

# Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen

Änderung für den Bereich Pfafferode „Erweiterung Klinikum“

## Begründung

Ausfertigung

### 1. Vorbemerkungen/Planungsanlass

Das Ökumenische Hainich Klinikum (ÖHK), Akademisches Lehrkrankenhaus des Universitätsklinikums der Friedrich-Schiller-Universität Jena, Fachkrankenhaus für Neurologie, Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik, Kinder- und Jugendpsychiatrie und -psychotherapie und Psychosomatik war und ist nach 100-jährigem Bestehen die größte Fachklinik für Nervenheilkunde in Thüringen.

Es versorgt den Nordwesten Thüringens mit fast 700.000 Menschen mit inzwischen sieben externen Standorten; verfügt über insgesamt 940 Betten und Plätze und bietet in der denkmalgeschützten Park- und Villenanlage des Stammhauses alle modernen Untersuchungs- und Behandlungsmethoden der o. g. Bereiche. Ebenso werden die Einrichtungen von den Tageskliniken und Ambulanzen aus Eisenach, Gotha, Bad Salzungen, Heilbad Heiligenstadt, Bad Langensalza, Bad Frankenhausen und Arnstadt genutzt. Weiterhin wohnen 100 Menschen in verschiedenen Heimbereichen. Weitere 110 Behandlungsplätze stehen in der Forensischen Psychiatrie zur Verfügung.

Mit ca. 1.300 Mitarbeitern ist das ÖHK einer der größten Arbeitgeber in Mühlhausen und Umgebung. Im Krankenhaus werden mit 5-10% Steigerungsrate pro Jahr derzeit 7.000 Patienten akut behandelt. Die Inanspruchnahme aller vorhandenen Betten und Plätze ist nach wie vor sehr hoch.

Aufgrund der unhaltbaren Wohnsituation eines Wohnheimes (Haus 14) auf dem Klinikgelände und unter Beachtung der Tatsache, dass eine Sanierung des Gebäudes unter Berücksichtigung der Vorgaben der Sozialgesetzbücher IX und XII nicht möglich ist, soll hierfür ein Neubau in räumlicher Nähe, aber organisatorisch und funktional getrennt von den Bestandsgebäuden der Klinik, errichtet werden. Weiterhin soll eine pflegerische Einrichtung (Hospiz) errichtet und von der Klinik oder einem Dritten betrieben werden. Außerdem sind Park- und Verkehrsflächen mit ca. 8.600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Parkplätze sollen hierbei nicht nur den neu zu errichtenden Einrichtungen dienen, sondern auch für eine Entlastung der derzeitigen Parkplatzsituation der Klinik beitragen.

Die geplanten Maßnahmen haben zur Folge, dass sich das Klinikum in der Fläche ausdehnen muss. Die flächenmäßige Ausdehnung ist erforderlich, weil die denkmalgeschützte Park- und Villenanlage in ihrer Struktur und ihrem Charakter nicht beeinträchtigt werden soll. Bei der Suche nach einem neuen Standort hat man sich für eine Fläche zwischen der Straße Bauernfreiheit und der Wohnbebauung / Kindergarten / Kirche entschieden. Die Flächenverfügbarkeit ist für den Vorhabenträger durch Eigentum gegeben. Der Flächenbedarf für das Betriebskonzept kann gedeckt werden und durch die Nutzung einer Fläche in räumlicher Nähe zu den restlichen Klinikeinrichtungen kann das Potenzial der Einrichtung optimal genutzt werden.

Das Hospiz stellt eine sinnvolle Ergänzung der Palliativmedizin in den Kliniken dar. Ziel ist es, den Menschen an seinem Lebensende möglichst gut psychologisch, (palliativ-) pflegerisch und (palliativ-)medizinisch in einer harmonischen Umgebung zu betreuen und zu begleiten. Thüringen verfügt über einige Hospize (Eisenach, Bad Berka, Erfurt, Weimar, Jena).

Derzeit befindet sich aber keines in der Region um Mühlhausen. Die Wege sind weit und für Angehörige kaum im Alltag zu bewältigen. Die Stadt Mühlhausen steht dem Vorhaben sehr positiv gegenüber und möchte mit der Änderung des FNP und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Realisierung schaffen.

## **2. Planerfordernis**

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

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ein schmaler Streifen nördlich des Pfafferöder Steingrabens ist als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist deshalb erforderlich, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

## **3. Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Gemarkungsgrenzen von Mühlhausen, am westlichen Stadtrand. Der nördliche Bereich wird als Ackerland genutzt, im Südwesten liegt eine nicht mehr intensiv genutzte Wiesen- und Weidefläche. Im Südosten befinden sich Kleingärten, deren Nutzung zum überwiegenden Teil bereits aufgegeben wurde.

Die nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Feldflächen wurden bewusst nicht in die Planung einbezogen. Ob diese Fläche als Reservefläche für das Klinikum vorgehalten werden soll, sie für eine anderweitige bauliche Nutzung (z. B. Wohnbebauung) zur Verfügung stehen kann oder ob sie von Bebauung freizuhalten ist, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu überschauen. Um das Vorhaben des ÖHK jedoch nicht zu gefährden oder zu verzögern, wurde auf eine Einbeziehung dieser Fläche in die Änderung des FNP verzichtet.

Der Änderungsbereich des FNP ist quasi identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Lediglich der Bereich des Pfafferöder Steingrabens wurde in die Änderung des FNP einbezogen (redaktionelle Anpassung). Im wirksamen FNP ist der Pfafferöder Steingraben als geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen – jedoch in einem Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der Pfafferöder Steingraben wird auch in der Änderung des FNP als geschütztes Biotop ausgewiesen, der Bereich in welchem sich das Biotop befindet, wird allerdings dem Sondergebiet Klinik zugeordnet. Der Änderungsbereich ist ca. 2,9 ha groß und wird begrenzt:

**im Norden:** durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

**im Osten:** durch Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Kirche)

**im Süden:** durch das Klinikgelände

**im Westen:** durch die Straße Bauernfreiheit



Luftbild Stand 2018



Auszug aus dem wirksamen FNP

## 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

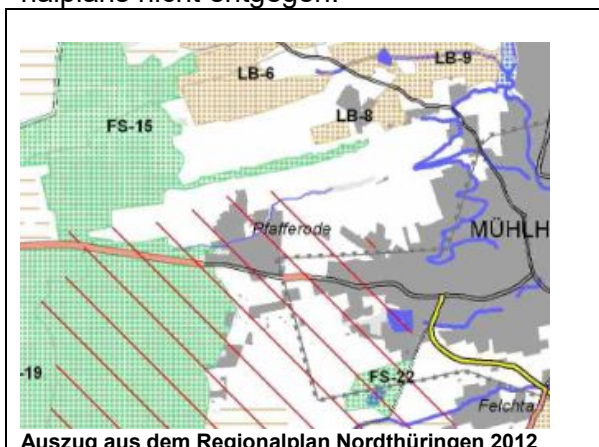
Die Stadt Mühlhausen besitzt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums höherwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung, die hier konzentriert und weiterentwickelt werden sollen (Grundsatz 2.2.8 des LEP). In der Begründung zu diesem Grundsatz wird dargelegt, dass Mühlhausen in den Bereichen Bildung, Gesundheitswesen, Kultur, Verwaltung und Justiz Teilfunktionen eines Oberzentrums aufweist.

Mühlhausen nimmt zugleich wichtige regionale Aufgaben wahr. Auch der Bereich Gesundheitswesen soll zukunftsfähig ausgebaut und weiterentwickelt werden. Die Bedeutung des ÖHK wurde bereits in Punkt 1 (Vorbemerkungen/Planungsanlass) herausgestellt. Mit der Änderung des FNP werden die ersten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stabilisierung und weitere Entwicklung des Klinik-Standortes geschaffen.

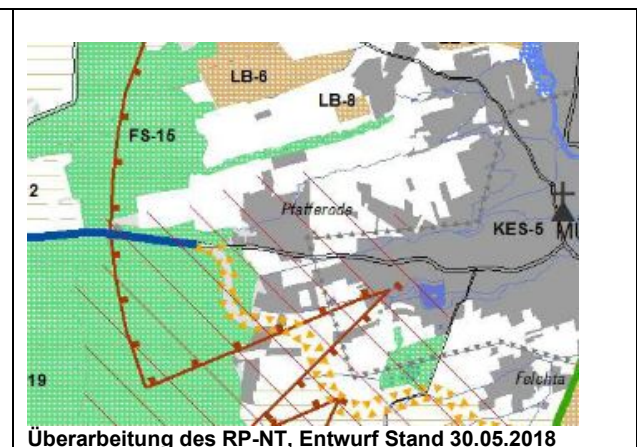
Das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) steht der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

### Regionalplan Nordthüringen (RP-NT + E-ER-NT)

Der Regionalplan weist Mühlhausen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums aus. Die Stadt befindet sich im Bereich einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse im ländlichen Raum. Der Regionalplan weist für den Standort der Erweiterung des ÖHK selbst keine entgegenstehenden Raumnutzungen aus; der Bereich ist als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.



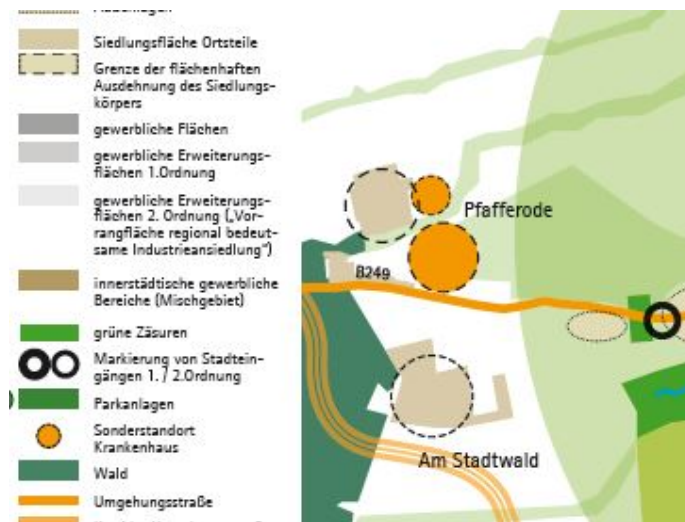
Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen 2012



Überarbeitung des RP-NT, Entwurf Stand 30.05.2018

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept iSEK 2018

Das iSEK trifft für den Änderungsbereich keine expliziten Aussagen. Er wird der Siedlungsfläche zugeordnet – eine Ausdehnung über die begrenzende Bebauung hinaus ist nicht gewollt.



## 5. Änderung/Planungsziele

### 5.1 Allgemeine Ziele

Mit der Änderung des FNP und der Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Entwicklung eines Sondergebiets Klinik auf bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie auf Wiesenfläche und teilweise aufgegebenen Kleingärten planungsrechtlich gesichert werden.

Als konkretes Planungsziel wird definiert:

- Planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebiets Klinik zur Errichtung eines Wohnheimes für seelisch behinderte Erwachsene, eines Hospizes sowie von Pkw-Stellplätzen für die beiden Einrichtungen und zur Entlastung der angespannten Parkplatzsituation der Klinik insgesamt

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

- Entwicklung, Ordnung und Sicherung des ländlichen Raums als gleichwertiger und eigenständiger Lebensraum – bedarfsgerechter Erhalt und Ausbau von Einrichtungen der medizinischen Versorgung
- Stärkung der sozialen Infrastruktur der Stadt Mühlhausen
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- möglichst geringe Zersiedelung der Landschaft durch den Anschluss an einen bereits bebauten Bereich
- Nutzung der vorhandenen Erschließung

Weiterhin werden folgende Planungsziele verfolgt, die jedoch auf anderer Ebene (z. B. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) geregelt werden müssen:

- ökologischer Ausgleich möglichst in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. im Gemarkungsgebiet
- Sicherung der Belange des Naturschutzes (naturschutzfachlich hochwertige Ausgleichsmaßnahmen)
- Sicherung der Belange des Immissionsschutzes



- Gehölzpflanzungen zur Abschirmung und Gestaltung des Bereichs

## 5.2 Art der baulichen 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 ein ca. 2,9 Hektar großer Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt.

## 6. Prüfung von Standortalternativen

Bei der Standortwahl wurde durch den Vorhabenträger die hier betrachtete Fläche klar favorisiert – unter anderem, weil für ihn die Flächenverfügbarkeit besteht und die Nähe zu den bestehenden Klinikeinrichtungen gegeben ist. Weiterhin ist in dem Kaufvertrag (ÖHK – LEG) notariell festgelegt, dass auf besagter Fläche nur eine gemeinnützige Einrichtung entstehen darf. 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.

### Kriterien für Alternativstandorte

Die Prüfung alternativer Flächen für das Vorhaben erfolgte allein unter planerischen und städtebaulichen Aspekten. Die Verfügbarkeit der Flächen wurde in diesem Planungsschritt nicht betrachtet. In die Untersuchung einbezogen wurden Flächen, die die folgenden Kriterien erfüllen:

- ➔ Die Flächen müssen zusammenhängend die erforderliche Größe erreichen (ca. 3 ha).
- ➔ Es wurden Flächen gesucht, die sich in räumlicher Nähe zu den bestehenden Einrichtungen des Klinikums befinden.
- ➔ Die verkehrstechnische Erschließung muss gegeben sein. Die Standorte müssen vom Straßennetz aus gut erreichbar sein.

### Beschreibung der alternativen Standorte

Neben dem Grundstück des Vorhabenträgers wurden weitere Flächen ausfindig gemacht, die im Folgenden kurz dargestellt und charakterisiert werden.



Alternativstandorte

Luftbild – Goeiproxy Thüringen

### (1) Fläche südlich der Wanfrieder Landstraße (B 249)

- Die Fläche befindet sich südlich der B 249 und östlich der Straße Am Stadtwald. Sie wird nur durch die Straße Am Stadtwald vom Landschaftsschutzgebiet Stadtwald getrennt.
- Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist im FNP auch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin ist sie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).
- Es ist eine direkte Erschließung über die Bundesstraße 249 gegeben.
- Im Nordosten befinden sich einzelne Wohnhäuser.
- Es gibt keine Verbindung zu den Einrichtungen des Klinikums – die Bundesstraße hat eine erhebliche Trennwirkung und trägt zur Verlärmung des Bereiches bei.
- Derzeit werden Trassenvarianten für die Südumgehung (B 249n) untersucht. Laut Bundesverkehrswegeplan soll eine Variante durch das Landschaftsschutzgebiet Stadtwald führen. Aus stadtplanerischer Sicht stellt die Fläche südlich der Wanfrieder Landstraße jedoch eine Option bzw. Alternative des Verlaufs der Südumgehung dar.

### (2) Fläche nördlich der Wanfrieder Landstraße (B 249)

- Die Fläche befindet sich nördlich der Wanfrieder Landstraße und östlich der WBS-70-Wohnblöcke, die sich an der Straße Pfafferode befinden.
- Der Bereich wird durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße beeinträchtigt (Lärm).
- Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist im FNP auch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Die Fläche fällt in südöstlicher Richtung relativ stark ab.
- Die Fläche kann über die Straße Pfafferode erschlossen werden. Es ist bereits ein Parkplatz östlich des Klinikgeländes vorhanden. Es wird jedoch zur Verbesserung der Wegebeziehungen und der Erreichbarkeit der einzelnen Einrichtungen ein weiterer Parkplatz am westlichen Rand des Klinikgeländes benötigt.
- Die beiden Wohnblöcke üben eine optische Trennwirkung zwischen dem vorhandenen Klinikgelände und den geplanten Einrichtungen aus.

### (3) Flächen östlich der Pathologie bzw. des ehemaligen Friedhofes

- Die Flächen befinden sich östlich eines bewaldeten, parkähnlichen Abschnittes des Klinikgeländes (Friedhof). Die Nutzung als Friedhof wurde größtenteils aufgegeben. Es befinden sich jedoch noch einige Gräber, die auch gepflegt werden, auf dem Gelände. Im FNP ist der Friedhof als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.
- Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind im FNP auch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Die verkehrstechnische Erschließung kann über eine Verlängerung der Straße Pfafferode oder über eine Anbindung an die Hauptringstraße des Klinikgeländes erfolgen.
- Der Standort des Parkplatzes zur Entlastung der Parkplatzsituation für das Klinikum insgesamt ist ungünstig:
  - Es ist bereits ein Parkplatz östlich des Klinikgeländes vorhanden. Es wird jedoch zur Verbesserung der Wegebeziehungen und der Erreichbarkeit der einzelnen Einrichtungen ein weiterer Parkplatz am westlichen Rand des Klinikgeländes benötigt.
  - Die fußläufige Erreichbarkeit der einzelnen Klinikeinrichtungen verläuft über den Friedhof. Es besteht die Gefahr, dass der Parkplatz von den Mitarbeitern (Schichtbetrieb, dunkle Jahreszeit), nicht angenommen wird.
- Es würde ein neuer Ortsrand gebildet, der ggf. das Landschaftsbild beeinträchtigen könnte. Der parkähnliche Bereich trennt den bebauten Bereich vom unbebauten Landschaftsraum. Es besteht somit ein harmonischer Übergang vom Siedlungs- zum Landschaftsraum.

- Die Einordnung einer Pflegeeinrichtung und eines Hospizes abseits von der restlichen Bebauung und unmittelbar neben ein Friedhofsgelände ist unpassend bzw. pietätlos.



Fläche östlich des Friedhofes, Blick nach Nordosten

ehemaliger Friedhof

#### (4) Fläche nördlich des Maßregelvollzuges

- Die Fläche liegt südlich der Pfafferöder Höhle, östlich des Gutes Pfafferode.
- Westlich bzw. südwestlich befinden sich Wohnbebauungen. Im Osten schließt der Bereich des ehemaligen Friedhofes an.
- Die Fläche wird landwirtschaftlich (Weide, Koppel) genutzt. Im FNP ist sie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- In der Mitte des Bereiches verläuft in Ost-West-Richtung eine Graben- bzw. Wegeparzelle, die mit Kopfweiden bepflanzt ist. Auch im FNP wird auf diesen Bereich Wert gelegt (In Bezug auf Landschaftspflege/Anpflanzung wird er als Baumreihe, Allee, Feldgehölze hervorgehoben).
- Der Bereich kann über die Straßen Bauernfreiheit und Pfafferode oder Pfafferode – Ringstraße des Klinikgeländes angebunden werden. Die Verkehrsanbindung ist ungünstig. Der Verkehr wird in die bewohnten und ruhebedürftigen Bereiche gezogen. Alternativ dazu müsste der nur für die Landwirtschaft freigegebene Weg Pfafferöder Höhle entsprechend ausgebaut werden.
- Der Standort wird durch die bauliche Anlage des Maßregelvollzuges (Sicherheitseinrichtungen, Zäune, Mauern) vom Klinik-Altstandort getrennt. Somit prägt auch die Vollzugseinrichtung das nachbarliche Umfeld der Fläche (4). Für die geplanten Nutzungen Hospiz und Wohneinrichtung ist eine andere Umgebung wünschenswert.
- Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird negativ beeinflusst.
- Der Standort ist für die geplante Nutzung ungeeignet.





#### (5) Fläche westlich der Straße Bauernfreiheit

- Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen, die auch im FNP als solche dargestellt sind.
- Die Flächen befinden sich westlich der den Ortsrand bildenden Bebauung.
- Es muss eine verkehrstechnische Erschließung geschaffen werden, z. B. Anbindung von Norden über eine Verlängerung der Bauernfreiheit nach Westen.
- Die Bebauung wird in den Außenbereich ausgedehnt sowie ein neuer Ortsrand ausgebildet. Durch die Dominanz der neuen Bebauung könnte das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden.
- Der räumliche Bezug zu den restlichen Anlagen des Klinikums geht verloren.

#### (6) Flächen innerhalb des Klinikgeländes - Nachverdichtung

- Es sind keine zusammenhängenden Flächen in der gewünschten Größenordnung vorhanden.
- Selbst bei Aufgabe von Nutzungen (z. B. Kegelbahn, Sportplatz, Freibad) und anschließender Neuordnung dieses Bereichs stünden lediglich ca. 2 Hektar zur Verfügung.
- Die Fläche nördlich des Friedhofes ist ca. 1,8 Hektar groß und grenzt im Norden an den Weg Pfafferöder Höhle. Durch den Bereich verläuft im Westen und Nordwesten der Pfafferöder Steingraben (geschütztes Biotop). Die verkehrstechnische Erschließung ist sehr problematisch. Ferner kann das Parkplatzproblem des Klinikums (Parkplatz befindet sich funktionell an der falschen Stelle) mit diesem Standort nicht gelöst werden. Weiterhin fehlt es bei einer Bebauung dieses Bereiches am räumlichen Zusammenhang zum Klinikum.
- Eine Verdichtung innerhalb der denkmalgeschützten Park- und Villenanlage scheidet aus - der einzigartige Charakter und das Ambiente des Bereiches ging verloren. Durch die Weitläufigkeit der Anlage und die Anordnung der einzelnen Bereiche wird für die Patienten und Bewohner ein angenehmes Umfeld geschaffen, dass auch maßgeblich deren Wohlbefinden steigert. Weiterhin würde mit der Einordnung von Parkplätzen in der erforderlichen Größenordnung ein nicht gewollter und auch nicht zu vertretender Verkehr in die Anlage gezogen.

#### Standortentscheidung

Bei der Betrachtung der einzelnen Alternativstandorte zeigt sich schnell, dass alle diese Standorte verschiedene Nachteile besitzen. Hinsichtlich ihrer Eignung für die beabsichtigte Ansiedlung eines Sondergebietes "Klinik" sind im Vergleich zum favorisierten Standort doch erhebliche Defizite auszumachen.

Selbst der vom Investor vorgeschlagene Standort ist nicht frei von Konflikten. Auch hier müssen bislang unversiegelte Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Und ebenso ist das Thema Lärmschutz zu beachten. Die favorisierten Flächen östlich der Straße Bauernfreiheit erscheinen aber hinsichtlich der geplanten Nutzung als Erweiterung des Klinikums und der Bereitstellung von Pkw-Stellplätzen im westlichen Bereich des Klinikums als am besten geeignet. Die Flächen zeichnen sich durch einige Eigenschaften aus und heben sich von den anderen Standorten ab:

- ➔ Das Orts- und Landschaftsbild wird am wenigsten beeinträchtigt.
- ➔ Der Bereich befindet sich zwar im Außenbereich, jedoch zwischen vorhandener Bebauung.
- ➔ Der favorisierte Standort des Vorhabenträgers ist verkehrstechnisch erschlossen. Weiterhin ist die stadtrechnische Erschließung vergleichsweise einfach herzustellen.
- ➔ Der gewählte Standort bietet eine Reservefläche für ggf. spätere Erweiterungen ohne sich in den offenen Landschaftsraum auszudehnen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der Inanspruchnahme der vom Investor favorisierten Fläche die Ziele der Stadt Mühlhausen am besten unterstützt werden.



## **7. Planungsalternativen**

Der Änderungsbereich des FNP umfasst Flächen, die sich zwischen Wohnnutzung und Sondernutzung (Klinik) befinden. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Stadtgebiet ist nach wie vor groß. Möglich wäre deshalb die alternative Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche. Hierfür müssten zunächst weiterführende Untersuchungen zum Wohnbaulandbedarf der Stadt Mühlhausen abgewartet werden – eine Wohnbedarfsprognose wurde durch die Stadt bereits in Auftrag gegeben. Mit dem Ergebnis ist im Herbst/Winter 2021 zu rechnen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Errichtung von Einfamilienhäusern an mehreren Stellen im Stadtgebiet planungsrechtlich ermöglicht werden kann. Die Erweiterung des ÖHK ist jedoch nur im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen Klinikeinrichtungen möglich. Die Bedeutung dieser Einrichtung, nicht nur für Mühlhausen und die nähere Umgebung, sondern auch für die Einstufung der Stadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums, wurde in den vorhergehenden Abschnitten bereits dargelegt. Aus stadtplanerischer Sicht ist dieser Standort unbedingt als Erweiterungs- und Reservefläche für das Klinikum vorzuhalten. Auch hat sich das ÖHK, wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, vertraglich verpflichtet, auf dem Standort eine gemeinnützige Einrichtung zu bauen.

## **8. Umweltbelange**

Parallel zur Änderung des FNP wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Bebauungsplanverfahren werden die Umweltbelange detailliert untersucht und ausgewertet. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Somit gibt es für die FNP-Änderung keine anderen oder zusätzlichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht zur Änderung des FNP (Teil B der Begründung) beschränkt sich deshalb auf die Grundaussagen, die für diese Planungsebene relevant sind.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Vorwurf zur Änderung des FNP und parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP-35 (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt und entsprechende Untersuchungen und Gutachten gefordert (z. B. Lärmimmissionsprognose). Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhaltet detailliert die Ergebnisse der Untersuchungen.

Im Süden des Änderungsbereichs befindet sich ein Abschnitt des Pfafferöder Steingrabens. Dabei handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. §15 ThürNatSchG. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- FFH-Objekt Dachboden der Psychiatrie Mühlhausen (ca. 650 m)
- Naturschutzgebiet Dörnaer Platz (ca. 1400 m)
- FFH-Gebiet Dörnaer Platz (ca. 1400 m)
- FFH-Gebiet Hainich (ca.750 m)
- Vogelschutzgebiet Hainich (ca.750 m)
- Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal (ca.750 m)
- Landschaftsschutzgebiet Mühlhäuser Stadtwald (ca.450 m)

Die Errichtung des Wohnheimes mit Förderzentrum, des Hospizes und des Parkplatzes geht notwendigerweise mit einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens einher. Diese ist durch entsprechende Ausgleichmaßnahmen zu kompensieren, die im Bebauungsplan zu fixieren sind.

## **9. Weitere Auswirkungen der Planung**

### **Soziale Belange**

Soziale Belange werden nicht negativ beeinflusst. Im Gegenteil: da sich im Raum Mühlhausen kein Hospiz befindet, werden mit dessen Errichtung die medizinischen bzw. palliativmedizinischen Betreuungsmöglichkeiten sinnvoll ergänzt und verbessert.

### **Wirtschaftliche Belange**

Das Vorhaben dient einem der größten Arbeitgeber in Mühlhausen und Umgebung. Durch die Bauleitplanung werden eine Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen verknüpft und damit auch positive Auswirkungen in wirtschaftlicher Hinsicht.

### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die Straße Bauernfreiheit erschlossen, weiterführende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festzulegen.

### **Technische Infrastruktur**

Die Erschließung der Gebäude kann durch eine Anbindung an die Erschließungsanlagen in der Straße Bauernfreiheit erfolgen. Für die Schmutzwasserfassung ist für die Gebäudekomplexe eine direkte Anbindung an die angrenzende und den VEP-Bereich tangierende Schmutzwasserleitung (von der Bauernfreiheit durch das Klinikgelände zum Hauptableitungsnetz und über dieses zur zentralen Kläranlage) vorgesehen. Negativen Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Immissionsschutz**

Hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen, durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, werden auf Grundlage einer Schallimmissionsprognose im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkrete Maßnahmen festgelegt.

### **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden ca. 1,61 ha Ackerland, ca. 0,64 ha Weidefläche (Koppel) und ca. 0,37 ha Gartenland entzogen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind entsprechende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

### **Grundwasser/Wasserschutzgebiete**

Der Änderungsbereich befindet sich in der mit den Beschlüssen des Kreistages Mühlhausen Nr. 46-10/76 vom 25.03.1976 und Nr. 40-10/76 vom 26.10.1983 festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Hainich-Dün-Hainleite". Auf die Belange des vorsorgenden Gewässerschutzes zur Sicherstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung wird im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen.

### **Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung**

Die ingenieurgeologische Situation wird am Standort vor allem durch die Verkarstungsproblematik bestimmt. Um eine Aktivierung der Lösungsprozesse saliner Bestandteile zu verhindern, ist eine Versickerung des Regenwassers am Standort nicht vorgesehen.

### **Landschaftsbild**

Durch die Errichtung von Hochbauten kommt es zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Durch Eingrünungen kann dieser Eingriff minimiert werden.

*Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine relevanten Kriterien zu erwarten sind, die eine Realisierung des Vorhabens verhindern bzw. unmöglich machen:*

*Im Rahmen von Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan können die erheblichen Beeinträchtigungen, die durch eine Umwandlung von unbebauten Flächen in eine Sonderbaufläche entstehen, vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden. Eine Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt weiterhin im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan durch Verpflichtungen des Investors.*

#### **10. Monitoring**

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.