Begründung
zur
25. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VEP-40 „Hotel und Freizeitanlage Spielbergstraße

Stand: Oktober 2026

1. Lage und Charakteristik des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Areal des ehemaligen Heizwerks an der Spielbergstraße. Es wird im Süden durch die Spielbergstraße, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnbebauung am Lindenbühl, im Norden durch private Parkplätze und Wohnbebauung Hinterm Neuen Brunnen und im Westen durch die Brunnenstraße begrenzt. Er umfasst eine Fläche von etwa 0,5 ha.

Der Bereich ist fast vollständig versiegelt und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Auf dem Gelände befindet sich weiterhin ein technisches Versorgungsgebäude (ehemaliges Heizhaus). Im Süden und Westen sind Grünflächen mit einigen Bäumen vorhanden.



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

2. Planungsanlass, Planungsziel / Planerfordernis

Die Stadt Mühlhausen beabsichtigt, auf Antrag des Vorhabenträgers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Hotels und einer Freizeitanlage zu schaffen. Hierzu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, in welchem ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel und Freizeitanlage“ festgesetzt wird.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen sowie in den angrenzenden Bereichen östlich der Bundesstraße als Wohnbaufläche dargestellt und ist darüber hinaus mit der Signatur „Heizwerk“ gekennzeichnet. Die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen entsprechen damit nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und stehen der geplanten Nutzung als Hotel und Freizeitanlage entgegen. Zur Herstellung der erforderlichen Übereinstimmung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ist daher neben der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt werden. Damit werden die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs von lediglich ca. 0,5 ha und des Maßstabes des Flächennutzungsplans (FNP) von 1:10.000 ist eine flächenhafte Darstellung des Änderungsbereichs als Sondergebiet (SO) nicht möglich. Das entsprechende Symbol „SO“ würde den gesamten Änderungsbereich ausfüllen und damit keine hinreichend differenzierte flächenhafte Darstellung ermöglichen. Es wird deshalb nur das Symbol im FNP geändert. Dies entspricht auch der Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan. Dort ist ebenfalls keine Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt, auch hier wird der Standort lediglich durch das Symbol „Heizwerk“ gekennzeichnet.

3. Standortwahl

Der gewählte Standort eignet sich in besonderer Weise für die Entwicklung eines Hotels mit ergänzender, aber auch unabhängig vom Hotel nutzbaren Freizeitanlage. Ausschlaggebend ist das Zusammenspiel mehrerer standortbezogener Vorteile, die sowohl für die touristische Entwicklung als auch für die städtebauliche Entwicklung des Umfelds von erheblicher Bedeutung sind.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt. Das Vorhaben befindet sich in einer Lage, die den Gästen ermöglicht, die historische Innenstadt mit ihren Sehenswürdigkeiten, kulturellen Angeboten, gastronomischen Einrichtungen und Veranstaltungen auf kurzem Weg zu erreichen. Die fußläufige Verbindung zur Innenstadt stellt einen wesentlichen Qualitätsvorteil für ein Hotel dar, da die touristische Übernachtung unmittelbar mit dem Erlebnisangebot der Stadt verknüpft werden kann. Gleichzeitig stärkt das Vorhaben die Funktion der Innenstadt als touristisches und kulturelles Zentrum.

Darüber hinaus befindet sich der Standort am in Entwicklung befindlichen „Grünen Korridor“. Dieser bildet künftig eine attraktive Verbindung zwischen der historischen Altstadt und dem Erholungsgebiet „Schwanenteich“. Das Hotel mit Freizeitanlage kann dadurch sowohl von der Nähe zur Innenstadt als auch von der Anbindung an hochwertige Grün- und Erholungsbereiche profitieren. Die Lage an dieser Entwicklungsachse schafft eine Verbindung zwischen städtischem Aufenthalt, touristischen Angeboten und Landschaftsräumen mit Erholungsfunktion und entspricht damit dem Anspruch an ein zeitgemäßes, ganzheitliches Freizeit- und Übernachtungsangebot.

Weitere Synergieeffekte ergeben sich aus der Nähe zu dem vom Vorhabenträger bereits betriebenen Hotel in der Innenstadt. Durch die räumliche Nähe können bestehende betriebliche, organisatorische und touristische Strukturen genutzt und sinnvoll ergänzt werden. Denkbar sind beispielsweise gemeinsame Vermarktungs- und Buchungsstrukturen, eine abgestimmte Angebotsgestaltung sowie die gegenseitige Ergänzung unterschiedlicher Übernachtungs- und Freizeitangebote. Das geplante Vorhaben stellt damit keine isolierte Einzel-

entwicklung dar, sondern kann in ein bereits vorhandenes touristisches Angebot eingebunden werden.

Für die Standortwahl ist zudem die ausreichende Größe der verfügbaren Fläche von besonderer Bedeutung. Die Kombination aus Hotelbetrieb und Freizeitanlage erfordert eine Fläche, auf der beide Nutzungen funktional und städtebaulich sinnvoll miteinander verbunden werden können. Der gewählte Standort bietet hierfür die notwendigen räumlichen Voraussetzungen. Dadurch kann ein zusammenhängendes und qualitätsvolles Gesamtkonzept entwickelt werden, anstatt Hotel- und Freizeitangebote räumlich voneinander zu trennen.

Ein nicht zu unterschätzender Punkt ist die Flächenverfügbarkeit. Der Standort ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens auf einer dafür geeigneten, zusammenhängenden Fläche und schafft damit die Voraussetzung für eine zeitnahe und in sich geschlossene Entwicklung. Gleichzeitig bietet das Vorhaben die Chance, die bestehende Brachfläche einer neuen, sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Das Vorhaben besitzt daher nicht nur eine touristische, sondern auch eine städtebauliche Funktion. Mit der Entwicklung des Hotel- und Freizeitstandorts besteht die Möglichkeit, einen bislang wenig attraktiven bzw. städtebaulich unzureichend geordneten Bereich neu zu strukturieren und aufzuwerten. Die geplante Bebauung und Freiraumgestaltung kann zu einer klaren räumlichen Fassung des Bereichs, einer Verbesserung des Erscheinungsbildes sowie zu einer stärkeren Einbindung in das bestehende Stadtgefüge beitragen. Insbesondere in Verbindung mit dem „Grünen Korridor“ kann eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung entstehen, die sowohl den Zugang zur Altstadt als auch die Verbindung zum Erholungsraum „Schwanenteich“ stärkt.

Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil liegt in der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt. Die Gäste des Hotels können die kulturellen und gastronomischen Einrichtungen der historischen Altstadt ebenso wie dort stattfindende Veranstaltungen und Events nutzen, ohne auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen zu sein. Ebenso entfällt die Parkplatzsuche, was eine Reduzierung des ansonsten stattfindenden Parksuchverkehrs zur Folge hat. Dies erhöht die Attraktivität des Standorts und ermöglicht zugleich eine direkte wirtschaftliche Wechselwirkung zwischen dem Hotelbetrieb und den Angeboten der Innenstadt. Das Vorhaben kann damit zur Belebung und Stärkung der innerstädtischen Angebote beitragen, anstatt ein davon losgelöstes Freizeitangebot zu schaffen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Standortwahl sowohl aus touristischer und betriebswirtschaftlicher Sicht als auch unter städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesichtspunkten sehr gut für die Umsetzung des Vorhabens geeignet ist. Das Vorhaben kann einen zusätzlichen touristischen Anziehungspunkt schaffen, die bestehenden Angebote der Innenstadt ergänzen, die Verbindung zwischen Altstadt und Erholungsraum stärken und zugleich einen wichtigen Impuls für die Entwicklung des betreffenden Stadtbereichs geben.

4. Übergeordnete Ziele und Planungen

4.1 Regionalplan Nordthüringen (Entwurf 2018) /Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)

Die Planung berücksichtigt die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) sowie des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT). Gemäß Abschnitt 4.4 „Tourismus und Erholung“ des LEP 2025 (insbesondere 4.4.1 G, 4.4.5 V und 4.4.6 V) soll der Tourismus- und Erholungsnutzung in den ausgewiesenen Schwerpunkträumen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Raumbedeutsame Tourismusplanungen und -maßnahmen

sollen bevorzugt in diesen Räumen sowie in Gemeinden mit überörtlich bedeutsamer Tourismusfunktion und in zentralen Orten konzentriert werden.

Die Stadt Mühlhausen ist im Regionalplan Nordthüringen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Die Stadt und ihr Umland bilden einen Stadt- und Umland-Raum im Ländlichen Raum. Diese Räume sollen als herausgehobene räumliche Leistungsträger mit überregionaler Bedeutung im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich gesichert und als Siedlungs-, Wirtschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume gestärkt und weiterentwickelt werden. Zudem ist Mühlhausen im Entwurf des Regionalplans Nordthüringen (Stand 2018) als Stadt mit überörtlich bedeutsamer Tourismusfunktion ausgewiesen. Die Entwicklung eines zusätzlichen Freizeit- und Beherbergungsangebotes unterstützt die Funktion Mühlhausens als Schwerpunktstadt für den Kultur- und Bildungstourismus, stärkt die touristische Infrastruktur und ergänzt das bestehende Angebot, insbesondere im räumlichen Umfeld des südwestlich angrenzenden Hainichs.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Regionalplan Nordthüringen (2012) festgelegten Vorbehaltsgebietes „Tourismus und Erholung“ Hainich. Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und der baulichen sowie infrastrukturellen Vorprägung des ehemaligen Heizhausstandortes sind Beeinträchtigungen der raumordnerisch festgelegten Funktionen des Vorbehaltsgebietes durch die geplante Entwicklung jedoch nicht zu erwarten.

Das Vorhaben entspricht zugleich den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Heizhausstandortes wird eine bereits erschlossene und siedlungsstrukturell vorgeprägte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Damit werden eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen vermieden und die Grundsätze „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ berücksichtigt. Dies steht auch im Einklang mit dem Regionalplangrundsatz G 2-1, der angesichts der begrenzten Ressource Fläche die Berücksichtigung konkurrierender Nutzungsansprüche und die Sicherung ausreichender Flächen für Wohnraum, gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen hervorhebt.

Die Darstellung des Plangebietes als Siedlungsfläche steht der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Eine der Planung entgegenstehende raumordnerische Zielfestlegung ist für den Standort nicht erkennbar. Insgesamt entspricht das Planvorhaben den maßgeblichen raumordnerischen Grundsätzen und unterstützt sowohl die nachhaltige städtebauliche Entwicklung Mühlhausens als auch die Stärkung seiner überörtlichen Tourismusfunktion.

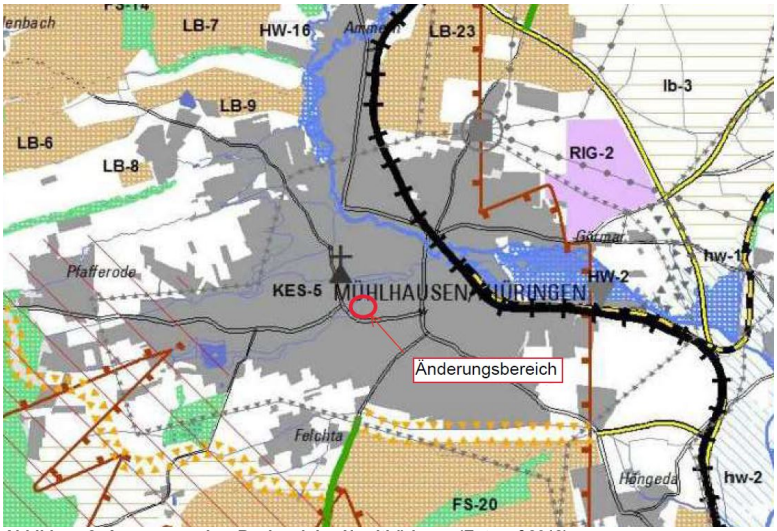


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen (Entwurf 2018)

4.2 Landschaftsplan des Landkreises Unstrut-Hainich „Mühlhausen“

Der Landschaftsplan „für die Stadt Mühlhausen und die Gemeinden Ammern, Görmar und Felchta“, Unstrut-Hainich-Kreis (Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie 1995) wurde in den FNP der Stadt Mühlhausen integriert. Im Jahr 2021 wurde der Landschaftsplan Mühlhausen fortgeschrieben.

Im Landschaftsplan (INL 2021) sind die Flächen des Plangebietes entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Nikolaikirchgasse/Brunnenstraße“ als Wohnbauflächen dargestellt. Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes sehen den Erhalt und die Verbesserung des Durchgrünungsgrades sowie den Erhalt wertvoller Strukturelemente in städtisch geprägten Siedlungsbereichen und Wohnsiedlungen vor. Diese Ziele sollen bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Dabei kommt insbesondere dem Erhalt vorhandener Bäume sowie der Verbreiterung und ökologischen Aufwertung der Grünfläche entlang des Grünen Korridors im Süden des Plangebietes eine hohe Bedeutung zu.

5. Betroffene Belange

5.1 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im Zuge der parallel zur Änderung des FNP stattfindenden Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VEP-40 „Hotel und Freizeitanlage Spielbergstraße“ werden die Belange des Umweltschutzes detailliert ermittelt und bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB).

Die Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt daher entsprechend der übergeordneten Funktion und dem geringeren Konkretisierungsgrad des vorbereitenden Bauleitplans in einer zusammenfassenden und gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung weniger detaillierten Form. Im Vordergrund stehen die für die Darstellungsebene des Flächennutzungsplans relevanten Umweltbelange sowie die Frage, ob mit der vorgesehenen Änderung zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, die nicht bereits im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans betrachtet werden. Die detaillierte standort- und vorhabenbezogene Prüfung, einschließlich der vertieften artenschutzrechtlichen Betrachtung, bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Die Abschichtung dient der Vermeidung inhaltlicher Doppelprüfungen und entbindet nicht von der Pflicht, die auf Ebene des Flächennutzungsplans erforderlichen Umweltbelange vollständig zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Soweit sich im Zuge der Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans zusätzliche oder abweichende erhebliche Umweltauswirkungen ergeben oder sich aufgrund des übergeordneten Planungsmaßstabs eigenständige Fragestellungen stellen, werden diese im Umweltbericht zur FNP-Änderung gesondert berücksichtigt.

In der derzeitigen Vorentwurfsphase der FNP-Änderung wird zunächst der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen des Scopings festgelegt. Hierzu werden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung aufgefordert. Auf dieser Grundlage wird die Umweltprüfung im weiteren Verfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Aufgrund der parallelen Aufstellung eines Bebauungsplans wird zudem die Möglichkeit der Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB berücksichtigt.

5.2 Immissionsschutz

Mit der Ausweisung des Sondergebietes „Hotel und Freizeitanlage“ wird aus städtebaulicher Sicht dem Trennungsgrundsatz gemäß BauGB Rechnung getragen. Das geplante Hotel übernimmt ergänzende Funktionen des bereits in der näheren Umgebung (Kornmarkt) ansässigen Hotelbetriebes und ist im Wesentlichen als Bettenhaus mit Frühstücksangebot konzipiert. Eine derartige Nutzung ist in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hingegen in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die Brunnenstraße als Bundesstraße, die angrenzende Wohnbebauung sowie Veranstaltungsnutzungen im Bereich des Logenhauses und des Mehrgenerationenhauses geprägt. Vor diesem Hintergrund fügt sich die geplante Nutzung in die bestehende Nutzungsstruktur des Umfeldes ein. Aus stadtplanerischer Sicht wird dem Trennungsgrundsatz durch die vorgesehene Gebietsausweisung und die damit verbundene Nutzungsstruktur grundsätzlich entsprochen.

Sofern sich im Rahmen der weiteren Planung ein Erfordernis für Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung möglicher Nutzungskonflikte ergibt, sind diese auf Ebene des Bebauungsplans zu prüfen und durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern.

5.3 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. Am nördlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft der Popperöder Bach.

5.4 Altlasten

Die Flächen des Änderungsbereichs waren ursprünglich als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10). Die inzwischen durch die Stadt Mühlhausen veranlassten Untersuchungen des Standortes haben den Altlastenverdacht nicht bestätigt. Aus diesem Grund ist die Austragung der Flächen aus der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS) vorgesehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden detaillierte Aussagen zum Thema Bodenschutz und Abfall/Abfallverwertung getroffen.

5.5 Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Waldflächen und landwirtschaftliche genutzte Flächen sind von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Stadtgebietes und innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 10 „Nikolaikirchgasse/Brunnenstraße).

6. Überwachungsmaßnahmen/Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 4c BauGB. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Evtl. erforderliche Überwachungsmaßnahmen können im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden.