

Begründung
zur
Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 b
„Wendewehr, Gasometerweg“

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 Jahren Wohnhäuser in Plattenbauweise errichtet.

Der Änderungsbereich ist ca. 1,44 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.

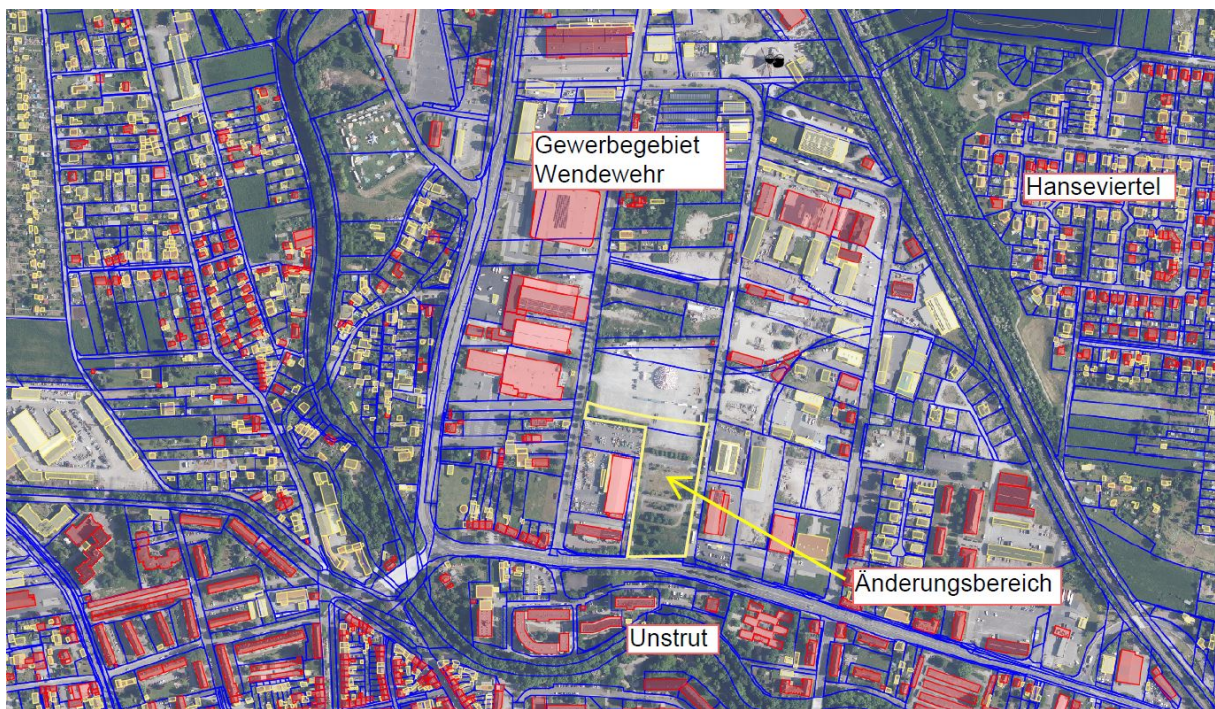


Abbildung 1: Darstellung der Lage des Änderungsbereichs; Luftbild Thür. Ministerium für Digitales und Infrastruktur - Geoproxy

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.

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 vorhande-

ne 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 Gebäude- trakt 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.

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 Standortalternativen

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 zum Schutz der Altstadt ein möglichst zentraler Standort der Feuerwache 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 Zugschnitt so beschaffen sein, dass spätere Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

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)

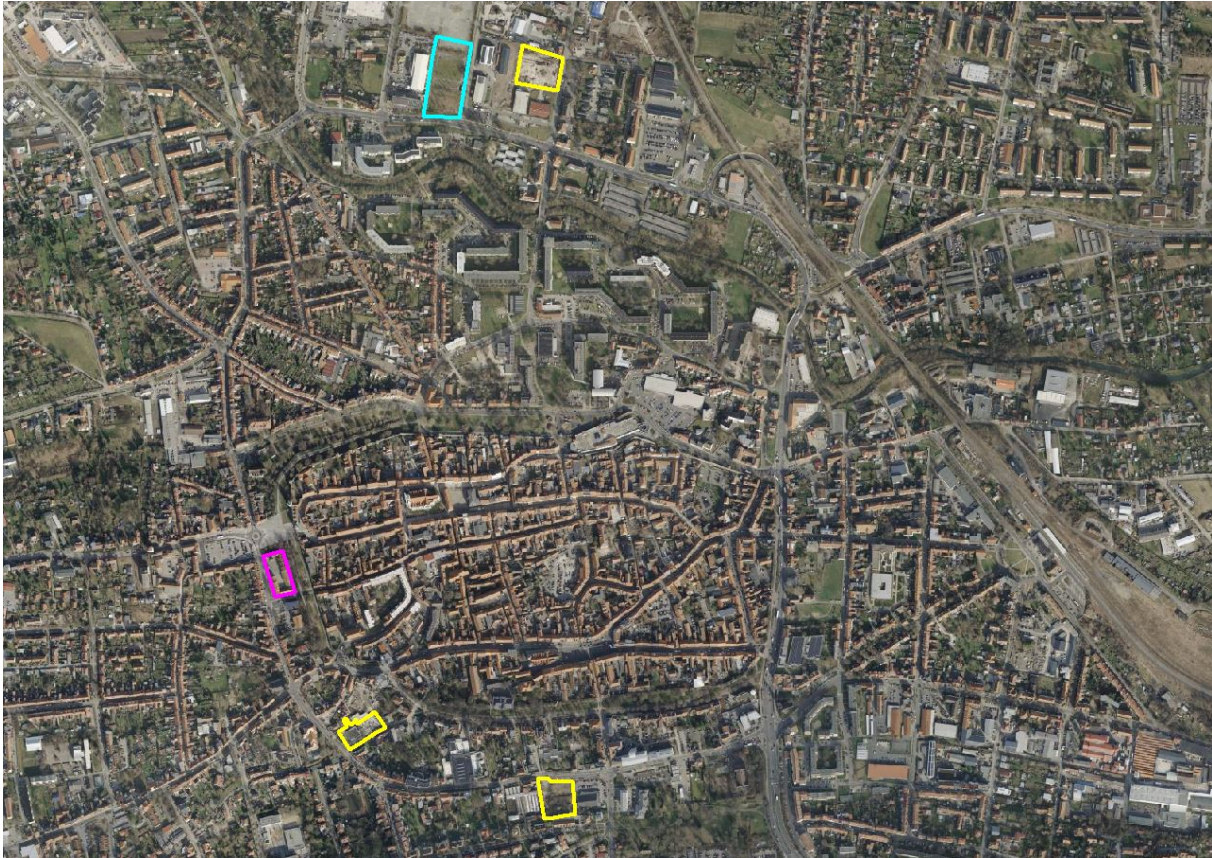


Abbildung 2: Standortalternativen (pink: derzeitiger Standort, blau: favorisierter Standort, gelb weitere Standorte)

Die Standorte 1 bis 4 wurden im Zuge der Erarbeitung der Änderung des FNP geprüft und bewertet. Im Ergebnis der Alternativenprüfung zeigte sich, dass aus stadtplanerischer Sicht der Standort 4 am besten für die Errichtung der neuen Feuerwache geeignet ist.

2.4 Planungsziel /Planerfordernis

Der Bereich des Standortes der geplanten Feuerwache 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, muss der Bebauungsplan geändert werden: der Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwache“ ausgewiesen.

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes, sämtliche Einrichtungen des örtlichen und überörtlichen Brandschutzes an einem gemeinsamen Standort zu bündeln. Hierzu sollen die Berufsfeuerwehr, die Freiwillige Feuerwehr einschließlich der Jugendfeuerwehr sowie Einrichtungen des überörtlichen Brandschutzes zentral angesiedelt werden. Durch die räumliche Konzentration können Synergieeffekte insbesondere in Bezug auf Personal, technische Ausstattung und wirtschaftliche Ressourcen erzielt sowie die organisatorischen und einsatztaktischen Abläufe optimiert werden.

2.5 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 zur Änderung des Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans 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/Klimaschutz 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 zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes, gebeten.

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

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

- Thüringer Landesverwaltungsamt,
- Landratsamt Unstrut Hainich-Kreis
- 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. Sie wurden folgendermaßen bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt/nicht berücksichtigt.

Vom Thüringer Landesverwaltungsamt wurden beratende Hinweise zum Planverfahren und zum Planentwurf gegeben. Daraufhin wurden Baugrenzen festgesetzt.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat die Erstellung einer Schallimmissionsprognose gefordert. Die entsprechende Untersuchung wurde beauftragt und liegt zwischenzeitlich vor. Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung der von der geplanten Feuerwache ausgehenden Schallimmissionen an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden dokumentiert und den orientierend heranzuziehenden Immissionsrichtwerten gegenübergestellt. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass insbesondere bei Einsatzfahrten unter Nutzung von Sondersignalen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte auftreten können.

Durch die Errichtung neuer Feuerwachen oder Feuerwehrgerätehäuser können Nutzungskonflikte entstehen. Einerseits besteht aus Gründen der Gefahrenabwehr und der Einhaltung kurzer Hilfsfristen die Notwendigkeit, Standorte möglichst zentrumsnah beziehungsweise in räumlicher Nähe zu den Einsatzschwerpunkten anzuordnen. Andererseits befinden sich in diesen Bereichen häufig bereits schutzwürdige Nutzungen, insbesondere Wohnbebauung, sodass potenzielle Lärmkonflikte zu berücksichtigen sind. Diese Belange sind im Rahmen der planerischen Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die lärmtechnische Bewertung der geplanten Feuerwache erfolgte in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Regelungen der TA Lärm auf Einrichtungen des Rettungswesens nur eingeschränkt anwendbar sind, da für Einsatzfahrten mit Sonder- und Wegerechten nach StVO besondere Rahmenbedingungen gelten. Auf eine unmittelbare Gegenüberstellung der bei Rettungseinsätzen mit Sondersignal entstehenden Beurteilungspegel mit den regulären Immissionsrichtwerten der TA Lärm wurde daher verzichtet.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass der Standort der Feuerwache grundsätzlich als lärmverträglich einzustufen ist. Lediglich bei Einsatzfahrten unter Nutzung von Sondersignalen können Überschreitungen der orientierend herangezogenen Richtwerte auftreten. Eine Gesundheitsgefährdung ist hierdurch jedoch nicht zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit, da keine Beurteilungspegel prognostiziert wurden, die die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung erreichen. Bei den durch Sondersignale verursachten Geräuschen handelt es sich zudem nicht um dauerhafte Lärmeinwirkungen, sondern um kurzzeitige Geräuschspitzen mit einer Einwirkdauer von etwa 10 bis 20 Sekunden.

Im Rahmen eines Ortstermins unter Beteiligung von Vertretern der Straßenverkehrsbehörde sowie des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr wurden die geplanten Zu- und Ausfahrten zur Bundesstraße fachlich beurteilt. Dabei wurden die verkehrlichen Auswirkungen als unkritisch eingeschätzt. Darüber hinaus wurde die Nutzung von Fahrzeugen mit Sondersignal thematisiert. Der Einsatz akustischer und optischer Sondersignale ist für das geplante Vorhaben betriebsbedingt erforderlich und kann rechtlich nicht ausgeschlossen werden. Für akustische Sondersignale gelten einschlägige DIN-Vorschriften, die sowohl die einzuhalten- de Mindestlautstärke als auch die Frequenzzusammensetzung verbindlich regeln.

Die Stadt hält aus stadtplanerischer Sicht an dem vorgesehenen Standort fest. Dabei wurde eine gesamtstädtische Betrachtung der mit den Einsatzfahrten verbundenen Auswirkungen vorgenommen. Fahrten mit Sondersignal sind grundsätzlich mit Lärmbelastungen verbunden und wirken sich nicht ausschließlich auf das Plangebiet oder dessen unmittelbares Umfeld aus. Aus stadtplanerischer Sicht sind insbesondere solche Standorte als ungünstig zu bewerten, die entweder in dicht bebauten Wohngebieten liegen oder lange Anfahrtswege unter Nutzung von Sondersignalen erforderlich machen.

Der geplante Standort weist demgegenüber günstige Voraussetzungen auf. Zum einen sind vergleichsweise wenige Anwohner von den Einsatzfahrten betroffen, zum anderen ergeben sich kurze Wege zu den Einsatzorten, wodurch die Dauer der Fahrten mit Sondersignal reduziert wird.

Die Einsätze der Feuerwehr dienen der Gefahrenabwehr und damit der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit. Ziel ist es, die Allgemeinheit sowie den Einzelnen vor Schäden durch Brände, Unfälle, Hochwasser und sonstige Katastrophen zu schützen. Im Rahmen der Abwägung der betroffenen Belange wird dem Interesse der Allgemeinheit an einer leistungsfähigen Gefahrenabwehr ein höheres Gewicht beigemessen als dem Schutzanspruch der betroffenen Anwohner vor den durch Einsatzfahrten entstehenden Geräuschimmissionen. Die hierdurch verursachten Lärmbelastungen sind den Anwohnern daher zumutbar.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden Belastungen am neuen Standort geringer ausfallen als am bisherigen Standort der Feuerwehr.

Die untere Naturschutzbehörde sah die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages als erforderlich an. Dieser wurde erarbeitet und ist Bestandteil des Umweltberichtes. Die Hinweise zur Erarbeitung wurden befolgt.

Vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation wurde festgestellt, dass die Darstellung der Flurstücke nicht dem aktuellen Stand entsprechen. Dem Hinweis wird gefolgt – spätestens mit der Ausfertigung der Satzung werden die liegenschaftlichen Elemente aktualisiert.

Die restlichen Stellungnahmen zeigten keine Betroffenheit durch die Änderung des Bebauungsplans auf oder wurden bereits im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans geprüft und abgewogen.

3. Übergeordnete Ziele und Planungen

3.1 Regionalplan Nordthüringen (Entwurf 2018)

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

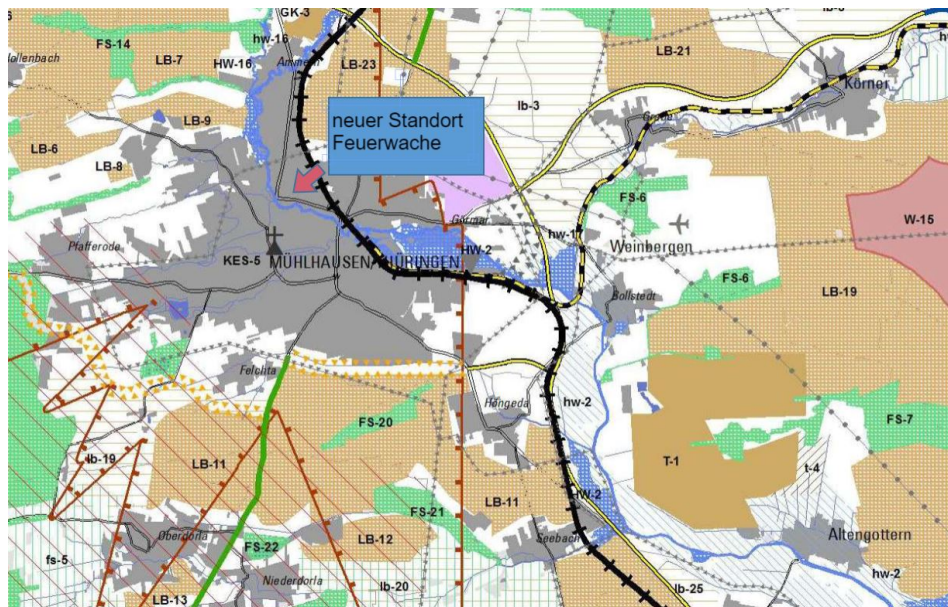


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Nordthüringen 2018

3.2 Landschaftsplan des Landkreises Unstrut-Hainich „Mühlhausen“

Der Landschaftsplan steht der Änderung des Bebauungsplans 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. Planungsrechtliche Festsetzungen/Darstellungen

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 b beinhaltet lediglich die Änderung der Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche. Im Zuge dieser Änderung wird eine Fläche von ca. 1,38 m², die bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ vorgesehen ist, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwache“ festgesetzt.

Weiterhin wurde in der Planzeichnung die Aufbindung des Gasometerweges auf die Wendewehrstraße (derzeit noch Bundesstraße) entsprechend dem aktuellen Stand aktualisiert. Zu dem Zeitpunkt der Erarbeitung des ursprünglichen Bebauungsplans war noch unklar, ob das

Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr einer weiteren Anbindung einer Straße (Gasometerweg) auf die Bundesstraße zustimmen wird. Deshalb wurde damals im Bebauungsplan im südlichen Bereich des Gasometerweges ein Wendehammer vorgesehen.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 b „Wendeweher, Gasometerweg“ basiert auf einer konkreten Projektplanung für den Neubau der Feuerwache (Stand: Mai 2026). Die geplante Bebauung weist aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Anforderungen an die auf dem Grundstück vorgesehenen Gebäude mehrere planerische Zwangspunkte auf. Hierzu zählt insbesondere die Anordnung der Bebauung entlang des Gasometerwegs, die einen gegenüber den übrigen Baugrenzen reduzierten Abstand zur Straßenverkehrsfläche erforderlich macht.

Vor diesem Hintergrund wird das Baufenster im Änderungsbereich abweichend von den im übrigen Plangebiet festgesetzten Baugrenzen festgesetzt. Während die übrigen Baugrenzen in einem Abstand von 5 m, 9 m und 15 m zum Gasometerweg angeordnet sind, fällt die Baugrenze im Änderungsbereich unmittelbar auf die Grundstücksgrenze, sodass dort kein zusätzlicher Abstand zum Gasometerweg vorgesehen ist. Die abweichende Festsetzung dient der Umsetzung der konkret geplanten Bebauung sowie einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks und wird aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen.

Die im aktuellen Planentwurf vorgesehene Veränderung der Stellung der baulichen Anlagen wurde hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die bereits erstellten Fachgutachten geprüft. Die Überprüfung erfolgte durch die jeweils beauftragten Fachbüros. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich aus der geänderten Anordnung der baulichen Anlagen keine relevanten Auswirkungen auf die Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichts sowie der Schallimmissionsprognose ergeben.

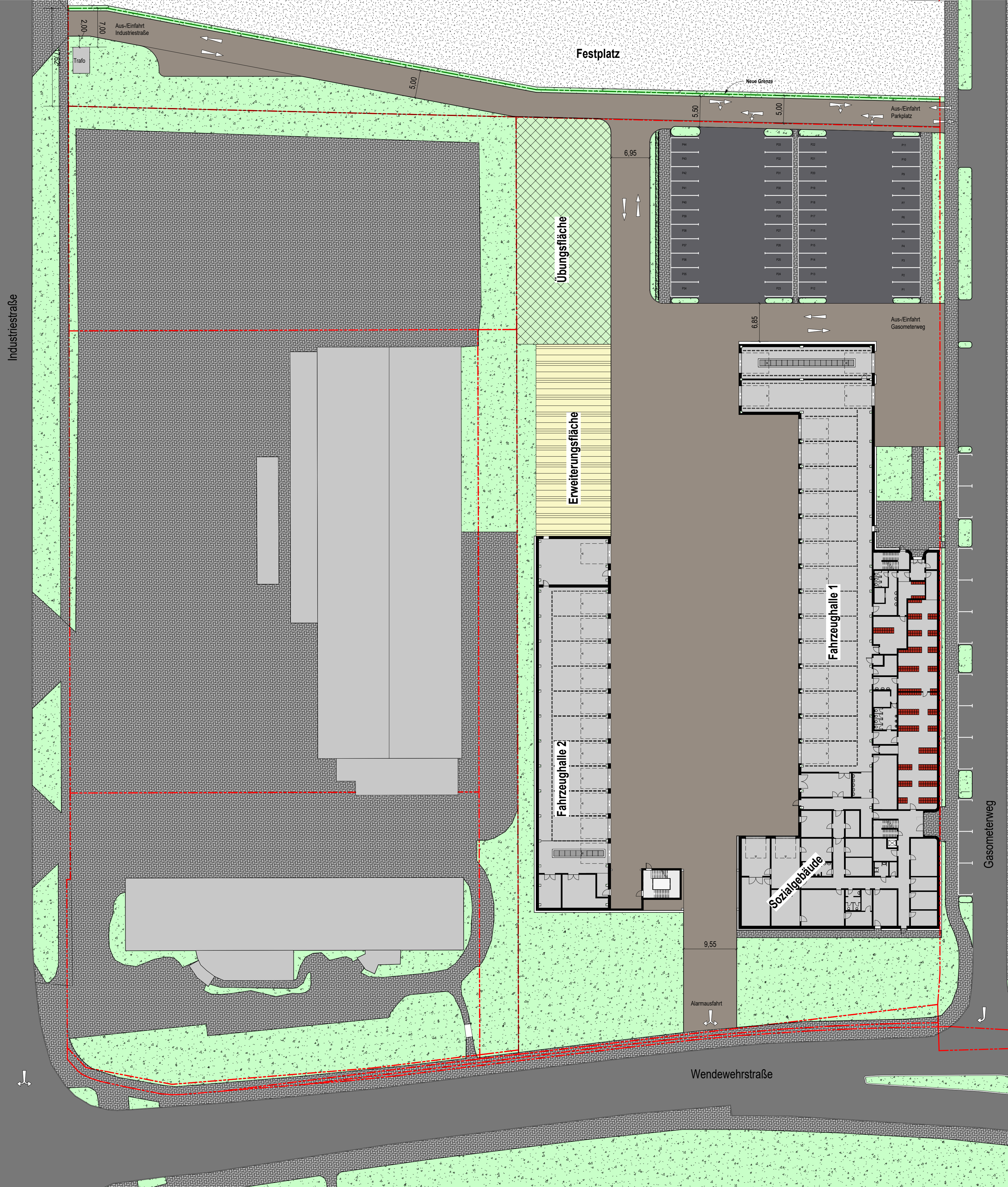
Durch die gewählte Stellung und Anordnung der Gebäude wird eine schalltechnisch verträgliche Situation erreicht, sodass zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung einer Lärmschutzwand, nicht erforderlich sind. Der vorgelegte Entwurf ist damit aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht in der vorgesehenen Form geeignet und umsetzbar.

Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht geändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

5. Umweltbelange und Kompensationsmaßnahmen/Ausgleich und Ersatz

Die Umweltbelange der Planung werden gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB im Umweltbericht als Teil II der Begründung dargelegt. Dieser enthält insbesondere die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen einschließlich der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ziel ist die Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt im Rahmen der Bauleitplanung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Umsetzung der Planung keine unüberwindbaren umweltrechtlichen Belange entgegenstehen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechts dar, die innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden können. Zur Kompensation der Eingriffe ist daher vorgesehen, außerhalb des Geltungsbereichs eine westlich von Felchta gelegene Ackerfläche in Grünland umzuwandeln. Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht dargestellt.



Änderung des B-Plans Nr. 2 b "Wemdewehr, Gasometerweg"
Anlage zur Begründung

Index		Datum / Bearbeiter	
Objekt-Nr.:		Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen / Thür.	
Gebäudetyp:		99974 Mühlhausen/Thüringen Gasometerweg	
Planungsphase:		Maßnahme:	
LP 3		Feuerwehrgebäude Version 3 Mühlhausen	
Plan-Nr.:		Planinhalt:	
LP-001		Lageplan	
Maßstab:			
1 : 400			
Format:		Datum:	
A0		20/05/26	