

Begründung
zur
24. Änderung des Flächennutzungsplans
(Bereich Gasometerweg-Industriestraße)

Entwurf

Stand: Mai 2026 (Billigung und öffentliche Auslegung)

1. Lage und Charakteristik des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt westlich des Gasometerweges und nördlich der Wendewehrstraße (B 247). Westlich des Grundstückes befinden sich die VR-Bank Westthüringen und der Reiffeisen-Baumarkt. Im Norden schließt der Festplatz der Stadt Mühlhausen an. Südlich der Wendewehrstraße wurden in den 80er Jahre Plattenbauten errichtet.

Der Änderungsbereich ist ca. 1,38 ha groß und dient derzeit als Parkplatz im Zusammenhang mit Veranstaltungen auf dem Festplatz. Im Sommer findet jeden Samstag im nördlichen Änderungsbereich ein Antik- und Trödelmarkt statt.

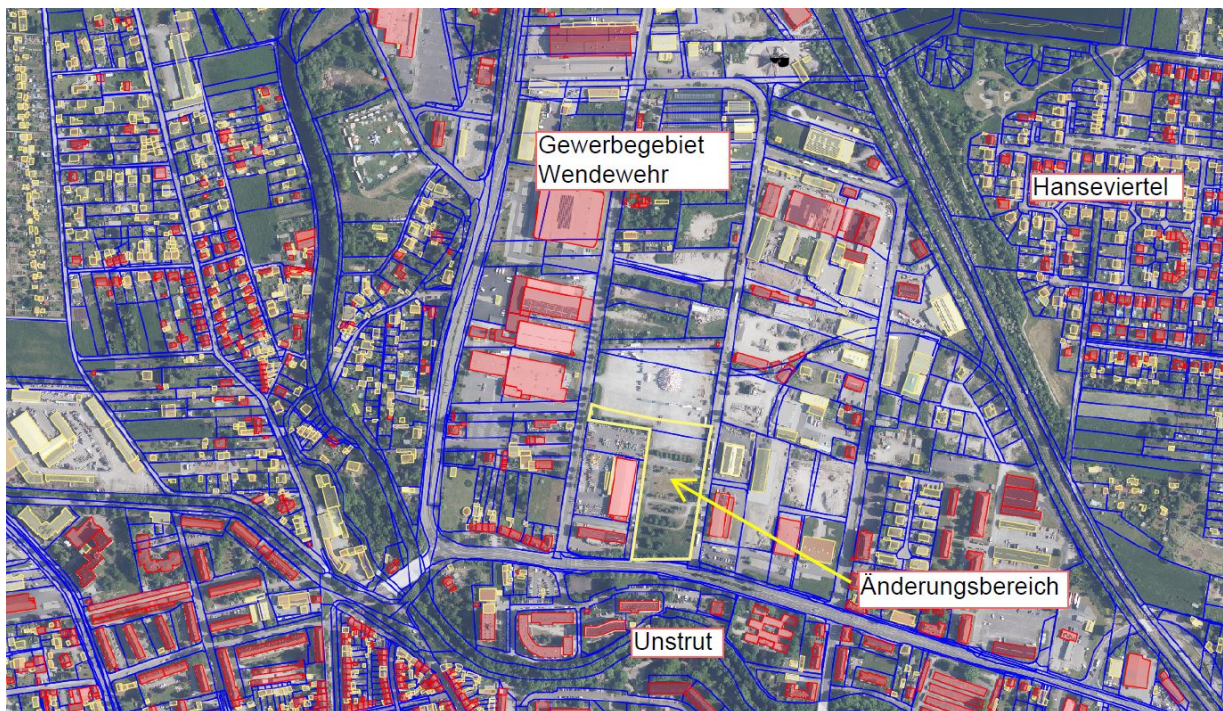


Abbildung 1: Darstellung der Lage des Änderungsbereichs; Luftbild Thür. Ministerium für Digitales und Infrastruktur - Geoproxy

2. Planungsanlass, Planungsziel / Planerfordernis, Verfahrensstand

2.1 Planungsanlass/Planerfordernis

Die Berufsfeuerwehr der Stadt Mühlhausen und die Freiwillige Feuerwehr Mühlhausen befinden sich derzeit auf einem ca. 3.760 m² großen Areal am Bastmarkt 37.



Abbildung 2: derzeitiger Standort; Bastmarkt 37; Luftbild 2021/2022 ilv-wagner

Die bestehende Feuerwache wurde vor 1990 konzipiert und in den Jahren nach 1990 fertiggestellt. Seither haben sich die funktionalen, technischen sowie arbeitsorganisatorischen Anforderungen an moderne Feuerwehrstandorte wesentlich weiterentwickelt. Die vorhandene bauliche Struktur entspricht den heutigen Anforderungen nur noch eingeschränkt. Defizite bestehen insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Stellplatzkapazitäten, der Umsetzung einer funktionalen Schwarz-Weiß-Trennung sowie der zeitgemäßen Anordnung von Ruhe- und Aufenthaltsräumen. Darüber hinaus führen die im westlichen und nördlichen Gebäudetrakt vorhandenen Mietwohnungen zu Nutzungskonflikten und schränken die betriebliche Entwicklung der Feuerwache ein.

Der Stadtrat hat deshalb am 21.07.2021 seinen Willen bekundet, eine neue Feuerwache – entweder an einem neuen Standort oder auf dem Gelände der derzeitigen Feuerwache als Ersatzneubau oder Teil-Ersatzneubau - zu errichten. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, mit den Planungen unter Berücksichtigung der Optionen zu beginnen. Die Planungen sollen auf einer Bedarfs-, Machbarkeits- und vorläufigen Wirtschaftlichkeitsanalyse basieren.

Im Rahmen der Bedarfsanalyse für die Feuerwehr Mühlhausen am Standort Bastmarkt 37 wurde festgestellt, dass durch einen Umbau bzw. eine Sanierung des bestehenden Feuerwehrstandortes die Einhaltung der aktuellen Normen, technischen Anforderungen und gesetzlichen Vorschriften dauerhaft nicht vollumfänglich gewährleistet werden kann. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf künftig notwendige Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Ein Neubau der Feuerwache ist daher erforderlich. Zwar erscheint eine Neuerrichtung am bisherigen Standort grundsätzlich möglich, jedoch bestehen dort erhebliche städtebauliche und funktionale Einschränkungen. Die vorhandene Grundstücksfläche ist begrenzt und bietet keine ausreichenden Reserven für zukünftige Erweiterungen. Zudem befindet sich auf dem Gelände denkmalgeschützte Bausubstanz, die eine umfassende Neuordnung und funktionale Optimierung des Standortes wesentlich erschwert.

Im Rahmen der Bedarfsanalyse für die Feuerwehr Mühlhausen am Standort Bastmarkt 37 wurde festgestellt, dass durch einen Umbau bzw. eine Sanierung des bestehenden Feuerwehrstandortes die Einhaltung der aktuellen Normen, technischen Anforderungen und gesetzlichen Vorschriften dauerhaft nicht vollumfänglich gewährleistet werden kann. Dies gilt

insbesondere auch im Hinblick auf künftig notwendige Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Ein Neubau der Feuerwache ist daher erforderlich. Zwar erscheint eine Neuerrichtung am bisherigen Standort grundsätzlich möglich, jedoch bestehen dort erhebliche städtebauliche und funktionale Einschränkungen. Die vorhandene Grundstücksfläche ist begrenzt und bietet keine ausreichenden Reserven für zukünftige Erweiterungen. Zudem befindet sich auf dem Gelände denkmalgeschützte Bausubstanz, die eine umfassende Neuordnung und funktionale Optimierung des Standortes wesentlich erschwert.

Am 13.07.2022 hat der Stadtrat den Beschluss zum Neubau einer Feuerwache gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Realisierung des Vorhabens auf dem städtischen Grundstück Festplatz zu prüfen, das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 b „Wendewehr; Gasometerweg“ einzuleiten sowie Finanzierungsmöglichkeiten zu sondieren.

2.2 Planungsziel /Planerfordernis

Der Bereich des Standortes ist im B-Plan Nr. 2 b als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung der Feuerwache zu schaffen, soll der Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwache“ ausgewiesen werden. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung aller gesetzlich vorgegebenen Anforderungen an **einem Standort** alle Einrichtungen des Brandschutzes zu konzentrieren. Das heißt: Der örtliche Brandschutz mit Berufsfeuerwehr, Freiwilliger Feuerwehr und Jugendfeuerwehr sowie der überörtliche Brandschutz sollen an einen gemeinsamen Standort lokalisiert sein. Damit lassen sich in Bezug auf Personal, Technik und Finanzen die meisten Synergien erschließen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Standort ist im wirksamen FNP bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, allerdings mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Einrichtung“. Diese Zweckbestimmung rechtfertigt nicht die Entwicklung der Feuerwache an diesem Standort. Es ist deshalb erforderlich, neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung des FNP soll gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 6 BauGB).

2.3 Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Aufstellung/Änderung eines Bauleitplans erfolgt in einem zweistufigen Verfahren (eine frühzeitige Beteiligung und eine förmliche Beteiligung - geregelt in §§ 3 und 4 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 04.07.2023 in Form einer Informationsveranstaltung statt. Bereits vorliegende Planungsunterlagen konnten in der Zeit vom 26.06.2023 bis 21.07.2023 im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden. Zusätzlich standen die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Mühlhausen zur Verfügung.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TöB) und die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 27.06.2023 um Abgabe einer Stellungnahme, auch hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades des Umweltberichtes, gebeten.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur geplanten Änderung des FNP vorgebracht.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Gemeinden äußerten sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung:

- Thüringer Landesverwaltungsamt,

- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation,
- Stadt Mühlhausen – vorbeugender Brandschutz,
- Deutsche Telekom GmbH,
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz,
- Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie,
- Polizeiinspektion Unstrut-Hainich-Kreis,
- Gemeindeverwaltung Unstruttal,
- Gemeindeverwaltung Unstrut-Hainich und
- Gemeinde Schönstedt.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und die Belange abgewogen. Die Stellungnahmen mit Bezug zur FNP-Änderung wurden folgendermaßen bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt/nicht berücksichtigt.

Vom Thüringer Landesverwaltungsamt wurde angeregt, den südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwache) durch eine „Perlenschnur“ entsprechend Planzeichenverordnung vom nördlichen Teil (Kulturelle Einrichtung) abzugrenzen. Diese Darstellung ist auf FNP-Ebene u. a. auf Grund des Maßstabes und der Flächengröße nicht zielführend. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie auf Grund der Tatsache, dass die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf sind, ist diese Darstellung auch nicht zwingend erforderlich. Das Einfügen eines zusätzlichen Symbols (Feuerwehr) wird als ausreichend betrachtet.

Die restlichen Stellungnahmen zeigten keine Betroffenheit durch die Änderung auf oder bezogen sich nicht auf die Planungsebene dieser FNP-Änderung.

3. Übergeordnete Ziele und Planungen

3.1 Regionalplan Nordthüringen (Entwurf 2018)

Der Regionalplan steht der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Im Regionalplan ist der Änderungsbereich als Siedlungsbereich (nachrichtliche Wiedergabe des Bestandes) dargestellt.

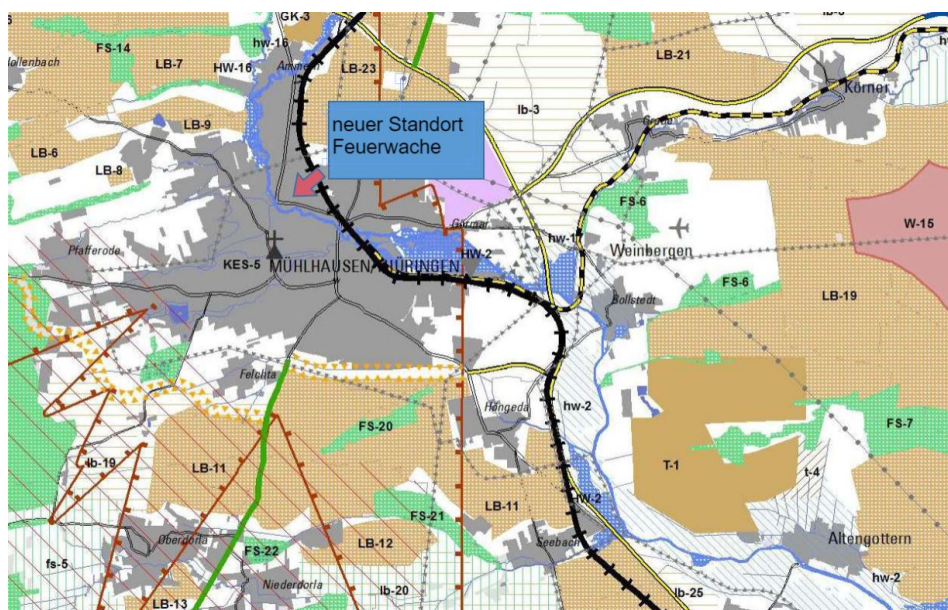


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Nordthüringen 2018

3.2 Landschaftsplan des Landkreises Unstrut-Hainich „Mühlhausen“

Der Landschaftsplan steht der Änderung des FNP nicht entgegen. Es werden lediglich allgemeine Aussagen getroffen, dass in den Industrie- und Gewerbeflächen, zu denen der Änderungsbereich im Landschaftsplan zugeordnet wurde, der Durchgrünungsgrad erhalten bzw. verbessert werden soll.

4. Standortalternativen

4.1 Anforderungen

Bei einem Stadtbrand 1707 wurde die Altstadt zu großen Teilen zerstört und anschließend wieder aufgebaut. Sie ist bis heute so in ihrer Struktur als Fachwerkstatt erhalten geblieben. Durch die dichte Bebauung besteht das Risiko, dass sich ein Brand in der Innenstadt schnell ausbreiten kann. Deshalb ist zur Sicherung der Altstadt ein möglichst zentraler Standort in der Nähe zur Altstadt von Vorteil.

Weiterhin muss der neue Standort gewährleisten, dass die Einhaltung der Hilfsfristen für Mühlhausen und deren Ortsteile (unter Beachtung des Einsatzes der dortigen Wehren) sichergestellt wird. Die Anbindung an das Hauptstraßennetz ist deshalb ein ausschlaggebendes Kriterium bei der Flächenauswahl. Auch muss der neue Standort hinsichtlich Fläche und Zuschnitt so beschaffen sein, dass spätere Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

4.2 Untersuchte Standorte

Auf Grund der oben genannten Kriterien sind einige Flächen bzw. Stadtgebiete nicht weiter untersucht worden. Das betrifft z. B. den ehemaligen Güterbahnhof sowie Flächen im Norden der Stadt. Auch der städtebaulich ungeordnete Bereich zwischen Tonbergstraße und Petristeinweg (Gelände „Möbelpiraten“) wurden wegen schwieriger Zufahrtsmöglichkeiten als ungeeignet eingestuft.

Für eine nähere Betrachtung verblieben folgende Flächen:

1. die Fläche des nicht mehr erforderlichen Heizhauses in der Spielbergstraße
2. die Fläche westlich des Netto-Marktes an der Brunnenstraße
3. die Fläche nördlich des Jysk-Möbelhauses an der Friedrich-Naumann-Straße
4. die Fläche am Gasometerweg und der Wendewehrstraße (Änderungsbereich)



Abbildung 4: Standortalternativen (pink: derzeitiger Standort, blau: favorisierter Standort, gelb weitere Standorte)

Standort 1:

Brunnenstraße, Ecke Spielbergstraße; altes Heizhaus
Flur 54, Flurstücke 142/7, 100/3 und weitere

- Das Grundstück (etwa 4500 m²) erreicht die notwendige Größe. Der Grundstückszuschnitt ist größtenteils in Ordnung.
- Der Standort ist über die Brunnenstraße unmittelbar an das Hauptstraßennetz angebunden. Die nahe gelegene historische Altstadt ist gut zu erreichen.
- Das Grundstück des ehemaligen Heizhauses ist von Wohnbebauung umgeben. Eine Nutzung als Feuerwache lässt hier Konflikte erwarten.
- Der Standort des alten Heizhauses ist als Standort für andere innenstadtnahe Nutzungen geeignet – wie zum Beispiel hochwertige Wohnungen, ein Hotel oder ähnliches. Dieses Potential wird dann bei der Einordnung einer Feuerwache nicht genutzt.
- Der Standort liegt im „grünen Korridor“. Gemeint ist hier die planerische Zielstellung der Stadt, eine Grünverbindung zwischen der Altstadt und dem Erholungsgebiet Schwanenteich zu schaffen. Eine Nutzung des Heizhausstandortes als Feuerwache steht dem Ziel aber entgegen.

Standort 2:

Brunnenstraße, westlich des Netto-Marktes,
ehem. Firma Thämert, Pflaumenmusproduktion; Flur 57, Flurstücke 73/7 und 259/74

Für die Fläche westlich des Netto-Marktes fand zum Zeitpunkt der Recherche ein Eigentümerwechsel statt. Hier gibt es von Seiten des neuen Eigentümers bereits konkrete Planungen für das Grundstück. Die Fläche ist somit nicht mehr verfügbar.

Standort 3:

Friedrich-Naumann-Straße, nördlich der Flächen von JYSK und TTM
Flur 17, Flurstücke 41/2 und 41/20

- Die Fläche hat mit ca. 6600 m² eine ausreichende Größe; der fast rechteckige Zuschnitt ist günstig.
- Einsatzfahrzeuge können schnell und unkompliziert das Hauptstraßennetz erreichen. Auch die historische Altstadt kann gut über verschiedene Stadteingänge angefahren werden.
- Das Umfeld ist überwiegend gewerblich geprägt. Somit fügen sich die baulichen Strukturen und die Nutzung vergleichsweise gut ein.

Standort 4:

Wendewehrstraße Ecke Gasometerweg; Parkplatz Festplatz
(Flur 17, Flurstück 18/29)

- Die Fläche ist mit ca. 1,2 ha ausreichend groß und bietet Reserven für evtl. erforderliche Erweiterungen. (Die Flächengröße entspricht in etwa der Fläche der neu gebauten Feuerwache der Stadt Nordhausen.)
- Der Standort ist über die Wendewehrstraße unmittelbar an das Hauptstraßennetz angebunden. Eine weitere Anbindung erfolgt über den Gasometerweg.
- Eine zusätzliche Erschließung des Standortes ist über die Industriestraße realisierbar. Damit bestehen gute Möglichkeiten, die erforderlichen Verkehrsströme zu lenken bzw. zu trennen (ausrückende Kräfte können z. B. eine andere Ein-/Ausfahrt nutzen als anrückende freiwillige Feuerwehrkräfte).
- Die historische Altstadt ist gut zu erreichen.
- Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben.

- Negativ sind die Reduzierung des Festplatzes selbst sowie der Wegfall der dem Festplatz zugeordneten Stellplätze zu bewerten. Es ist jedoch festzustellen, dass der Parkplatz kaum genutzt wird. Für Veranstaltungen auf dem Festplatz können bei Bedarf andere (ggf. dezentrale Parkmöglichkeiten) in der näheren Umgebung bereitgestellt werden.

Aus stadtplanerischer Sicht ergibt sich hinsichtlich der hier betrachteten Standorte für eine Feuerwache eine klare Favorisierung des Standortes Wendewehrstraße/Gasometerweg.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen/Darstellungen

5.1 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. 1,38 m², die bisher als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung „Kulturelle Einrichtung“) vorgesehen ist, als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung „Feuerwehr“) dargestellt.

6. Umweltbelange

Im Zuge der parallel zur Änderung des FNP stattfindenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 b „Wendewehr, Gasometerweg“ werden die Belange des Umweltschutzes detailliert ermittelt und bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB).

Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich demgegenüber auf eine vorbereitende und grundsätzlich gehaltene Betrachtung der Umweltauswirkungen. Gegenstand der Prüfung ist insbesondere die allgemeine Eignung der vorgesehenen Flächennutzung unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, Klima, Boden, Wasser, Mensch sowie Kultur- und Sachgütern. Aufgrund des vorbereitenden Charakters des Flächennutzungsplans erfolgt die Bewertung in einem übergeordneten Maßstab und noch ohne die Detailtiefe der verbindlichen Bauleitplanung.

Konkrete Aussagen zu Eingriffen, artenschutzrechtlichen Belangen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan umfassend behandelt. Für weitergehende und detaillierte Angaben zu den umweltbezogenen Auswirkungen der Planung wird daher auf den Umweltbericht der parallel durchgeführten Änderung des Bebauungsplans verwiesen.