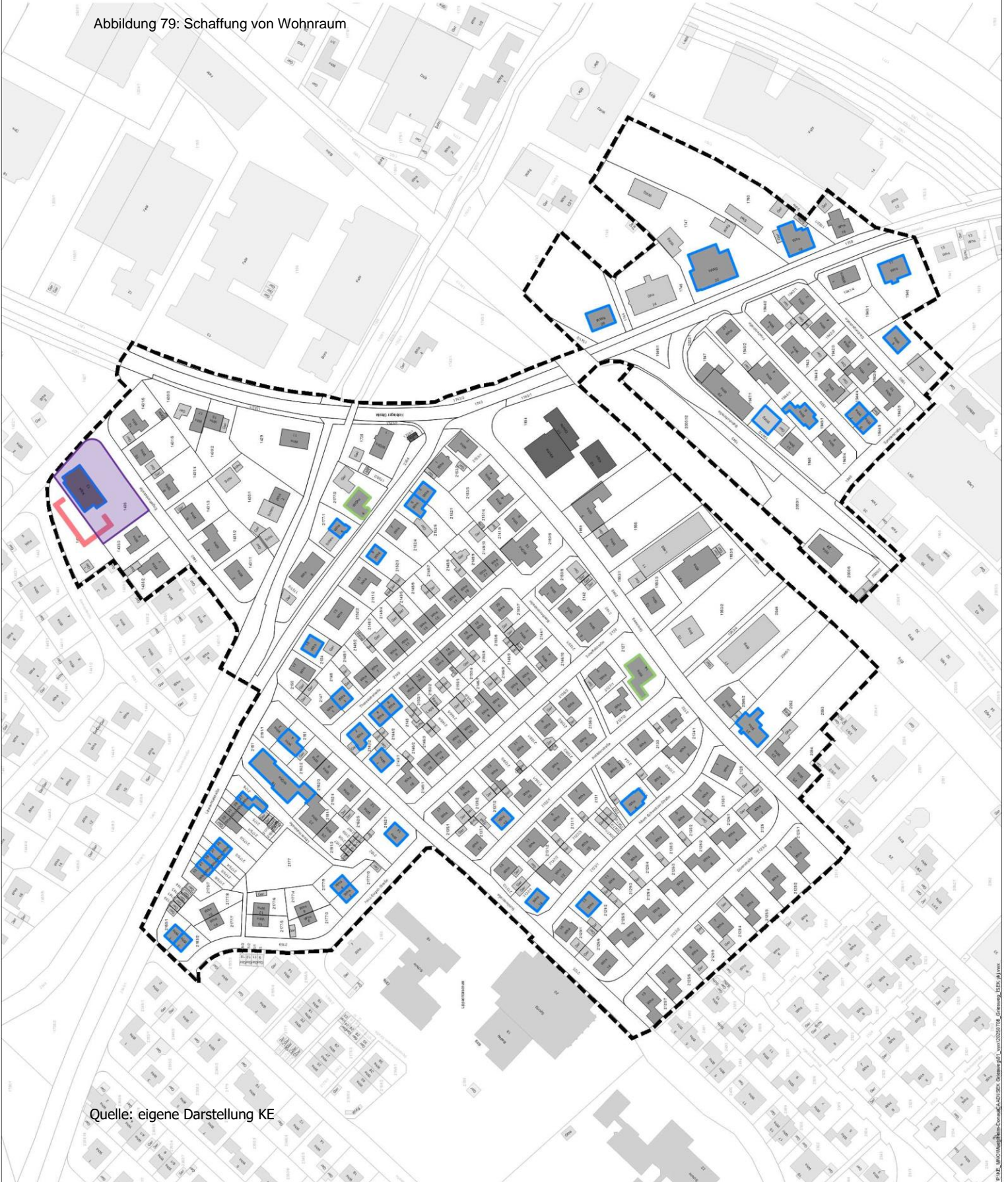
Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Grenzfamilienfläche:
1.40.060 m²
Gebietsleiter & Landrat für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
www.gis.bwl.de; AZ: 285 19-3336 - Stand: 16/02/24



Gebietsleiter / Alt. Altmann / Kieber

KE
LBSW Immobilien
Kaufmann & Partner
Helmbrunn Straße 28
70191 Stuttgart

Abbildung 79: Schaffung von Wohnraum



Quelle: eigene Darstellung KE

Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als vorläufiger Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Der Neuordnungsbereich wurde aus den Maßnahmenschwerpunkten abgeleitet und ist im nachfolgenden Plan grafisch dargestellt.

Darüber hinaus dient das Neuordnungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfs.

Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und stichwortartig erläutert.

Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts (GEK) sowie den festgestellten Mängeln im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) abgeleitet.

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Vorstadt/Griesweg"

Neuordnungskonzept

Baustruktur
Gebäudebestand/öffentliche Gebäude
Neubebauung
Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude
Modernisierung/Umnutzung

Verkehr
Verkehrsflächen
Straßengestaltung
Platzgestaltung
Gestaltung Kreuzungsbereich
Ausbau Donauradweg
Fußwegeverbindung Schulweg

Freiflächen
Grünbereiche/versiegelte Flächen
Erhalt und Aufwertung privater und öffentlicher Grünflächen
Baum Bestand / Planung

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 140.660 m²
Gebietsleiter: G. Landesrat für Gestaltung und Landschaftsplanung, Baden-Württemberg
www.gibw.de; Nr.: 2011-13-3338 - Stand: 04/2024

Stuttgart
03.09.2025
Geleiter: AM Altmann / Kötter

IBSW Immobilien
Königsplatz
Heilbronner Straße 28
70154 Stuttgart

KE



Grundstückserwerb, Modernisierung und Erweiterung Kindergarten
Ausbau Donauradweg
Ausbau des Radweges entlang der Kolbinger Straße

Schaffung von Wohnraum
Intensivierung und Nutzung bestehender Gebäude, z.B. durch den Ausbau von Dachgeschossen oder Anbauten an bestehende Gebäude zur Schaffung von zusätzlichem, innerörtlichem Wohnraum; Diversifizierung des Wohnraumangebots; Schaffung von Mehrfamilienhäusern, Aktivierung von Leerständen

Energetische Maßnahmen und Klimaschutz
energetische Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz im gesamten Gebiet; Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum; Anbringung von PV-Anlagen auf geeigneten Dachflächen, Umsetzung von Maßnahmen für die Klimaanpassung

Modernisierung und barrierefreie Erschließung "Gutleuthaus"
Modernisierung der Gebäudesubstanz im Hinblick auf die langfristige Nutzung durch die bestehende Zahnarztpraxis, barrierefreie Erschließung des OG vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung

Sicherung und Modernisierung der privaten Bausubstanz
energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle, Anpassung von Grundrissen, Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung von nachhaltig nutzbar und barrierefreiem / barrierearmem Wohnraum

Anbindung der bestehenden Gebäudesubstanz an das bestehende bzw. zu erweiternde Nahwärmenetz
Ausbau Donauradweg
Aufwertung des Donauradweges entlang des Grieswegs, Zonierung der Verkehrsfläche

Schaffung einer bedarfsgerechten und der Allgemeinheit dienlichen Nutzung des evangelischen Gemeindezentrums

Verkehrliche Aspekte in den Straßenräumen
Straßenraumgestaltung und Optimierung der Verkehrsführung, Instandsetzung, Gestaltung inkl. Zonierung des öffentlichen Straßenraums inkl. Stellplätze und Begrünung

Aufwertung des Spielplatzes

Gestaltung der Kreuzungsbereiche Griesweg - Kolbinger Straße und Lippachtalstraße - Engelhardtstraße

Schaffung eines sicheren Schulwegs zwischen Realschule / Lippachtschule und Bahnhof
funktionale und optische Ausformulierung der Flächen: Albert-Schweizer-Straße / Kettelerstraße inkl. der beiden Gässle

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums
Aufwertung privater und öffentlicher Grünflächen; Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum; Anpassung der öffentlichen Straßenräume inkl. Begrünung, Parkierung, Entseelung überdimensionierter (versiegelter) Verkehrsflächen entsprechend des Konzepts "Schwammstadt"

Stärkung des Theaters am Bahnhof

Gestaltung Bahnhofsvorplatz
P&R, E-Ladestation, Schaffung von Barrierefreiheit

Quelle: eigene Darstellung KE

2.7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Stadt Mühlheim an der Donau stellt für das Programmjahr 2026 einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Vorstadt/Griesweg“ in ein Programm der Städtebauförderung.

Auf Grundlage des erarbeiteten Neuordnungskonzepts und des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

I. Ausgaben	T €
1. Vorbereitende Untersuchungen	20 T €
2. Weitere Vorbereitung	140 T €
3. Grunderwerb	492 T €
4. Ordnungsmaßnahmen	3.559 T €
5. Baumaßnahmen	2.044 T €
6. Sonstige Maßnahmen	-
7. Vergütungen	150 T €
Summe Ausgaben	6.405 T €
II. Einnahmen	-
III. Ausgabenüberschuss (Benötigter Förderrahmen)	6.405 T €
Landesfinanzhilfen 60%	3.843 T €
Anteil Gemeinde an voraussichtlich förderfähigen Kosten	2.562 T €

3. Beteiligung der Bürgerschaft

Abbildung 82: Infomarkt Plenum



Quelle: Foto KE

Die Städtebauförderung ist eines der wichtigsten Instrumente der Stadtentwicklung. Anlässlich des bundesweit im Mai stattfindenden „Tags der Städtebauförderung“ informieren Städte und Gemeinden über ihre Projekte, Planungen und Erfolge – und regen dazu an, an der Gestaltung des eigenen Lebensumfeldes mitzuwirken.

Die Einbeziehung der Bürgerschaft bei der Diskussion der aktuellen Themen ist der Stadt Mühlheim an der Donau ein großes Anliegen. Am Donnerstag, den 13.05.2025 lud die Stadt deshalb ab 18.30 Uhr zu einen „Infomarkt“ in die Aula der Realschule Mühlheim ein. Rund 60 Bürgerinnen und Bürger nutzten die Gelegenheit, an den Planungen zur gesamtstädtischen und zur gebietsbezogenen Entwicklung mitzuwirken.

Im ersten Teil der Veranstaltung erhielt die Bürgerschaft Informationen zu den anstehenden Aufgaben und zu laufenden Planungsprozessen. Anschließend tauschten sich die Bürgerinnen und Bürger an moderierten Thementischen untereinander, mit der Verwaltung und den anwesenden Fachplanern und Experten aus und diskutierten Ziele und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung Mühlheims an der Donau.

Es wurde die Frage diskutiert, wie sich die Stadt Mühlheim an der Donau, angesichts der zukünftigen Herausforderungen der allgemeinen Gemeindeentwicklung, zukünftig ausrichtet und positioniert. Über die Wärmeplanung für die Gesamtstadt wurde informiert, die Klimafolgenanpassung erörtert. In der gesamtstädtischen Betrachtung des GEK wurden Antworten auf die wirtschaftlichen, demographischen und gesellschaftlichen Herausforderungen gesucht. Mit Blick auf die Vorstadt wurden für das geplante Sanierungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“ Konzepte, unter anderem für die Gestaltung von Straßenräumen und Maßnahmen zur Klimaanpassung, diskutiert und erarbeitet.

Der Infomarkt hat gezeigt, dass die Bewerbung um Mittel aus der Städtebauförderung in der Bevölkerung eine große Unterstützung erfährt. Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet wur-

den benannt, erste Maßnahme und Projekte aufgezeigt. Die Anregungen aus der Bürgerschaft wurden in den Ziel- und Maßnahmenkatalog zur gesamtstädtischen und zu gebietsbezogenen Entwicklung aufgenommen. Der Infomarkt hatte folgenden Ablauf:

Begrüßung durch Bürgermeister Herr Kaltenbach

- Anlass der Veranstaltung, Einführung zum Tag der Städtebauförderung, Vorstellung der Referenten

Kurzreferate der Fachplaner:

- **Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept:** Zwischenergebnisse des GEK, Demografie, räumliche Entwicklung, Klimaschutz und Klimaanpassung etc. (Herr Geissler, KE)
- **Geplantes Sanierungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“:** Bestandsaufnahme, Ziele im Sanierungsgebiet, Förderung, Steuervorteil für priv. Maßnahmen - Frau Steireif, KE
- **Informationen zur Wärmeplanung in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet -** Herr Bacher, KLEA SBH / Herr Koch, Badenova Wärmeplus / Frau Feger, Stadt Mühlheim a.D.

Im Anschluss erfolgte die Diskussion an den Themeninseln zu den drei Themenfeldern. Die Diskussion wurde von den oben genannten Fachplanern moderiert. zusätzlich konnten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger auf Luftbildern Orte markieren, die als besonders positiv im städtischen Gefüge zu bewerten sind und Orte, die dringenden Verbesserungsbedarf aufweisen.

Abbildung 83: Stärken im Untersuchungsgebiet



Quelle: Foto KE

Es ist signifikant, dass der Schulstandort in der Vorstadt mit Realschule, Hallenbad, Sporthalle und Lippachtalschule von der Bürgerschaft in hohem Maß geschätzt wird. Auch das Vorhandensein von gewerblichen Nutzungen und Arbeitsplätzen wird positiv gesehen. Darüber hinaus werden die erfolgreiche Sanierung und attraktive Gestaltung der Oberstadt genannt.

Abbildung 84: Schwächen im Untersuchungsgebiet



Quelle: Foto KE

Kritisch wird insbesondere der Zustand der Straßen in der Vorstadt gesehen. Zu nennen sind die Schillerstraße, die Dürerstraße, die Kettelerstraße, die Theresienstraße und der Griesweg. Als gefährliche Kreuzungsbereiche für den Fuß- und Radverkehr werden der Bereich Bahnhofstraße/Griesweg und der Bahnübergang zwischen Stetten und der Vorstadt benannt. Im eng bebauten Altstadtbereich der Oberstadt werden die nicht ausreichende Anzahl an Parkplätzen und der Zustand einzelner, noch nicht sanierter Gebäude bemängelt.

Dies bedeutet eine Abnahme der Belegungsdichte von 2,6 Einwohnern je Wohnung auf 2,0 Einwohnern je Wohnung.

Seit Beginn der 2000er Jahre ist Mühlheim an der Donau durch ein zunehmendes Geburtenfazit gekennzeichnet. Dies wird aufgefangen durch den zunehmend positiven Wanderungssaldo. Der demografische Wandel wird eine Zunahme der über 70-Jährigen um 150 Personen bis 2024 zur Folge haben.

In der Diskussion wurde thematisiert, dass dies eine Änderung der Wohnbedürfnisse (z.B. Barrierefreiheit, Wohnungsgröße, Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus, spez. Wohnformen) haben wird. Manche Häuser sind nur noch von einer Person bewohnt. Eine Möglichkeit wäre, die Teilbarkeit von großen Wohnungen zu prüfen. Weiterhin sollten Angebote des Zusammenwohnens im Alter geschaffen werden. Es müssten Konzepte entwickelt werden, um Wohnungssuchende dieses Segments zu unterstützen. Der demografische Wandel wird spezielle Anforderungen an den öffentlichen Raum (Gehwege, Plätze etc.) nach sich ziehen.

Der Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Stadt im Sanierungsgebiet sollte geprüft werden, sodass die Richtung von innerstädtischen Wohnbauprojekten gesteuert werden kann.

Die Weiterführung der städtebaulichen Erneuerung in der Oberstadt wird gewünscht.

Themeninsel 2: Geplantes Sanierungsgebiet „Vorstadt/Griesweg“ (Frau Steireif, KE)

An Themeninsel 2 wurden die Bestandsanalyse und die städtebaulichen Ziele für das Gebiet „Vorstadt/Griesweg“ erörtert.

Die Bestandsaufnahme der KE hat zum Ergebnis, dass rund ein Viertel der Gebäude Mängel, insbesondere beim energetischen Standard, besitzen. Aus der Bürgerschaft kam die Anregung der konkreten Ansprache der Eigentümer, unter anderem im Hinblick auf die Wärmeplanung. Das Ineinandergreifen der kommunalen Wärmeplanung und der Fördermöglichkeiten im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahme wurden als sehr wichtig für die erfolgreiche Realisierung des Wärmenetzes angesehen.

Weitere Themen sind die Verbesserung der Parkierungssituation im „Städtle“ und in der Lippachtalstraße, die Einhaltung des Tempolimits von 30 km/h, die Sanierung der Gehwege. In diesem Zusammenhang werden gestalterische und ökologische Maßnahmen, auch mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung diskutiert. Die Schulwege sollten sicherer werden.

Es wird der Wunsch geäußert, öffentliche Grünflächen aufzuwerten. Mit Blick auf die sommerliche Hitzebelastung werden Maßnahmen zur Verschattung im Bereich der Schulen und der Spielplätze genannt. Es sollten auch Angebote für ältere Menschen geschaffen werden.

Themeninsel 3: **Energie/Klimaschutz / Kommunale Wärmeplanung / Nahwärmenetz** (Herr Bacher, KLEA SBH / Herr Koch, Badenova Wärmeplus/ Frau Feger, Stadt Mühlheim a.D.)

Im Mittelpunkt der Diskussion an Themeninsel 3 stand hauptsächlich die vertiefende Information für Gebäudeeigentümer. Es wird über die aktuelle Gesetzeslage informiert und aufgeklärt, welche Fördermöglichkeiten auch jenseits der Städtebauförderung bestehen. Es wird auf den Photovoltaik-Wirtschaftlichkeitsrechner im Energieatlas Baden-Württemberg hingewiesen. Es ist ersichtlich, dass bei der Bürgerschaft ein großes Informationsbedürfnis besteht.

Desweiteren wird über den Stand der Wärmeplanung informiert. Die Erweiterung des bestehenden Wärmenetzes wird sehr begrüßt. Häufig wird von Eigentümern Interesse am Anschluss an das Wärmenetz geäußert. Hier stellt sich die Frage, in welche Straßen das bestehende Netz erweitert wird.

Literaturverzeichnis

- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Google Maps
- Regionalplan Verband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003
- Flächennutzungsplan, 8. Fortschreibung, 2021
- Flächennutzungsplan, 9. Fortschreibung Teil A: PV-Freiflächenanlage Mühlheim, 2024
- Diverse Bebauungspläne der Stadt Mühlheim an der Donau
- Abschlussbericht „Fokusberatung Kommunaler Klimaschutz“, Version 2 – Ergänzungen 03/2024, Hrsg. Energieagentur Region Schwarzwald-Baar-Heuberg c/o Energieagentur Landkreis Tuttlingen gGmbH
- Maßnahmenkatalog Klimaschutz (Entwurf, Stand 29.02.2024)
- Bericht „Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Mühlheim an der Donau“, erstellt am 07.06.2024 von der ebök GmbH im Auftrag der Stadt Mühlheim an der Donau
- Trinkwasser im Landkreis Tuttlingen, Bericht zur Wasserversorgung und Qualität, Landkreis Tuttlingen 2020
- Hochwasserrisikomanagement der Stadt Mühlheim an der Donau. Anhang III: Maßnahmen kommunaler Akteure, 2020
- Leitbild für das Integrierte Donau-Programm (IDP); Steckbrief Ehemalige Pegelschwelle Mühlheim a.d.D. und Hochwasserschutz Mühlheim „Am Lippach“, 2023
- Starkregengefahrenkarten der Stadt Mühlheim an der Donau, 2025, Link: <https://mapserver.mapwebbing.eu/muehlheim/>, Stand: 10.06.2025
- Historischer Stadtführer der Stadt Mühlheim an der Donau
- „Bürgerbroschüre“ der Stadt Mühlheim an der Donau, 1. Auflage 2021, Hrsg. Stadt Mühlheim an der Donau
- Buch „Mühlheim an der Donau mit Stadtteil Stetten“, 1. Auflage 2020, Hrsg. Stadt Mühlheim an der Donau, ISBN 978-3-86595-719-1
- Broschüre „Jakobusweg zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb“, 3. Auflage 2018, Hrsg. Landkreis Rottweil, Landkreis Tuttlingen, Schwarzwald-Baar-Kreis, Zollernalbkreis
- Landesarchiv Baden-Württemberg (Mühlheim an der Donau – Detailseite – LEO-BW), Stand: 09.12.2024
- Daten- und Kartendienst (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)
- Geoportal des GVV Donau-Heuberg, Link: <https://geoportal.regiodata-service.de/index.php?mod=main&act=main>, Stand: 24.10.2024
- Homepage der Stadt Mühlheim an der Donau, Link: <https://www.muehlheim-donau.de>, Stand: 09.12.2024
- Homepage der Tourismus Marketing GmbH Baden-Württemberg, Link: <https://www.tourismus-bw.de/stadt/muehlheim-an-der-donau-e6101c632e>, Stand: 24.10.2024
- Homepage des Heimatverein Mühlheim e.V., Link: <https://www.heimatverein-muehlheim.de>, Stand: 25.10.2024
- Homepage der Stiftung St. Franziskus, Link: <https://www.stiftung-st-franziskus.de/>. Stand: 25.10.2024

- Homepage des Tennisclub Mühlheim e.V., Link: <http://www.tc-muehlheim.de/>, Stand: 25.10.2024
- Homepage der Lippachtalschule, Link: <https://lippachtalschule.de/>, Stand: 25.11.2024
- Homepage der Realschule Mühlheim, Link: <https://www.rsmuehlheim.de/>, Stand: 25.11.2024
- Mühlheim an der Donau – Wikipedia, Link: https://de.wikipedia.org/wiki/M%C3%BChlheim_an_der_Donau, Stand: 09.12.2024
- Pressemitteilung Stadt Mühlheim vom 16.02.2021: Wasserhochbehälter Ettenberg: Sanierung ist abgeschlossen. Link: <https://muehlheim-donau.de/2021/02/wasserhochbehaelter-ettenberg-sanierung-ist-abgeschlossen/>
- Pressemitteilung Stadt Mühlheim vom 24.11.2020: Trinkwasserversorgung: höchste Investitionen im Landkreis. Link: <https://muehlheim-donau.de/2020/11/trinkwasserversorgung-hoechste-investitionen-im-landkreis/>
- Pressemitteilung Stadt Mühlheim vom 10.11.2021: Flutmulde bei den Mühlewiesen: dauerhafte Sicherung gegen Hochwasser. Link: <https://muehlheim-donau.de/2021/11/flutmulde-bei-den-muehlewiesen-dauerhafte-sicherung-gegen-hochwasser/>
- Eigene Bilder der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH