

# **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Süd-Ost/Triftweg"**

## **Begründung Teil I:**

Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitungsstand: August 2017

### **1. Lage im Raum / Geltungsbereich der Planänderung**

Das Gewerbegebiet "Süd-Ost/Triftweg" – bzw. der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Mühlhausen – befindet sich im Südosten der Stadt Mühlhausen auf der Südseite der Bundesstraße 247, der Langensalzaer Landstraße. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der B 247 in dem Abschnitt zwischen der Aral-Tankstelle und der Einmündung der Gebrüder-Franke-Straße. Der nur knapp 9000 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich grenzt an die Trasse der ehemaligen Bahnlinie der Trefffurter Bahn, welche als Grünzug mit einem Rad-/Gehweg durch das Gewerbegebiet verläuft.

Ein zweiter Geltungsbereich wurde in der Flur 9 der Stadt Mühlhausen festgelegt. Es handelt sich um eine 6000 m<sup>2</sup> große Fläche im Bereich Auf dem Kleinen Tonberg, welche als externe Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt im Gewerbegebiet dient.

### **2. Planungserfordernis / Planungsziel**

In den Jahren 1990 bis 1993 erarbeitete die Stadt Mühlhausen den Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Süd-Ost/Triftweg". Ziel war die Schaffung von Planungsrecht zur Entwicklung eines großen Gewerbe- und Industriegebietes im Südosten der Stadt. Die Planung ist bereits vor Jahren realisiert worden. Mühlhausen verfügt an dem Standort über ein vollständig erschlossenes Gewerbe- und Industriegebiet, dessen Bauflächen zum ganz überwiegenden Teil durch (produzierende) Betriebe genutzt werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes liegt auch das Flurstück 352/37 der Flur 60, welches sowohl räumlich als auch inhaltlich den Kernpunkt dieser Planänderung darstellt. Für dieses Grundstück bestand damals auch ganz klar das Ziel, es in das Entwicklungs- und Erschließungskonzept einzubeziehen – um auch hier gewerbliche Bauflächen zu schaffen. Seitens der damaligen Eigentümer lag allerdings keine Verkaufsbereitschaft vor. In das Konzept, welches ja neben der Schaffung von Planungsrecht und der (geförderten) Erschließung auch die notwendige Neuordnung der der Grundstücksflächen umfasste, konnte das Flurstück 352/37 deshalb nicht aufgenommen werden.

Folglich wurde das Grundstück – entsprechend der damals ausgeübten Nutzung, an der die Eigentümer festhalten wollten – als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Anlass für die Planänderung ist, dass der jetzige Eigentümer des Grundstücks (Flur 60, Flurstück 352/37) die Fläche nun gewerblich nutzen möchte. Da diese angestrebte gewerbliche Nutzung nicht nur mit den ursprünglichen Planungszielen des B-Planes Nr. 1, sondern auch mit den heutigen planerischen Vorstellungen der Stadt zur Entwicklung des Gewerbegebietes übereinstimmt, hat der Stadtrat am 20.06.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

### 3. Übergeordnete Ziele und Planungen

Als übergeordnete Planung für diese Bauleitplanung ist der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) zu nennen. Im Regionalplan ist die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 lediglich als Siedlungsfläche dargestellt. Konkrete Planungsziele enthält der Regionalplan für die betreffende Fläche nicht. Durch das Planvorhaben sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.

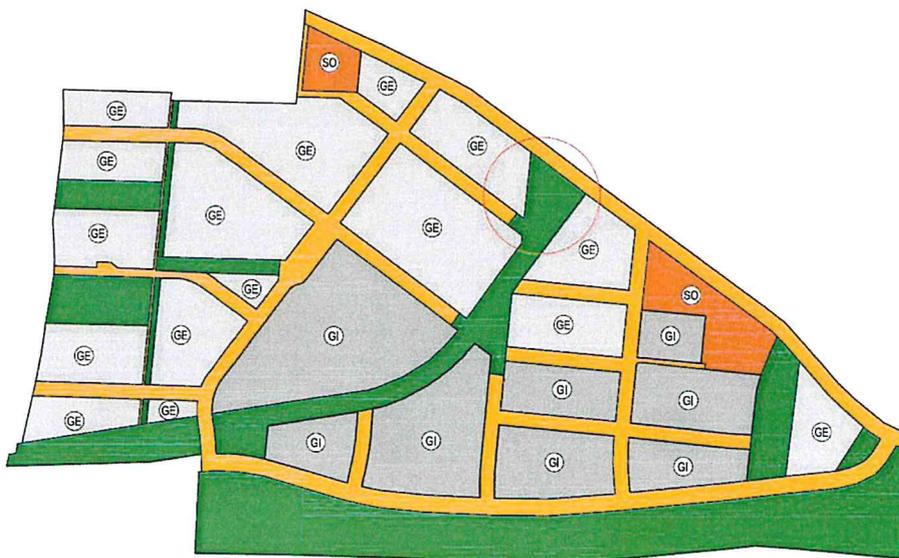
Der Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen (genehmigt am 27.03.2002) weist den Änderungsbereich als sonstige Grünfläche aus. Demzufolge ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Berücksichtigung des FNP als übergeordnete Planung erfolgt in der Form, dass der Bebauungsplan im Standardverfahren geändert wird und der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert wird.

### 4. Planinhalte der Bebauungsplanänderung

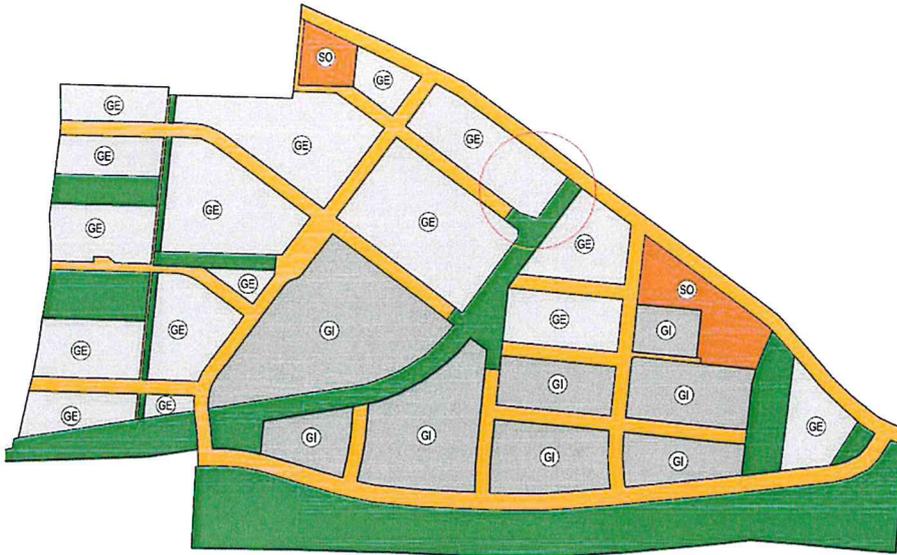
Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 betrifft lediglich eine vergleichsweise kleine Fläche des Gewerbe- und Industriestandortes 'Triftweg'. Während am gesamten Standort mehr als 62 Hektar Bauflächen durch Bebauungspläne ausgewiesen werden, umfasst die hier vorgesehene Umwidmung einer Grünfläche in eine Gewerbefläche nur 0,56 Hektar. Die Bauflächen werden also um weniger als 1 Prozent erweitert.

Dadurch ist es auch begründet, dass mit der vorliegenden Planänderung kein neues eigenes planerisches Konzept oder gar Gestaltungskonzept verfolgt wird. Die neu ausgewiesene Gewerbefläche soll Bestandteil der laut Bebauungsplan bereits festgesetzten Gewerbegebiete werden. Es ist vorgesehen, an dem bestehenden einheitlichen Nutzungs- und Gestaltungskonzept festzuhalten. Für den Änderungsbereich werden deshalb die für Gewerbegebiete zutreffenden Festsetzungen – insbesondere auch alle textlichen Festsetzungen – des B-Planes Nr. 1 beibehalten. Die folgende schematische Darstellung verdeutlicht die Situation des betrachteten Planbereiches inmitten der bestehenden Bebauungsplangebiete (B-Plan Nr. 1 und B-Plan Nr. 1a).

B-Plan Nr. 1 in der derzeit gültigen Fassung:



B-Plan Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung:



Die beiden Abbildungen zeigen, dass die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Größe und Bedeutung des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes 'Trift' nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt.

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Abbildung: Bestand; Auszug aus dem B-Plan Nr. 1 (hier nur Darstellung der Baugebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen)

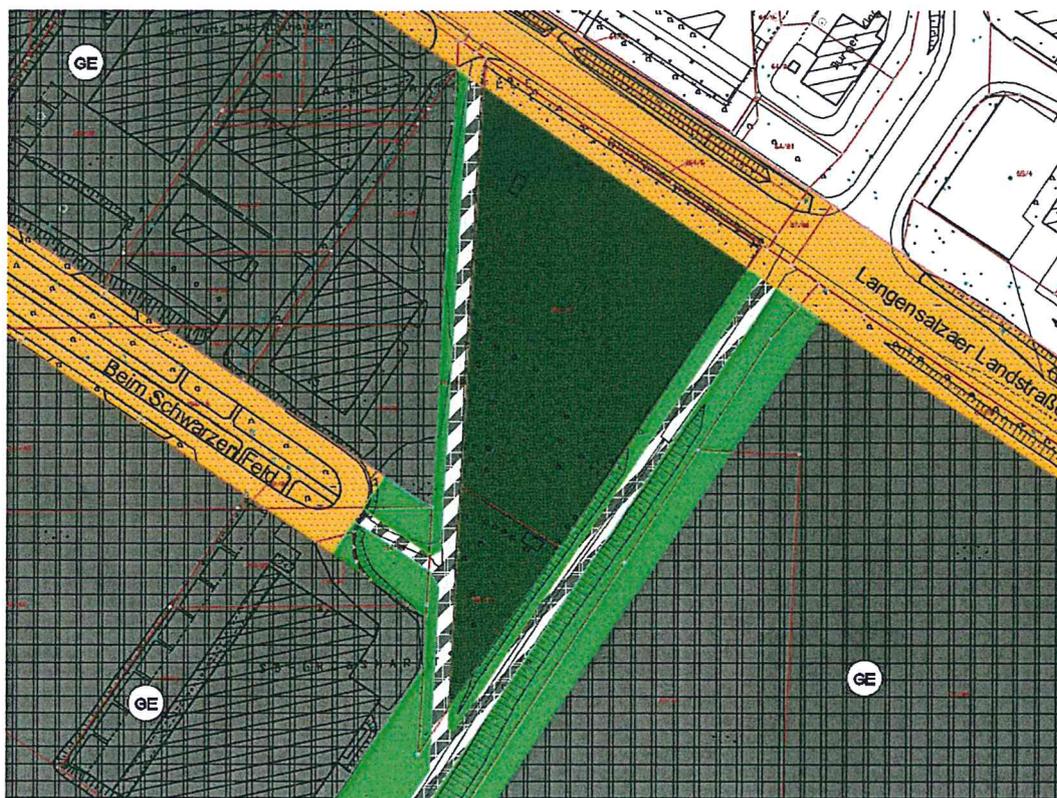


Abbildung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1



Der Vergleich der beiden Abbildungen zeigt den wesentlichen Inhalt der Planänderung: Das Grundstück Flur 9, Flurstück 352/37 wird dem westlich gelegenen Gewerbegebiet zugeordnet. Hieraus ergeben sich einige Anpassungen in der Flächenausweisung:

- Da das künftige Gewerbegrundstück über die Straße Beim Schwarzen Feld erschlossen werden muss, ist der Wirtschaftsweg, welcher bislang an der westlichen Grundstücksgrenze verläuft, verzichtbar.
- Die schmale öffentliche Grünfläche, die laut bisheriger Planung parallel zum Wirtschaftsweg verläuft, entfällt ebenfalls. Beide Flächen werden als GE ausgewiesen.
- Im Gegenzug wird die öffentliche Grünfläche, die zwischen dem ehemaligen Bahndamm und der bisherigen privaten Grünfläche liegt, verbreitert.

Die südliche Spitze der privaten Grünfläche – es handelt sich um das Flurstück 351/37 – wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Eigentümer dieser Fläche möchten ihr Grundstück noch gärtnerisch nutzen. Seitens der Stadt ist ein Erwerb des Grundstücks und dessen Einbeziehung in den vorhandenen Grünzug erst dann beabsichtigt, wenn seitens der Eigentümer die Nutzung der privaten Gartenfläche aufgegeben wird. Aus städtischer Sicht besteht hier kein Handlungsdruck.

Wie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen im Gewerbegebiet alle Nutzungen möglich sein, die laut § 8 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten zugelassen werden können. Lediglich der Einzelhandel wird – mit Ausnahme des Fabrikverkaufs – stark beschränkt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem erreicht, dass bis zu 50 % der Fläche des Baugrundstücks mit einem Gebäude bebaut und dass insgesamt bis zu 75 % der Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Damit wird die Obergrenze des § 19 BauNVO nicht ausgeschöpft.

#### 4.2 Bauweise, gestalterische Festsetzungen und sonstige Festsetzungen

Da sie in Gewerbe- und Industriegebieten oft nachgefragt werden, sind im gesamten Plangebiet Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Dies macht die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich. Für den Änderungsbereich ist dies wegen der geringen Abmessungen der betreffenden Fläche und der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung derzeit nicht von Belang.

Die gestalterischen, bauordnungsrechtlichen, grünordnerischen und sonstigen Planfestsetzungen tragen dazu bei, dass sich eine künftige Bebauung im Planbereich in die vorhandenen Strukturen nahtlos einfügt.

#### 4.3 Erschließung

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Industrie- und Gewerbegebiet. Alle erforderlichen Medien liegen im öffentlichen Straßenraum an den Grundstücken an.

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereichs kann nicht über die Langensalzaer Landstraße erfolgen. Das Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B 247, die Abbiegebeziehungen im Bereich der ampelgesteuerten Einmündung der Gebrüder-Franke-Straße sowie die Ein- und Ausfahrt an der Tankstelle lassen dies nicht zu. Zusätzlich ergibt sich eine angespannte Verkehrssituation, weil in diesem Abschnitt der Straße nur kurze Abbiegespuren zur Verfügung stehen. Deshalb schließt der B-Plan in der künftigen geänderten Fassung Ein- und Ausfahrten an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 352/37 aus.

Die Erreichbarkeit des neuen Gewerbegrundstücks wird von Süden über die Straße Beim Schwarzen Feld und (gegebenenfalls im Rahmen einer Gestattung) über eine Grundstückszufahrt über öffentliche Flächen sichergestellt.

#### 4.4 Planalternativen

Für die künftig zulässige Nutzung im Bereich der Planänderung gibt es im Grunde nur zwei Planungsalternativen:

- a) die Beibehaltung der bisherigen Situation, also die Ausweisung der Fläche als private Grünfläche
- b) die Zuordnung der betreffenden Fläche zu dem angrenzenden Gewerbegebiet – so wie es diese Planung vorsieht.

Andere als die hier genannten prinzipiellen Nutzungsalternativen sind am Standort nicht sinnvoll bzw. auch gar nicht möglich. Dies liegt an der starken Prägung der angrenzenden Bereiche. Sowohl durch Bebauungsplan als auch durch bereits bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen wird die Umgebung bestimmt. Somit muss unter anderem eine Wohngebietsausweisung ausgeschlossen werden. Auch für andere Baugebietsausweisungen (Sondergebiet) gibt es keinen Anlass bzw. keine planerische Rechtfertigung.

Zu der Alternative "Nutzung als Grünfläche" ist festzustellen, dass im Rahmen des grünordnerischen Konzeptes, das dem B-Plan Nr. 1 zugrunde liegt, das Flurstück 352/37 nicht als öffentliche Grünfläche benötigt wird.

Angesichts der Lage des Grundstücks 352/37 an der Bundesstraße und der gewerblichen Prägung des Umfeldes muss die betrachtete Fläche für eine gärtnerische Nutzung – insbesondere im Hinblick auf eine Erholungsfunktion des Gartens – ohnehin als ungeeignet eingeschätzt werden. Aus planerischer Sicht stellt die Einbeziehung des Flurstücks 352/37 in das angrenzende Gewerbegebiet mit Abstand die sinnvollste Lösung dar.

## **5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Süd-Ost/'Triftweg'" hat zunächst die gewünschte Auswirkung, dass am Standort "Trift" die bestehenden Gewerbeflächen geringfügig erweitert werden. Es entsteht eine zusätzliche ca. 5600 m<sup>2</sup> große gewerbliche Baufläche mit guter Erschließung.

Die Umweltauswirkungen der Planänderung werden in der Begründung Teil II (Umweltbericht) ausführlich untersucht und beschrieben. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Vorschriften als verträglich angesehen werden kann.

Ebenfalls wurde in der Begründung Teil II (Umweltbericht) das Kompensationskonzept / die Eingriffsregelung erarbeitet, denn die Bebauungsplanänderung stellt im Sinne des Naturschutzrechts einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Um die Beeinträchtigung von Schutzgütern vollständig auszugleichen, wird eine externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen:

- ➔ Anlage einer Streuobstwiese auf Grünland in der Gemarkung Mühlhausen, Flur 9 Flurstücke 87/1, 87/2, 88/1 und 88/2 auf einer Fläche von 6000 m<sup>2</sup> durch das Anpflanzen von 50 Stück regionaltypischen standortgerechten Obstsorten.

Die genannten Flurstücke gehören ebenfalls dem Eigentümer des Grundstücks Flur 60, Flurstück 352/37. Dieser ist bereit, auf seine Kosten auf seinem Grundstück die entsprechende Bepflanzung durchzuführen und zu pflegen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzung des zweiten Geltungsbereichs. Außerdem wird in einem städtebaulichen Vertrag die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

Im Umweltbericht wird prognostiziert, dass einschließlich der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme die Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Landschaftsbild, Biotope, Boden, Wasser) ausgleichbar sind.

Angesichts der Lage des Grundstücks 352/37 an der Bundesstraße und der gewerblichen Prägung des Umfeldes muss die betrachtete Fläche für eine gärtnerische Nutzung – insbesondere im Hinblick auf eine Erholungsfunktion des Gartens – ohnehin als ungeeignet eingeschätzt werden. Aus planerischer Sicht stellt die Einbeziehung des Flurstücks 352/37 in das angrenzende Gewerbegebiet mit Abstand die sinnvollste Lösung dar.

## **5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Süd-Ost/'Triftweg'" hat zunächst die gewünschte Auswirkung, dass am Standort "Trift" die bestehenden Gewerbeflächen geringfügig erweitert werden. Es entsteht eine zusätzliche ca. 5600 m<sup>2</sup> große gewerbliche Baufläche mit guter Erschließung.

Die Umweltauswirkungen der Planänderung werden in der Begründung Teil II (Umweltbericht) ausführlich untersucht und beschrieben. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Vorschriften als verträglich angesehen werden kann.

Ebenfalls wurde in der Begründung Teil II (Umweltbericht) das Kompensationskonzept / die Eingriffsregelung erarbeitet, denn die Bebauungsplanänderung stellt im Sinne des Naturschutzrechts einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Um die Beeinträchtigung von Schutzgütern vollständig auszugleichen, wird eine externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen:

- ➔ Anlage einer Streuobstwiese auf Grünland in der Gemarkung Mühlhausen, Flur 9 Flurstücke 87/1, 87/2, 88/1 und 88/2 auf einer Fläche von 6000 m<sup>2</sup> durch das Anpflanzen von 50 Stück regionaltypischen standortgerechten Obstsorten.

Die genannten Flurstücke gehören ebenfalls dem Eigentümer des Grundstücks Flur 60, Flurstück 352/37. Dieser ist bereit, auf seine Kosten auf seinem Grundstück die entsprechende Bepflanzung durchzuführen und zu pflegen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzung des zweiten Geltungsbereichs. Außerdem wird in einem städtebaulichen Vertrag die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

Im Umweltbericht wird prognostiziert, dass einschließlich der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme die Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Landschaftsbild, Biotope, Boden, Wasser) ausgleichbar sind.