

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 b „Industriegebiet Auf dem Schadeberg, 2. Erweiterung“

Städtebauliche Begründung

Stand: April 2024

1. Ist-Situation

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 29 b „Industriegebiet Auf dem Schadeberg, 2. Erweiterung“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung im (elektronischen) Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Mühlhausen am 10.04.2024 rechtskräftig geworden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 96/1, 97, 124, 98, 119, 331/99, 121, 513/99, 512/99, 100, 101, 118, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117/5, 117/2, 107, 106, 105, 104, der Flur 30 und 153/2, 153/3, 113/1, 113/2, 154/1 der Flur 29 der Gemarkung Mühlhausen und weist eine Fläche von etwa 160.200 m² auf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- ▶ im Süden: Bundesstraße (B 247);
- ▶ im Osten: Deponie Aemilienhausen;
- ▶ im Westen: Straße (Auf dem Schadeberg)
 - daran angrenzend: ausgewiesenes Gewerbegebiet;
- ▶ im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker).

Zu Übersichtszwecken ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Anlage 1 der Begründung dargestellt. Eine Änderung der Planzeichnung erfolgt nicht!

Da die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht komplett innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können, wurden auch externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- In der Gemarkung Mühlhausen, Flur 26, Flurstück 395/89 erfolgt die vollständige Beräumung einer ehemaligen Kleingartenanlage und anschließende Entwicklung eines naturnahen Feldgehölzes aus gebietseigenen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend dem Maßnahmenblatt M1 des Umweltberichts.

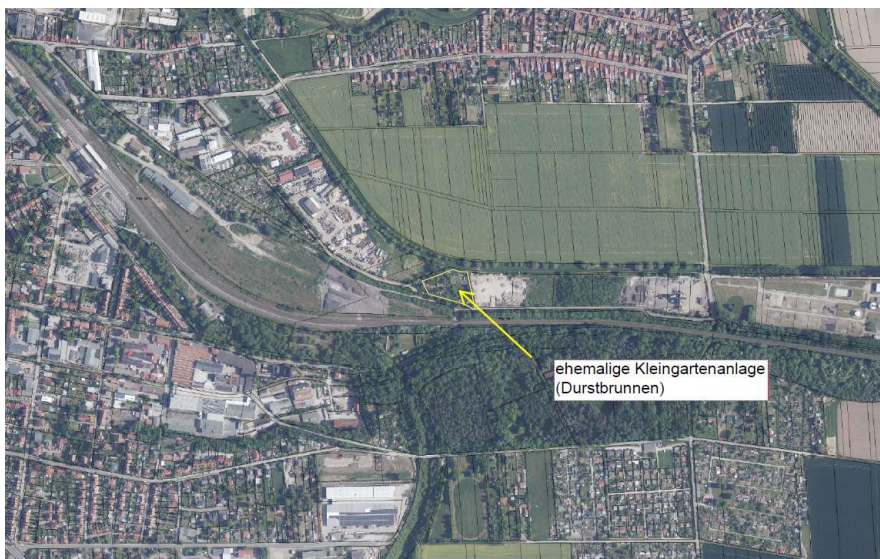


Abb. 1: Ausgleichsmaßnahme M1

- In der Gemarkung Grabe, Flur 1, Flurstück 25/1 erfolgt die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland auf einer Flächengröße von 14,2 ha unter Verwendung von gebietseigenem standortgerechten Regiosaatgut entsprechend dem Maßnahmenblatt M2 des Umweltberichts.

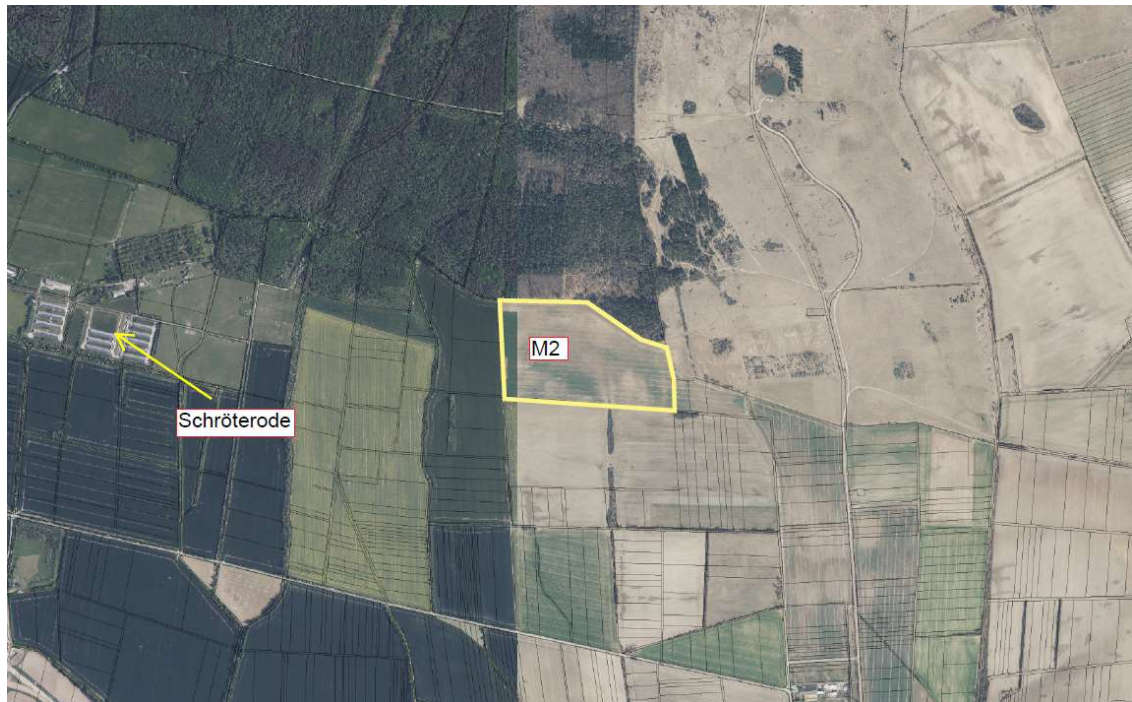


Abb. 2: Ausgleichsmaßnahme M2

2 Planungsanlass/Planinhalt/Planungsziele

2.1 Planungsanlass

Von Seiten des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum wurde die Inanspruchnahme eines für die Landwirtschaft besonders geeigneten Bodens für die externe Maßnahme M2 äußerst kritisch gesehen. Es sollte vorrangig geprüft werden, ob Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz auch durch Entsiegelungsmaßnahmen etc. erbracht werden können. Diese Prüfung erfolgte bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplans. Die Maßnahmenfläche M2 wurde in Abwägung aller Belange als geeignet eingestuft, auch standen keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung.

Inzwischen ergab sich die Möglichkeit, städtebaulich notwendige Maßnahmen mit Hilfe von Fördermitteln vorzuziehen, wenn sie als Kompensationsmaßnahmen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind.

Da im Bereich der Gartenanlage „Sambach rechts“ Gartenparzellen vorhanden sind, für die seit Jahren keine Nutzer gefunden werden konnten und die vorhandene Bebauung zunehmend verfällt, bietet sich eine Beräumung und Entsiegelung der beiden Teilflächen an. Die zwei Flächen besitzen eine Gesamtgröße von insgesamt 11.135 m². Auf ihnen soll ein naturnahes Feldgehölz entwickelt werden. Somit kann ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hergestellt werden, der bei Bedarf (Brachfallen weiterer Gartenparzellen) erweitert bzw. abgerundet werden kann.

Weitere seit Jahren brach gefallene Gärten auf städtischem Grundstück befinden sich unmittelbar südlich der ehemaligen Frauenklinik. Hier ist die gärtnerische Nutzung komplett aufgegeben worden, sodass eine vollständige Beräumung des Areals und anschließende

Entwicklung eines naturnahen Feldgehölzes möglich ist. Städtebaulich kann der Bereich als Trennung zwischen der gewerblichen Nachnutzung der ehemaligen Frauenklinik und dem neuen Wohngebiet der Franziska-Weissenborn-Straße wirken.

Die städtebauliche Einordnung der o. g. Flächen ist aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich:



Abb. 3: Gartenanlage „Sambach rechts“



Abb. 4: Gärten südlich der ehemaligen Frauenklinik

2.2 Planinhalt/Planungsziele

Die Stadt Mühlhausen hat einen Angebotsbebauungsplan zur Ausweisung von Flächen für Industriebetriebe, die aufgrund der Standortvoraussetzungen in reinen Gewerbegebieten nicht untergebracht werden können, aufgestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin die Fortsetzung der an diesem Standort bereits begonnenen Entwicklung des Ausbaus von erneuerbaren Energien (Solarthermie und Geothermie).

An den Planungszielen des B-Plans Nr. 29 b, Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker) in ein Industriegebiet sowie ein Sondergebiet „Sonnenenergie und Erdwärme“, wird nach wie vor festgehalten.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich die externen Ausgleichsmaßnahmen:

- Die Maßnahme M2 wird auf eine Fläche von 12,8 ha reduziert.
- Als Ausgleich für die Reduzierung der Maßnahmenfläche M2 werden die Maßnahmen M3 und M4 aufgenommen. In diesem Zusammenhang müssen die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB) geändert und ergänzt werden.

Die genaue Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 b.

Die Maßnahme M1 wird vollumfänglich belassen!

3. Redaktionelle Fehlerberichtigung

Der Punkt 4.7 der textlichen Festsetzungen enthält einen redaktionellen Fehler - er bezieht sich versehentlich zum 2. Mal auf das Industriegebiet und nicht auf das Sondergebiet. (Die Festsetzungen zum Industriegebiet wurden bereits unter Punkt 4.6 getroffen.)

Im Zuge der 1. Änderung wird der Bezug auf das Sondergebiet, entsprechend der Ableitung aus dem Umweltbericht/Grünordnungsplan hergestellt.

Punkt 4.6 – unveränderte Festsetzung:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Industriegebiet sind zur Eingrünung folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Anlage von dreireihigen naturnahen, geschlossenen Strauchhecke (Pflanzabstand in der Reihe 1 m, Reihenabstand 1,5 m) aus standortgerechten gebietseigenen Gehölzen der Mindestqualität v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m

Pflanzung von standortgerechten, gebietseigenen Laubbäumen 1. Ordnung (Pflanzabstand m in. 10 m) der Mindestqualität Hochstamm 2xv StU 12-14;

Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland.

Punkt 4.7 - alte Festsetzung:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Industriegebiet sind zur Eingrünung folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Anlage von dreireihigen naturnahen, geschlossenen Strauchhecke (Pflanzabstand in der Reihe 1 m , Reihenabstand 1,5 m) aus standortgerechten gebietseigenen Gehölzen der Mindestqualität v. Str. m. B., 3 TR , H = 0,60 m – 1,00 m;

Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland.

Pflanzung von standortgerechten, gebietseigenen Laubbäumen 1. Ordnung (Pflanzabstand m in. 10 m) der Mindestqualität Hochstamm 2xv StU 12-14;
Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland.

Punkt 4.7 - berichtigte Festsetzung:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sondergebiet sind zur Eingrünung folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Anlage von dreireihigen naturnahen, geschlossenen Strauchhecke (Pflanzabstand in der Reihe 1 m, Reihenabstand 1,5 m) aus standortgerechten gebietseigenen Gehölzen der Mindestqualität v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m; Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland.