

Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich „Nördlich der Georg-Büchner-Straße“

Begründung

Stand: Mai 2025

1. Vorbemerkungen/Planungsanlass

In der Stadt Mühlhausen besteht seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Die Stadt selbst kann nur selten und in geringer Zahl Baugrundstücke anbieten. Vereinzelt gibt es in den „älteren“ Wohngebieten noch unbebaute Grundstücke, diese befinden sich jedoch in der Regel in Privatbesitz, zumeist stehen sie dem Markt nicht zur Verfügung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Georg-Büchner-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Bauland für Einfamilienhäuser bereit zu stellen. Dabei soll die vorhandene Bebauung abgerundet und der Siedlungsrand im Norden gefasst werden.

Der Bereich östlich der Weinbergsiedlung (zwischen der Kasseler Straße und dem Johannistal) ist bereits seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans im Jahr 2002 als potentielle Wohnbaufläche dargestellt und soll schrittweise entwickelt werden. Als erster Abschnitt wurde bereits das Gebiet „Weinberg-Ost“ realisiert. Als nächstes sollen die Flächen nördlich der Georg-Büchner-Straße (das derzeitige Plangebiet B-Plan Nr. 50) für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Die Flächen südlich der Georg-Büchner-Straße sollen zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden.

Der Grund für diese zeitliche Reihenfolge ist in der erforderlichen technischen Erschließung des Gesamtgebietes zu sehen. Neben einer erforderlichen verkehrlichen Anbindung an das Johannistal muss das Problem der sehr schwierigen Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers im gesamten Gebiet (auch für die bereits bestehende Wohnbebauung) gelöst werden. Dies kann nur über die Flächen nördlich der Georg-Büchner-Straße erfolgen.

2. Planerfordernis und Planverfahren

2.1 Planerfordernis

Das Gebiet befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Um Baurecht zu erreichen ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der den Bereich als Wohngebiet festsetzt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im FNP als Wohnbaufläche (geplant) dargestellt. Für den westlichen Bereich ist allerdings eine kleingärtnerische Nutzung vorgesehen. Aus stadtplanerischer und stadttechnischer Sicht ist es jedoch sinnvoll, einen Teil dieses Areals als Wohnbauland zu entwickeln. Gleichzeitig sollen einige Flächen, die im FNP bislang als Wohnbauflächen dargestellt waren, als Grünfläche ausgewiesen werden.

Im Zuge der Änderung stellte sich auch heraus, dass die im wirksamen FNP dargestellte Zweckbestimmung der Grünfläche als kleingärtnerische Nutzung weder der derzeitigen Nutzung noch der perspektivischen Nutzung entspricht. Mit der Änderung des FNP soll auch die Zweckbestimmung als kleingärtnerische Nutzung entfallen. So können diese Grünflächen

entweder als den Wohnhäusern zugehörige Gärten oder als sonstige (separate) Gärten genutzt werden. Deshalb soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB.

2.2 Planverfahren

Am 03.08.2020 hat der Stadtrat beschlossen, für den Bereich Georg-Büchner-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Bauland für Einfamilienhäuser bereit zu stellen. Dabei sollen die vorhandene Bebauung abgerundet und der Siedlungsrand im Norden gefasst werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte aufgrund der Corona-Pandemie nicht über einer Informationsveranstaltung, sondern in Form einer Auslegung bereits vorliegender Planunterlagen in der Zeit vom 06.12.2022 bis 17.01.2022. Weiterhin waren die Planunterlagen sowie der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Mühlhausen einsehbar.

Mit Schreiben vom 03.12.2021 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.01.2022 gebeten.

Folgenden Behörden/TöB und Naturschutzvereinigungen äußerten sich zu dem Planvorhaben:

- Thüringer Landesverwaltungsamt,
- Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis,
- Gewässerunterhaltungsverband Obere Unstrut/Notter,
- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation,
- Untere Bauaufsichtsbehörde/untere Denkmalschutzbehörde,
- Straßenverkehrsbehörde,
- Stadtwerke Mühlhausen GmbH,
- Zweckverband Trinkwasserversorgung Mühlhausen und Unstruttal,
- Zweckverband Abwasserentsorgung Mühlhausen und Umland,
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz,
- Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie,
- Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum,
- Polizeiinspektion Unstrut-Hainich,
- BUND und
- Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e. V.

Auch aus der Öffentlichkeit sind einige Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und die Belange wurden abgewogen und entsprechend in der Entwurfserarbeitung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt. Einige Stellungnahmen bezogen sich jedoch inhaltlich auf die Erarbeitung des Bebauungsplans. Auf diese Stellungnahmen wird hier nicht eingegangen.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt empfahl, eine umfassende Betrachtung der Wohnbauflächenausweisung. Diese Empfehlung wurde berücksichtigt. Inzwischen liegt eine Wohnungsmarktprognose vor. Die für die Erarbeitung des Bebauungsplans bzw. Änderung des FNP relevanten Ergebnisse sind unter Punkt 4 der Begründung erläutert.

Die untere Naturschutzbehörde gab Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts. Der Hinweis wird berücksichtigt, jedoch nicht im Zuge des Änderungsverfahrens, sondern mit Aufstellung des Bebauungsplans. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB

soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Die Änderung des FNP erfolgt nicht vor der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern parallel. Der Änderungsbereich ist kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans und befindet sich räumlich komplett innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Für die Bearbeitung des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht / GOP als Bestandteil der Begründung erforderlich. Die Erarbeitung des Umweltberichtes mit integriertem GOP erfolgt durch ein darauf spezialisiertes Büro. In diesem Zusammenhang wurde auch eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Es wird deshalb kein separater Umweltbericht erstellt, die genannten Belange werden im Umweltbericht des B-Plans detailliert dargelegt. Auf FNP-Ebene erfolgt lediglich eine (kurze) Zusammenfassung. Der Umweltbericht zum B-Plan liegt den Unterlagen zur FNP-Änderung (als Bestandteil der Begründung) bei.

Weiterhin wurde festgestellt, dass Abweichungen zwischen Landschaftsplan und vorgesehener Flächennutzungsplanung bestehen. Soweit den Inhalten des Landschaftsplanes nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen. Seitens der Stadt Mühlhausen werden die Abweichungen als vertretbar eingestuft (siehe Punkt 4 – Übergeordnete Planungen und Punkt 9).

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wies darauf hin, dass in der Umgebung des Plangebietes bereits archäologische Fundstellen bekannt sind und mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde gerechnet werden muss. Es wird deshalb ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung (Legende des FNP) aufgenommen.

Der BUND fordert, die Flurstücke 1282/288 und 1281/288 nicht als Bauland auszuweisen. Die Flurstücke sind jedoch bereits im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Änderung des FNP wird im nördlichen Bereich dieser Flurstücke Wohnbauland in Grünfläche umgewandelt. Durch ein Ingenieurbüro wurde die Regenwasserableitung auch unter Berücksichtigung einer evtl. späteren Erweiterung des Wohngebietes nach Süden geprüft/berechnet und entsprechende Maßnahmen wurden vorgeschlagen. Die angesprochenen Bedenken zur Regenwasserableitung (Über- oder Unterspülungen) werden im Bebauungsplan gelöst. Die Stadt hält an der Ausweisung der Wohnbauflächen im südlichen Bereich der o. genannten Flurstücke fest.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind sechs Stellungnahmen eingegangen. Größtenteils beziehen sich die Stellungnahmen auf Sachverhalte, die nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans geklärt werden können. Für den FNP relevant ist jedoch die Anregung, einen Spielplatz im Gebiet einzuordnen. Der Anregung wird gefolgt, die Einordnung eines Spielplatzes (Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz) wird in die Planzeichnung aufgenommen. Dem Einwand, den Änderungsbereich nicht bis an den Schlotfegerweg zu erweitern, wird nicht gefolgt. Mit der Einbeziehung der unterschiedlich genutzten Grünflächen kann und soll der Bereich geordnet und abgerundet werden (siehe dazu auch Punkt 5 Planungsziele).

3. Geltungsbereich der Änderung des FNP

3.1 Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich weist eine Größe von etwa 3 Hektar auf und befindet sich im Westteil der Stadt Mühlhausen. Er grenzt im Norden an den Johannistalbach. Im Westen bildet der Schlotfegerweg die Grenze, im Süden die Georg-Büchner-Straße. Die östliche Grenze verspringt - im Nordosten bildet die vorhandene Wohnbebauung (Johannisstraße 128) die Grenze, die südöstliche Grenze verläuft durch bestehende Gartenflächen, die im derzeitigen FNP bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. Entsprechend den Darstellungen des FNP werden ca. 1,05 Hektar Gartenfläche in Wohnbaufläche, ca. 0,45 Hektar Wohnbaufläche in

öffentliche Grünfläche (Spielplatz) und ca. 0,25 Hektar Wohnbaufläche in private Grünfläche geändert.



Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP



Abb. 2: Geplante Änderung FNP

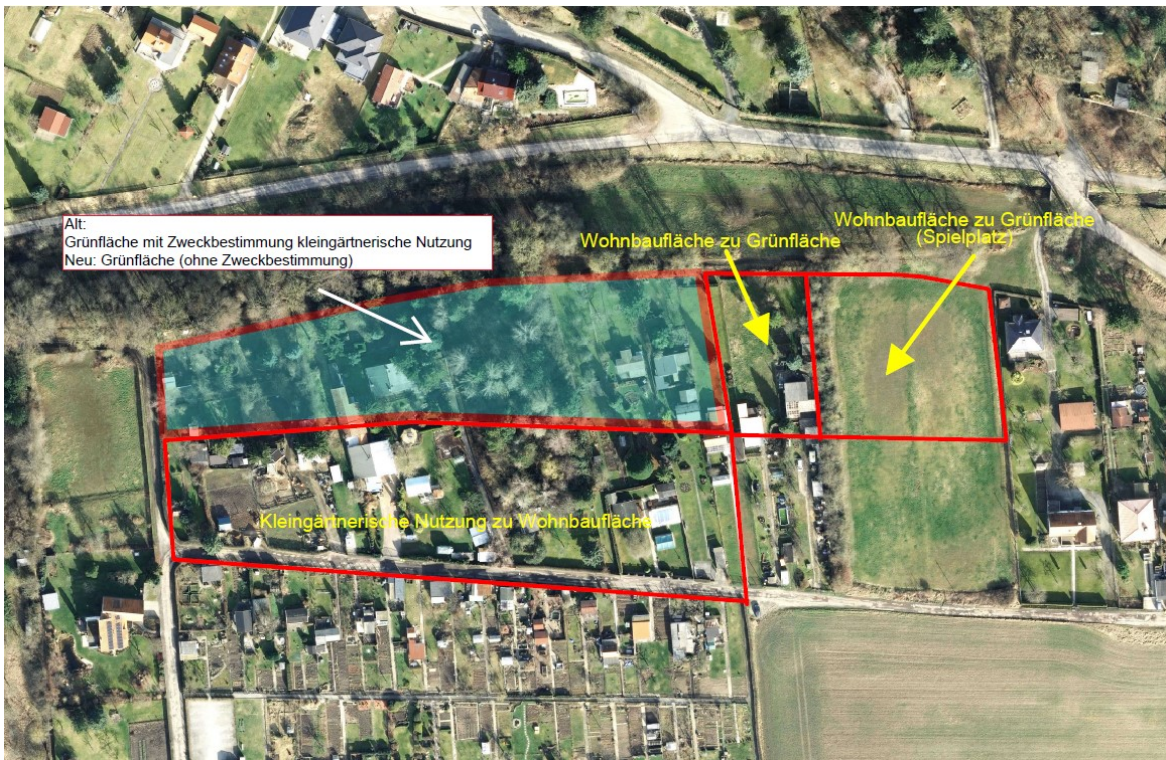


Abb. 3: Luftbild Stand 2021 bis 2022 mit Kennzeichnung der Änderungen

Derzeit wird der der größte Teil des Änderungsbereiches intensiv gärtnerische genutzt (Freizeitnutzung). Die vorhandene Bebauung geht jedoch weit über das für Klein- oder sonstige Gärten zulässige Maß hinaus. Weiterhin dient ein Gartengrundstück der Pony- und Kleintierhaltung und auf einem anderen Grundstück befindet sich ein Wohnhaus. (In der Karte Flächennutzung-Biotypen des Landschaftsplans wird dieser Bereich als Wochenend- und Ferienhausbebauung kartiert.) Der östliche Teil des Änderungsbereichs wird als Wiese/Weide/Intensivgrünland genutzt.

Im Westen des Änderungsbereichs (westlich des Schlotfegerweges) ist Wohnbebauung vorhanden. Südlich der Georg-Büchner-Straße befinden sich die Kleingartenanlage „Weinberg 1922 e. V.“ sowie Ackerflächen. Im Osten grenzen Grünlandflächen und Wohnbebauung an den Änderungsbereich.

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan Nordthüringen aufgezeigt.

Landesentwicklungsprogramm 2025

Laut LEP ist die Stadt Mühlhausen neben sieben weiteren Städten in Thüringen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen und soll entsprechend entwickelt werden.

„Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen“ (LEP 2025, 2.4.2 G1).

Für die Stadt Mühlhausen liegt seit Mitte 2022 eine vom Stadtrat beschlossene Wohnungsmarktprognose vor. In dieser wird der Bedarf nach Ein- und Zweifamilienhäusern nachgewiesen. Das Bauen in integrierten und verdichteten Siedlungslagen spielt eine bedeutende Rolle, der qualitativen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern gerecht zu werden. Die Möglichkeiten und Flächenpotenziale hierbei sind jedoch begrenzt, weshalb in einem gewissen Umfang zusätzliche neue Wohnbauflächen geschaffen werden müssen.

Im Kapitel 3.4.3. der Wohnungsmarktprognose wurden die Standorte potenzieller Wohnbauflächen beschrieben und bewertet. Der Standort Weinberg (Wohngebiet Georg-Büchner-Straße) wurde als sehr gut geeignet eingestuft. Die potenzielle Wohnbaufläche weist eine hohe Lagequalität auf, die Erschließung ist mit durchschnittlichem Aufwand herstellbar.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist die bevorzugte Entwicklung des Standortes zu begrüßen. Die Wohnbebauung wird nicht in die freie Landschaft erweitert, sondern stellt einen Übergang zur Wohnbebauung der Weinbergsiedlung dar. Mit der Einbeziehung der unterschiedlich genutzten Grünflächen bis zum Schlotfegerweg kann der Bereich geordnet und abgerundet werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans steht somit den Zielen des LEP 2025 nicht entgegen.

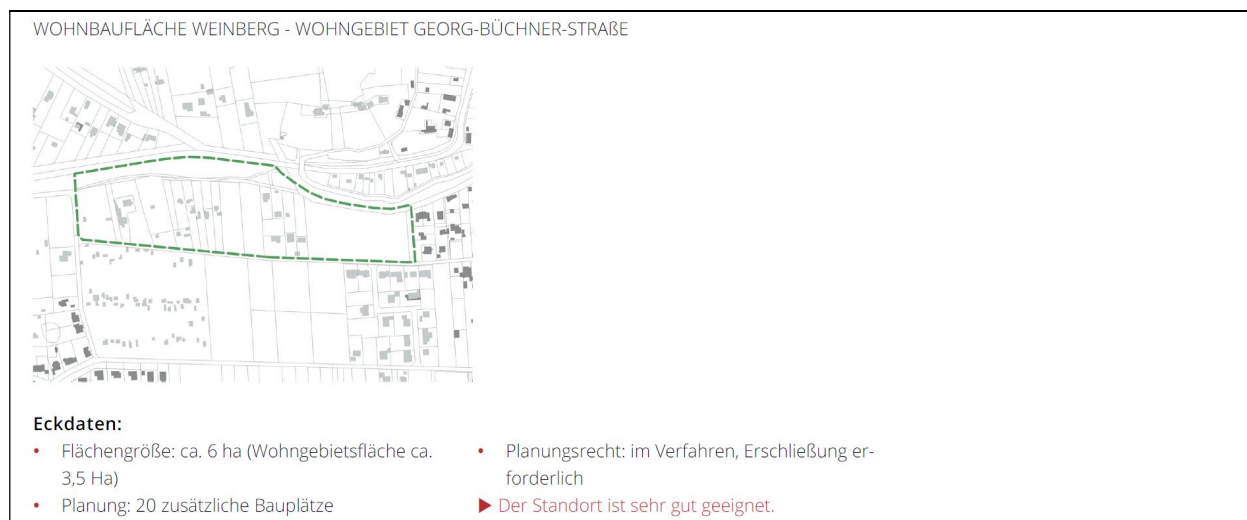


Abb. 4: Auszug aus der Wohnungsmarktprognose

Der Regionalplan weist den Standort als Siedlungsfläche im Bestand aus. Die Ziele des Regionalplans stehen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.



Entsprechend dem iSEK soll der Bereich bis zur Kleingartenanlage als Wohnstandort entwickelt werden. Für den westlichen Bereich des Plangebietes soll die bestehende gärtnerische Nutzung erhalten bleiben. Die geplante Änderung des FNP ist mit dem iSEK nicht konform.

Die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten ist nach wie vor sehr hoch und kann derzeit nicht gedeckt werden. Daher ist die Einbeziehung einer (relativ kleinen) Gartenlandfläche in einen Einfamilienhausstandort vertretbar.



Landschaftsplan „Mühlhausen“

Seit Ende 2021 liegt für die Stadt Mühlhausen und die Ortsteile Felchta, Görmar, Windeberg, Saalfeld, Bollstedt, Grabe, Höngeda und Seebach ein überarbeiteter bzw. ergänzter Landschaftsplan vor. Gemäß § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dient die Landschaftsplanung der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die in § 1 BNatSchG verankert sind. Er dient den Gemeinden als grundlegende Entscheidungshilfe für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Soweit den Inhalten des Landschaftsplanes nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

Abweichungen zwischen dem Landschaftsplan und der vorgesehenen FNP-Änderung bestehen im Bereich der gärtnerisch genutzten Flächen nördlich der Georg-Büchner-Straße und der derzeit als Grünland genutzten Fläche (siehe Abb. 7). Es handelt sich hierbei um relativ kleine Flächen, die außerdem hinsichtlich des Landschaftsbildes, der Flächennutzung/Biototypen, des Lokalklimas, Oberflächenwassers, der Schutzgebiete und -objekte sowie der Arten- und Lebensgemeinschaften nicht die größte Bedeutung besitzen. (Näheres dazu wird unter dem Punkt 8 „Umweltbelange“ dargelegt.) Auch zielt die Bereitstellung von Wohnbauflächen in dieser Größenordnung nicht auf das Generieren von mehr Zuzug nach Mühlhausen, sondern auf eine Verhinderung einer (weiteren) Suburbanisierung.

In der Wohnungsmarktprognose (S. 60 – Wohnbauflächenpotenzial nicht ausreichend) wird dargelegt, dass das Bauen in integrierten und verdichteten Siedlungslagen eine bedeutende Rolle spielt, um der qualitativen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern gerecht zu werden. Die Möglichkeiten und Flächenpotenziale hierbei sind jedoch begrenzt, weshalb zusätzlich neue Wohnbauflächen geschaffen werden müssen.

Aus o. g. Gründen, und da die Ausweisung von neuem Wohnbauland für die Stadt unerlässlich ist, **sind aus stadtplanerischer Sicht diese Abweichungen für den Bereich Georg-Büchner-Straße vertretbar.**

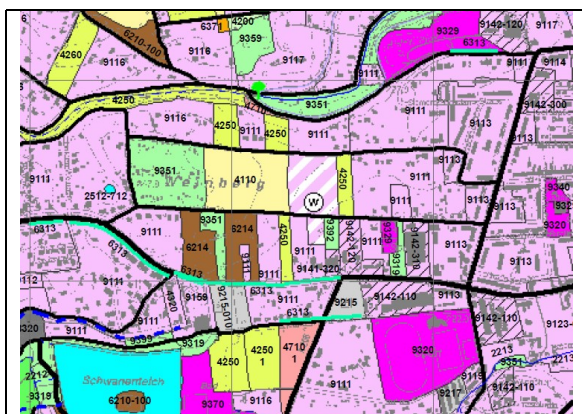


Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan (Flächennutzung-Biotypen)
9116: Wochenend- und Ferienhausbebauung
4250: Intensivgrünland / Einsaat
9111: Zusammenhängende Wohnfläche, niedrige offene Bauweise



Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsplan (Entwicklungskonzeption)
Dunkelgrün: Erhalt und Verbesserung...des ortsbildprägenden Charakters von Gärten...Wochenendhausansiedlungen oder sonstigen Grünflächen
Gelbgrün: Erhalt und ordnungsgemäße landwirtschaftl. Nutzung von Grünland und Erhöhung des Anteils extensiv genutzten Dauergrünlandes

5. Planungsziele

Mit der Änderung des FNP und der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans soll die Entwicklung eines Wohngebietes auf bisher größtenteils gärtnerisch genutzter Fläche und Grünland planungsrechtlich gesichert werden.

Als konkrete Planungsziele werden definiert:

- Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser
- Abrundung der vorhandenen Bebauung
- Sicherung und Erweiterung öffentlicher Grünflächen im Bereich Johannistal

- Fassung des Siedlungsrandes im Norden des Plangebietes
- Entlastung der Georg-Büchner-Straße (Ostseite) vom Verkehr
- Lösung des Regenwasserproblems (Rückhaltung und Ableitung) für das gesamte Gebiet

Mit der Umsetzung der konkreten Planungsabsicht werden zugleich die folgenden grundsätzlichen planerischen Ziele der Stadt verfolgt:

- Bereitstellen von Wohnbaufläche entsprechend dem gemeindebezogenen Bedarf (Verhinderung Abwanderung ins Umland)
- möglichst geringe Zersiedelung der Landschaft durch den Anschluss an einen bereits bebauten Bereich

6. Planungsrechtliche Festsetzungen/Darstellungen

6.1 Art der Nutzung

Im Flächennutzungsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Im Zuge der Änderung des FNP wird eine Fläche von ca. 10.512 m², die bisher als private Grünfläche (sonstige Gärten) vorgesehen ist, als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche schließt unmittelbar an einen bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Bereich an. Weiterhin werden etwa 7.000 m² Wohnbaufläche in private bzw. öffentliche Grünfläche umgewandelt.

7. Prüfung von Standortalternativen

Bei der Standortwahl wurde durch die Stadt die hier betrachtete Fläche klar favorisiert – unter anderem, weil mit dieser Planung die sehr schwierige Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers im gesamten Gebiet gelöst werden soll und dies nur über die Flächen nördlich der Georg-Büchner-Straße erfolgen kann.

Dennoch ist es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, Standortalternativen im Stadtgebiet zu prüfen. Es muss sichergestellt werden, dass der geplante Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten für das Vorhaben geeignet ist. Und es ist zu prüfen, wie die Eignung des Standortes in Bezug auf mögliche alternative Standorte zu bewerten ist.

Die Standortprüfung erfolgte im Prinzip mit der Erarbeitung der Wohnungsmarktprognose, ein Auszug aus der Prognose liegt der Begründung als Anlage bei. In dieser Prognose wurden 14 Standorte untersucht. Drei davon stellten sich als sehr gut geeignet heraus – einer dieser Standorte ist das Gebiet Weinberg-Wohngebiet Georg-Büchner-Straße.

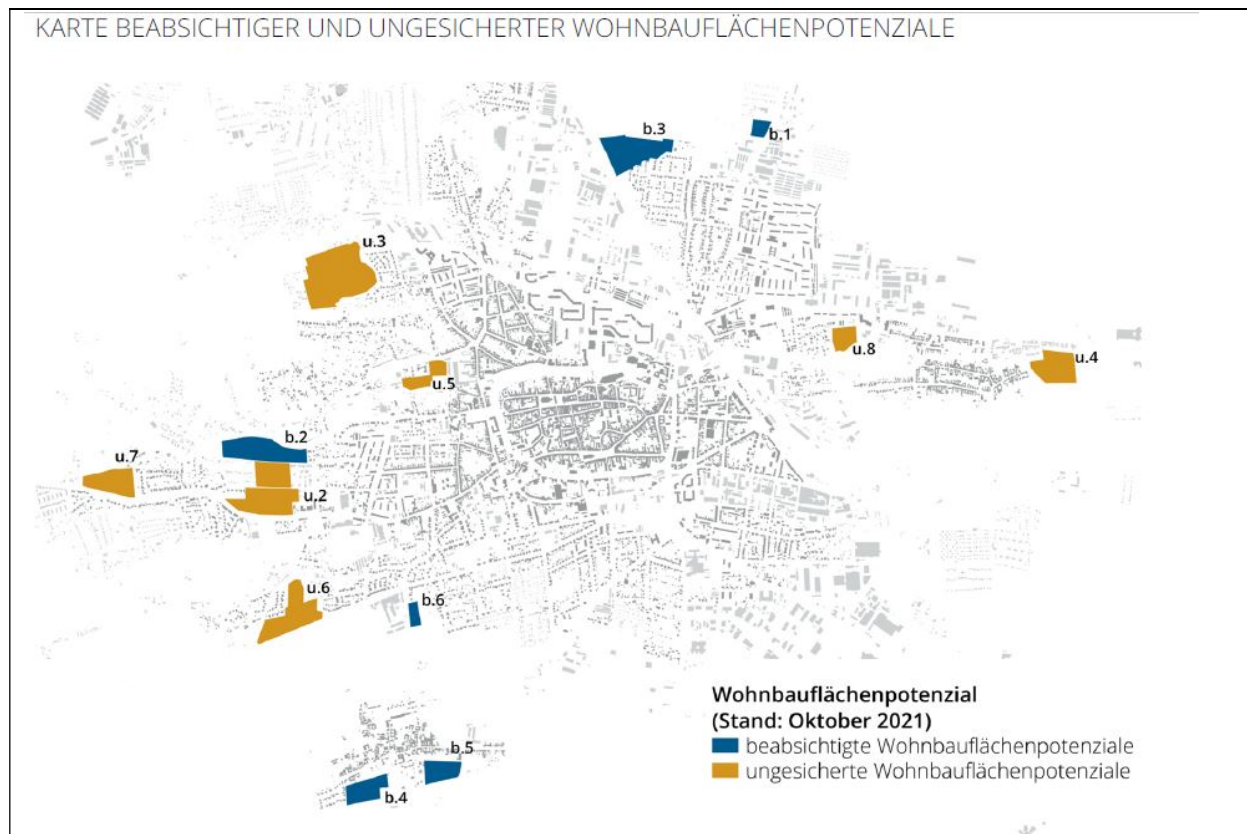


Abb. 9: Auszug aus der Wohnungsmarktprognose – TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte

(Die komplette Wohnungsmarktprognose steht unter [Städtebauliche Konzepte | Mühlhausen - mittelalterliche Reichsstadt \(muehlhausen.de\)](https://muehlhausen-mittelalterliche-reichsstadt.de) als Download zur Verfügung.)

8. Umweltbelange

Im Zuge der parallel zur Änderung des FNP stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Georg-Büchner-Straße“ werden die Belange des Umweltschutzes detailliert ermittelt und bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB). Da der komplette Änderungsbereich des FNP Bestandteil des Bebauungsplans ist, wird für die FNP-Änderung kein separater Umweltbericht erstellt. Die Umweltbelange werden hier nur wie folgt kurz dargelegt.

Im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Die nächsten Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet Stadtwald, Vogelschutzgebiet Hainich, FFH-Gebiet Hainich, Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal) befinden sich in einer Entfernung von 2 km bis 3 km Luftlinie zum Plangebiet.

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodendenkmale (Bodendenkmale nach § 2 Abs. 7 ThürDSchG) gerechnet werden.

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans befindet sich das Johannistal, ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Der Landschaftsplan Mühlhausen (2021 fertiggestellt) trifft für den Änderungsbereich folgende Aussagen:

- Hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften wird dem westlichen Teil eine geringe Biototwertstufe zugeschrieben, die Leistungsfähigkeit für Arten und Lebensge-

meinschaften ist stark eingeschränkt. Die anschließende Grünlandfläche besitzt dagegen eine Biotopwertstufe mit gering eingeschränkter Leistungsfähigkeit.

- Bezüglich der Flächennutzung und Biotoptypen sind die bestehenden Gärten als Wochenend- und Ferienhausbebauung eingestuft; die vorhandene Wiese/Weide als Intensivgrünland/Einsaat.
- Der Änderungsbereich ist als bioklimatisch belastete Siedlungsfläche mit Wärme- und Abluftproduktion dargestellt.
- Im Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte nach nationalem Recht, keine Geotope nach Thüringer Geotopkataster oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatSchG. Der Änderungsbereich befindet sich weder im europäischen Schutzgebietssystem NATURA 2000 noch innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Überschwemmungsgebietes oder innerhalb nationaler Naturerbeflächen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans keine Umweltbelange zu erkennen sind, die eine Realisierung des Vorhabens verhindern bzw. unmöglich machen. Unter Anwendung von geeigneten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können der Standort und das Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Vorschriften als verträglich angesehen werden.

Hauptkriterien sind dabei:

- die Lage (Stadttrandbereich, noch in die Siedlungsstruktur eingebunden),
- die Einbeziehung von vorhandener Infrastruktur / Erschließung,
- der geringe Biotopwert im Großteil des Plangebietes (anthropogene Überprägung, intensiv genutztes Grünland, Siedlungsbiotope) und somit möglichst geringe Beeinträchtigung des Naturhaushaltes,
- ein Ausgleich vor Ort sowie innerhalb der Stadt Mühlhausen für unvermeidbare Bodenversiegelungen und Gehölzbesichtigungen,
- Umfassende Berücksichtigung des europäischen Gebiets- und Artenschutzes (siehe Artenschutzfachbeitrag)

Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes und unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass parallel zur Änderung des FNP auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt wird, nicht vorgesehen.

9. Abweichungen zum Landschaftsplan

Sowohl der derzeit wirksame Flächennutzungsplan als auch die geplanten Änderungen stimmen in einigen Bereichen und Zielen nicht mit dem „Landschaftsplan Mühlhausen“ (2021 fertiggestellt) überein. So sollen die Grünlandflächen, die im FNP bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind, erhalten werden. Auch die Planungen der Stadt zu Wohnbauflächen südlich der Georg-Büchner-Straße wurden im Landschaftsplan nicht berücksichtigt.

Nach Prüfung der vorhandenen Situation im Plangebiet und nach Abwägung der bereits vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird jedoch aus stadtplanerischer Sicht an dem Planungsziel zur Entwicklung einer Wohnbebauung mit hohem Grünanteil im Bereich der Georg-Büchner-Straße festgehalten. Die Stadt muss für ihre Entwicklung eine gewisse Fläche für Einfamilienhausstandorte bereitstellen. Das wurde in der Wohnungsmarktprognose ausführlich dargelegt; der Standort Georg-Büchner-Straße wurde hierfür als sehr gut geeignet eingestuft. Außerdem werden Flächen, die bisher im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, in eine Grünfläche mit Spielplatz umgewandelt und damit aufgewertet.

Wie oben bereits erläutert, werden mit der Änderung des FNP keine bedeutsamen Bereiche für den Arten- und Biotopschutz in Anspruch genommen. Es handelt sich größtenteils um stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringem Natürlichkeitsgrad aber hoher Nut-

zungsintensität oder um intensiv genutztes Grünland. Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes spielt der Änderungsbereich keine bedeutende Rolle. Mit der Umsetzung der Planung gehen im westlichen Teil Flächen verloren, die derzeit intensiv für die Freizeitgestaltung/Erholung genutzt werden. Die verbleibenden Grünflächen können jedoch nach wie vor gärtnerisch genutzt werden. Auf Grund der Eigentumssituation wird die ausgeübte Garten- bzw. Freizeitnutzung weiterhin möglich sein. Für die Allgemeinheit werden durch die Planung keine negativen Veränderungen verursacht – im Gegenteil. Durch die Schaffung von neuen Wegebeziehungen von der Georg-Büchner-Straße zur Johannisstraße, wie im B-Plan festgesetzt, erfolgt eine bessere Anbindung der vorhandenen Wohngebiete an das Johannistal. Weiterhin wird sich durch die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz die Aufenthaltsmöglichkeit/ Aufenthaltsqualität wesentlich verbessern, was auch der Erholungsfunktion des Gebietes Rechnung trägt. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen wird außerdem die Ortsrandgestaltung zum Johannistal positiv verändert. (Im Bebauungsplan ist dort eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.)

ABB. 31

KARTE BEABSICHTIGTER UND UNGESICHERTER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE



B.1 WINDEBERGER LANDSTRASSE

Auf der Wohnbaufläche Windeberger Landstraße sind 10 Bauplätze mit je 700 m² für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser geplant. Die Realisierung ist bereits auf Basis einer Abrundungssatzung im Gange. Derzeit werden die Erschließungsarbeiten vorbereitet, der Verkauf erfolgt durch die Stadt.

Die Wohnbaufläche befindet sich am Stadtrand von Mühlhausen und ist von Gewerbebauten umgeben. Die Windeberger Landstraße bildet den

gut befahrenen Stadteingang von Norden kommend und erzeugt entsprechende Lärmbelastung. Aufgrund der Gemengelage handelt es sich bei dem Standort um eine Potenzialfläche für Ein- und Zweifamilienhausbebauungen des unteren Marktsegments.

Die westlich angrenzende Freifläche weist derzeit kein Planungsrecht auf. Für eine Erweiterung bräuchte es ein neues B-Plan-Verfahren.

ABB. 32

WOHNBAUFLÄCHE WINDEBERGER LANDSTRASSE



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 1 ha
- Planung: 10 Bauplätze á 700 m²
- Planungsrecht vorhanden, Erschließung in Vorbereitung

► Der Standort ist gut geeignet für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser des unteren Marktsegments.

B.2 WEINBERG – WOHNGEBIET GEORG-BÜCHNER-STRASSE

Der Standort Weinberg – Wohngebiet Georg-Büchner-Straße umfasst eine Fläche von rund 6 ha und befindet sich in Hanglage. Teil des Gebietes ist die öffentliche Grünfläche „Johannistal“, die zur Nordseite hin weiter erhalten bleiben soll. Die potenzielle Wohnbaufläche weist entsprechend eine hohe Lagequalität auf. Die Erschließung ist mit durchschnittlichem Aufwand herstellbar.

Die reine Wohngebietsfläche beträgt rd. 3,5 ha. Die Fläche ist teilweise bereits bebaut. Insgesamt können zusätzliche 20 Baugrundstücke in zwei Häuserreihen entstehen. Der hierfür notwendige Aufstellungsbeschluss für den B-Plan ist bereits gefasst. Insgesamt handelt es sich um eine sehr gut geeignete Wohnbaufläche.

ABB. 33

WOHNBAUFLÄCHE WEINBERG - WOHNGEBIET GEORG-BÜCHNER-STRASSE

**Eckdaten:**

- Flächengröße: ca. 6 ha (Wohngebietsfläche ca. 3,5 Ha)
- Planung: 20 zusätzliche Bauplätze
- Planungsrecht: im Verfahren, Erschließung erforderlich

► Der Standort ist sehr gut geeignet.

B.3 HANSEVIERTEL (NÖRDLICHE ERWEITERUNG)

Der Standort im Hanseviertel schließt nördlich an ein bestehendes Einfamilienhausgebiet an und bildet den Übergang zur freien Agrarlandschaft. Die Fläche grenzt westlich an die Bahnstrecke an, zu der bereits ein Lärmschutzwall angelegt wurde.

Die Erschließung der Wohnbaufläche wird aufgrund einer Vielzahl an Versorgungsleitungen, welche die Fläche queren, als aufwendig

eingeschätzt. Ein Teil der Fläche ist somit nicht bebaubar, im Ergebnis könnten 20 bis 24 Baugrundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser entstehen.

Ein Bebauungsplan für dieses Grundstück ist vorhanden, muss aber geändert werden. Ein Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Planes sowie ein Vorentwurf liegen bereits vor. Für den größten Teil der Fläche besteht ein befristetes

Vorkaufsrecht der Stadt. Eine Realisierung könnte in den nächsten drei bis vier Jahren erfolgen.

Die Fläche stellt eine Erweiterung eines gut funktionierenden und nachgefragten Standortes dar und ist insgesamt als Einfamilienhausstandort gut geeignet.

ABB. 34

WOHNBAUFLÄCHE HANSEVIERTEL (NÖRDLICHE ERWEITERUNG)



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 5,8 ha
- Planung: 20 bis 24 Baugrundstücke
- Planungsrecht im Verfahren, Erweiterung der Erschließung erforderlich

► Der Standort ist gut geeignet.

B.4 FELCHTA-SÜD

Bei der Wohnbaufläche handelt es sich derzeit um eine Landwirtschaftsfläche im Ortsteil Felchta, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Fläche liegt oberhalb der alten Felchtaer Hauptstraße, grenzt an ein Baugebiet der 1990er-Jahre sowie an die offene Landschaft an. Östlich schließt – etwas tiefer gelegen – ein kleiner Sportplatz an.

Das Baugebiet umfasst 2,5 ha, vorgesehen sind rd. 20 Baugrundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser, ein Bebauungsplan ist noch

erforderlich. Die Erschließung kann relativ einfach über die angrenzenden Flächen erfolgen.

Da Felchta mittlerweile als Teil des kernstädtischen Wohnungsmarktes anzusehen ist, würde die Fläche nicht nur den Eigenbedarf Felchta befriedigen, sondern auch die Einfamilienhausnachfrage der Gesamtstadt. Dafür ist die Fläche gut geeignet. Es bietet sich an, die rückwärtigen Gartenflächen der Hauptstraße mit in das Baugebiet aufzunehmen, die Erschließung könnte dann doppelseitig erfolgen.

WOHNBAUFLÄCHE FELCHTA-SÜD



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 2,5 ha
- Planung: ca. 20 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist für die Einfamilienhausnachfrage geeignet.

B. 5 FELCHTA – „HINTER DEN HÖFEN“

Eine sinnvolle Ortsabrundung wäre durch die Wohnbaufläche Felchta – „Hinter den Höfen“ gegeben, eine Grünfläche, die an drei Seiten an vorhandenen Bebauungsstrukturen angrenzt. Auch diese 2 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die Erschließung müsste ausgebaut werden.

Geplant sind 15 bis 20 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.

Insgesamt weist der Standort durchschnittliche Lagequalitäten auf und ist für den Eigenbedarf an Einfamilienhäusern sowie hinsichtlich der Nachfrage aus der Stadt Mühlhausen geeignet.

WOHNBAUFLÄCHE FELCHTA - "HINTER DEN HÖFEN"



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 2 ha
- Planung: ca. 15 bis 20 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist für die Einfamilienhausnachfrage geeignet.

B.6 FELCHTAER LANDSTRAßE

Östlich des Standortes entsteht derzeit ein neues Baugebiet mit frei stehenden Einfamilienhäusern des gehobenen Marktsegments. Die geplante Wohnbaufläche würde dieses erweitern sowie den Ort abrunden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche gekennzeichnet, im rechtskräftigen Bebauungsplan ist sie jedoch als private Grünfläche festgesetzt. Somit wären eine Änderung des Bebauungsplans sowie ein Ausgleich der Grünfläche notwendig. Die

Fläche ist im Besitz von zwei Eigentümern und könnte entsprechend verfügbar sein. Auf der Fläche könnten 6 bis 8 Wohnhäuser entstehen. Die Erschließung ist einfach zu realisieren.

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Lage an der Landstraße sowie dem westlich davon gelegenen Gewerbebetrieb wurde bisher keine Planung für die Fläche entworfen. Grundsätzlich ist die Fläche aber für eine Wohnbebauung geeignet.

ABB. 37

WOHNBAUFLÄCHE FELCHTAER LANDSTRAßE



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 0,8 Ha
- Planung: 6 bis 8 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung müssen angepasst werden

► Der Standort ist aufgrund der Lärmbelastung mäßig gut geeignet.

3.4.2 BEWERTUNG UNGESICHERTER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Bei den folgenden Flächen handelt es sich um Standorte, deren Realisierung derzeit (teilweise) ungesichert ist oder um zusätzliche Wohnbauflächen für die Kernstadt Mühlhausen, für die bisher noch keine konkreten Planungen angedacht sind. Die Flächen könnten sich jedoch für weitere Baugrundstücke eignen. Dabei wird im Folgenden von

der derzeit in der Stadt Mühlhausen üblichen durchschnittlichen Bebauungsdichte von 7 bis 8 Wohneinheiten pro ha ausgegangen. Von der Brutto-Fläche sind noch Erschließungs- und Ausgleichsflächen sowie nicht-bebaubare Flächen abzuziehen.

U.1 WEINBERG – FLÄCHE ZWISCHEN GEORG-BÜCHNER-STRASSE UND FRIEDRICH-HEBBEL-STRASSE

Südlich der Georg-Büchner-Straße befindet sich eine weitere potenzielle Wohnbaufläche. Das 3,2 ha große Grundstück ist derzeit Ackerfläche und befindet sich in Besitz mehrerer privater

Eigentümer. Aufgrund der derzeitigen Grundstückszuschnitte ist für die Gewinnung einer attraktiven Wohnbaufläche ein Umlegungsverfahren oder ein Ankauf notwendig. Die Fläche ist im

Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Derzeit sind 25 Baugrundstücke vorgesehen.

Die verkehrstechnische Erschließung stellt zwar nur eine Erweiterung dar, die Belastung der vorhandenen Abschnitte nimmt aber zu.

Problematisch kann die Ableitung des Regenwassers werden, was dazu führen kann, dass nur ein Teil des Grundstücks entwickelt werden kann.

Insgesamt ist die Fläche für den Einfamilienhausbau sehr gut geeignet.

ABB. 38

WOHNBAUFLÄCHE WEINBERG - FLÄCHE ZWISCHEN GEORG-BÜCHNER-STRASSE UND FRIEDRICH-HEBBEL-STRASSE



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 3,2 ha
- Planung: 25 Baugrundstücke (je nach Erschließungshemmnissen weniger)

- Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist sehr gut geeignet, weist aber Hemmnisse auf.

U.2 WEINBERG – FLÄCHE SÜDLICH DER FRIEDRICH-HEBBEL-STRASSE

Ein weiterer Standort schließt südlich der Friedrich-Hebbel-Straße an. Die 4,3 ha große, potenzielle Wohnbaufläche ist derzeit in private Gartengrundstücke aufgeteilt. Sie grenzt an bereits vorhandene oder geplante Wohnbaustandort an und wäre eine gut geeignete Abrundung.

Wie aufwendig die Erschließung wird, hängt auch von der benachbarten Potenzialfläche ab. Grundsätzlich wäre es sinnvoll, die Fläche mit den angrenzenden Potenzialflächen zusammen zu denken und zu planen, um aus der guten Lagequalität einen guten Standort zu machen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufwendig ist auch die Erschließung im Bereich der Hanglage, der zudem von Lärmbelastung aufgrund der angrenzenden Bundesstraße betroffen ist. Davon abgesehen wäre der südliche Hang jedoch die bessere Lage auf diesem Grundstück.

Aufgrund beschriebener Hindernisse ist vorerst nur eine einzeilige Bebauung auf dem nördlichen Teil der Fläche angedacht. Damit könnten 10 bis 12 Baugrundstücke entstehen. Denkbar ist aber auch eine zweireihige Erschließung mit einer Abstandsplanung.

WOHNBAUFLÄCHE WEINBERG - FLÄCHE SÜDLICH DER FRIEDRICH-HEBBEL-STRAßE



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 4,3 ha
- Planung: 10 bis 12 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung noch offen

► Der Standort ist gut geeignet, weist jedoch teilweise Realisierungsschwierigkeiten auf.

U.3 AM SCHNEEZAUN

Bei der 10 ha großen, potenziellen Wohnbaufläche Am Schneezaun sollen private Gartengrundstücke – die teilweise bereits mit Wohnhäusern bebaut sind – überplant werden. Dabei handelt es sich um eine gemischte private Eigentümerstruktur. Die Fläche grenzt an andere Kleingärten, Einfamilienhäuser und die freie Landschaft an. Zudem befindet sich auf der Fläche ein Hundesportplatz. Dessen Umsiedlung ist für die Realisierung der Wohnbaufläche aus Immissionsschutzgründen unabdingbar, ein Alternativstandort ist derzeit jedoch schwer zu finden.

Die Fläche des Hundesportplatzes ist die einzige Fläche, die frei parzelliert werden könnte. Geplant

ist eine einreihige Bebauung entlang der vorhandenen Straßen. Große, private Grünflächen in der Mitte der Fläche sollen erhalten bleiben. Der Erschließungsaufwand dürfte durchschnittlich ausfallen.

Für den Standort wurde 2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, für die Verlegung des Hundesportplatzes konnte bisher noch Lösung gefunden werden. Laut Vorentwurf könnten am Schneezaun rund 50 Baugrundstücke entstehen. Die Hanglage trägt zu einer hohen Lagequalität bei, insgesamt ist der Standort als Einfamilienhausstandort geeignet, eine Entwicklung jedoch eher erst langfristig wahrscheinlich.

WOHNBAUFLÄCHE AM SCHNEEZAUN



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 10 ha
- Planung: ca. 50 Baugrundstücke
- Planungsrecht im Verfahren, Erschließung erweiterbar

► Der Standort ist geeignet, derzeit besteht noch ein Zielkonflikt mit dem Hundesportplatz.

U.4 GÖRMAR – „IM HAKEN“

Die potenzielle Wohnbaufläche Görmär – „Im Haken“ ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche von ca. 4 ha Größe ausgewiesen. Zudem besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Ziel, auf einem Teilbereich ein Wohngebiet für zehn Einfamilienhäuser zu schaffen.

Die Fläche grenzt an den Ortsrand von Görmär an und geht in die offene Agrarlandschaft über, südlich befindet sich die Unstrut als blau-grünes Band.

Die Flächenverfügbarkeit ist derzeit aufgrund mehrerer Privateigentümer ungeklärt, entsprechend sind Ankauf und Umlegungsverfahren erforderlich. Ungeklärt ist damit auch die Frage, ob der Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan durch einen Träger entwickelt werden soll oder ob die Stadt eine Angebotsplanung vorsieht und die Fläche selbst entwickeln würde.

Ein weiteres Hemmnis ist der auf dieser Fläche befindliche alte Verlauf der Unstrut, der verfüllt worden ist. Hier ist eine mögliche Bebaubarkeit zu prüfen. Ist dies nicht gegeben, könnte eine Bebauung auf zwei Teilflächen erfolgen.

WOHNBAUFLÄCHE GÖRMAR - "IM HAKEN"



Eckdaten:

- Flächengröße: 1 bis 4 ha
- Planung: 10 bis 30 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung: beabsichtigt, zum Teil ungesichert

► Der Standort ist geeignet, Eigentümerstruktur und alte Unstrut bilden Entwicklungshemmnisse.

U.5 JOHANNISTAL

Die Wohnbaufläche Johannistal umfasst rund 1,75 ha und weist aufgrund der ruhigen, aber stadtnahen Lage eine hohe Qualität auf. Die Fläche ist zum Teil in städtischem, zum Teil in privatem Besitz. Die Erschließung wäre durchschnittlich und ein Ersatzneubau für die Brücke erforderlich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als Mischgebiet dargestellt. Die Umwandlung in eine Wohnbaufläche ist jedoch bereits geplant.

Würde die Fläche analog der anderen mit Einfamilienhäusern bebaut, ergäbe dies ca. 15 Baugrundstücke. Der Standort bietet aber auch das

Potenzial für eine höherwertige und kompaktere Bebauung für bis zu 40 Wohneinheiten. Geeignet wäre der Standort auch für Geschosswohnungsbau, aufgrund des Überangebotes sollte davon jedoch Abstand genommen werden, denkbar wäre eine Mischung mit einigen Geschosswohnungen.

Das nebenliegende Gewerbegrundstück eines ehemaligen Lederwarenwerks würde das Potenzial der Fläche und die Attraktivität des Standortes zusätzlich erhöhen. Wenn möglich, sollte dieses von der Stadt erworben werden.

ZUSÄTZLICHE WOHNBAUFLÄCHE JOHANNISTAL



Eckdaten:

- Flächengröße: 1,75 ha
- je nach Dichte 15 bis 40 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht erforderlich, Erschließung unproblematisch

► Der Standort ist sehr gut geeignet und bietet ein hohes Potenzial für eine kompaktere Bebauung.

U.6 EGELSEEWEG/BÖHNETALSWEG

Die Wohnbaufläche Egelsee/Böhnetalweg befindet sich am Stadtrand von Mühlhausen, ist jedoch insbesondere aufgrund der Nähe zum Schwanenteich durch eine attraktive Lage für den Nachfrager gekennzeichnet. Ursprünglich sollte auf dem Gebiet eine stadtnahe Trasse der Ortsumgehung der B 249, geplant in den 1990er-Jahren, entstehen. Hierauf müsste zuerst offiziell verzichtet werden. Zudem bedarf es der Änderung im Bebauungs- und Flächennutzungsplan.

Die durch die Wohnbaufläche entstehende Ortsabrundung schafft eine Verbindung der angrenzenden Siedlungsgebiete und ist entsprechend als sinnvoll einzustufen. Eine Planung lässt sich auf dieser Fläche inklusive Erschließung gut durchführen. Das Gebiet ist derzeit als Grünfläche bestimmt und umfasst 5,5 ha. Bei einer Bebauungsdichte von 7 bis 8 Häuser je ha könnten hier rund 40 Baugrundstücke entstehen.

ABB. 43

ZUSÄTZLICHE WOHNBAUFLÄCHE EGELSEE/BÖHNETALSWEG**Eckdaten:**

- Flächengröße: 5,5 ha
- Planung: ca. 40 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist gut geeignet.

U.7 WESTLICH DER WEINBERGSIEDLUNG

Die Wohnbaufläche westlich der Weinbergsiedlung umfasst rund 3,5 ha und bietet Platz für 25 Baugrundstücke. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen, eine Änderung und ein Bebauungsplan sind erforderlich.

Ein deutliches Hindernis stellt die Lärmbelastung durch die Bundesstraße dar, die das leicht abschüssige Gelände beschallt. Erforderlich wäre ein lärmindernder Grünstreifen. Grundsätzlich ist der Standort für das untere Marktsegment geeignet.

ABB. 44

ZUSÄTZLICHE WOHNBAUFLÄCHE WESTLICH DER WEINBERGSIEDLUNG



Eckdaten:

- Flächengröße: 3,5 ha
- Planung: rund 25 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist für frei stehende Einfamilienhäuser im unteren Marktsegment geeignet.

U.8 WALKMÜHLENSTRAßE

Die Wohnbaufläche Walkmühlenstraße im Ortsteil Görmär schließt an den Mühlgraben und die Freiflächen der Unstrutniederung an. Nach Norden schirmen Geschosswohnungsbauten die Lärmbelastung der B 249 weitgehend ab.

Die 1,5 ha große Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aus städtebaulicher

Perspektive bietet sich eine Abrundung an, wohnungswirtschaftlich ist der Standort gut geeignet. Hemmnisse könnten aufgrund einer aufwendigeren Erschließung entstehen. Die Realisierung wird als mittelfristig machbar eingestuft. Bei einer Bebauungsdichte von 7 bis 8 Wohneinheiten pro ha würde die Fläche Platz für 12 Baugrundstücke hergeben.

ABB. 45

ZUSÄTZLICHE WOHNBAUFLÄCHE WALKMÜHLENSTRAßE



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 1,5 ha
- Planung: ca. 12 Baugrundstücke

- Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist gut geeignet.