



Stadt Zella-Mehlis



Begründung

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Indoorspielhalle an der A71"

Verfahrensstand:

Rechtsplan

gemäß § 10 BauGB

Zella-Mehlis Januar 2021

Präambel

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Parkplatz Indoorspielhalle an der A71" der Stadt Zella-Mehlis

**Verfahrensstand:
Begründung zur erneuten Offenlage
gemäß § 4a (3) BauGB**

Stadt / Gemeinde:	Stadt Zella-Mehlis Rathausstraße 4, 98544 Zella-Mehlis
Ansprechpartner:	Herr Steffen Schönfeld Fachbereichsleiter Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Bau Tel.: (03682) 852 600 Fax: (03682) 852 400 E-Mail: schoenfeld@zella-mehlis.de
Planungsbüro:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung
Nordhausen / Zella-Mehlis Januar 2021	

**Begründung
(Teil I)
gemäß § 9 (8) BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Parkplatz Indoorspielhalle an der A71"
der Stadt Zella-Mehlis**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeiner Teil.....	3
1.1.	Angaben zur Stadt Zella-Mehlis.....	3
1.2.	Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB / Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	3
1.3.	Planunterlagen.....	4
1.4.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB.....	5
1.5.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	6
2.	Begriffsdefinitionen.....	6
3.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen.....	6
3.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
3.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	7
3.3.	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Stadt Zella-Mehlis	9
3.4.	Verhältnis zu anderen vorhandenen Planungen der Stadt Zella-Mehlis.....	9
3.5.	Berücksichtigung anderer, übergeordneter Rechte und Planungsvorgaben.....	10
3.6.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	10
4.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	10
5.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzung.....	11
5.1.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange	11
5.2.	Erläuterung der Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	11
5.2.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	11
5.2.2.	Vorhabengebiete VG ₁ und VG ₂	12
5.2.3.	Verkehrsflächen.....	13
5.2.4.	Grünordnerische und landschaftsplanerische Festsetzungen.....	13
5.2.5.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO.....	14
5.3.	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) / § 9 (6) BauGB)	14
5.4.	Hinweise	14
6.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	14
7.	Erschließung.....	15
7.1.	Verkehrerschließung	15
7.2.	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	15
7.3.	Trinkwasser	15
7.4.	Energieversorgung.....	15
8.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	15
9.	Planverfasser.....	16

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Übersichtsplan zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zella-Mehlis
Anlage 2	Gutachten: Bemessung / Konstruktion Versickerungsanlage nach DWA A-138 (Verfasser: Dipl.-Ing. Torsten Grap; BIGUS GmbH, Beratende Ingenieure für Geotechnik und Umweltschutz GmbH, Weimar; Stand: 28.05.2020)

1. Allgemeiner Teil

1.1. Angaben zur Stadt Zella-Mehlis

Lage der Stadt Zella-Mehlis im Raum

Das Stadtgebiet der Stadt Zella-Mehlis liegt am Südhang des Thüringer Waldes, ca. 65 km südlich der Landeshauptstadt Erfurt im Osten des Landkreises Schmalkalden-Meiningen auf einer Höhe von 450–700 m über NN. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Westen: Benshausen und Bermbach
- im Norden: Steinbach-Hallenberg
- im Nordosten: Oberhof
- im Osten und Süden die kreisfreie Stadt Suhl

Die Stadt Zella-Mehlis ist über die Bundesstraße B 62 und die direkte Lage an der Bundesautobahn BAB 71 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt liegt an der Kernnetzstrecke der Deutschen Bahn Erfurt – Meiningen – Würzburg.

Einwohner und Flächenausdehnung

Zum 1. Januar 2019 wurde Benshausen ein Stadtteil von Zella-Mehlis. Somit lebten in der Stadt Zella-Mehlis mit Stand 31. Dezember 2019 ca. 12.727 Einwohner. Die Gemarkungsflächen der Stadt Zella-Mehlis haben mit diesem Zeitpunkt eine Flächenausdehnung von insgesamt ca. 5.299 ha (Quelle: www.tls.thuringen.de).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Zella-Mehlis ist eine selbständige, kreisangehörige Stadt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Gemeinsam mit der kreisfreien Stadt Suhl bildet sie ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Zella-Mehlis ist ein „Staatlich anerkannter Erholungsort“.

1.2. Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB / Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Der Vorhabenträger Herr Thomas Wenk beabsichtigt im Gewerbegebiet „In der Struth“ auf den Flurstücken 5106/35 und 5106/46 eine Indoorspielhalle zu errichten. Dazu hat er im Jahr 2016 die Grundstücke von der Stadt Zella-Mehlis erworben. Im zunächst erarbeiteten Konzept war eine eingeschossige Sport- und Spielanlage für 35 bis 40 Tausend Besucher pro Jahr vorgesehen. Die mögliche Realisierung der in diesem Zusammenhang erforderlichen 40 Stellplätze sollte und konnte auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Dieses Konzept wurde in der Folge überarbeitet. Aktuell ist nun vorgesehen, eine zum Teil zweigeschossige Familien-, Freizeit- und Erlebniswelt für 60 bis 100 tausend Besucher im Jahr zu schaffen. Die dabei erforderlichen ca. 140 Stellplätze können nun auf dem Grundstück nicht mehr gesichert werden.

Die auf dem Grundstück nicht mehr realisierbaren Stellplätze sollen in unmittelbarer Nähe (direkt östlich angrenzend) umgesetzt werden. Für den in Rede stehende Standort gibt es noch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation liegt dieser Standort im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Realisierung von Stellplätzen würden ein Vorhaben nach § 35 (2) BauGB darstellen und nicht zulässig sein.

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*

Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Die Gemeinde muss und sollte planerisch einschreiten, wenn die planeretzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen. Im konkreten Fall sollen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Parkplatz Indoorspielhalle an der A71" die auf dem Grundstück im Gewerbegebiet „In der Struth“ nicht mehr realisierbaren Stellplätze in unmittelbarer Nähe (direkt östlich angrenzend) planungsrechtlich entwickelt und gesichert werden.

Als umweltbezogene Informationen für das Planverfahren sind erforderlich und zur Zeit verfügbar: Regionaler Raumordnungsplan, Flächennutzungsplan und Entwurf des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag.

Auf Grund der zurzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Stadt Zella-Mehlis zur Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad für die Ermittlung der umweltbezogenen Informationen dahingehend fest, dass folgende Ermittlungen im Rahmen des in Rede stehenden Planverfahrens vorgesehen sind: Fortschreibung des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag sowie das Einholen der Stellungnahmen der Fachbehörden.

Die Zulässigkeit der Stellplätze im Plangebiet werden vorhabenbezogen festgesetzt und die Umsetzung im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB vereinbart und gesichert.

Die Gesellschaft für die Vorbereitung, die Errichtung und den Betrieb des geplanten Vorhabens befindet sich derzeit in Gründung.

Die Stadt Zella-Mehlis hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Indoorspielhalle an der A71" beurteilt und sieht auf Grund der oben dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Erforderlichkeit der Planung als ausreichend begründet an.

Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat am 21.05.2019 aus den dargelegten Gründen den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren des in Rede stehenden Bebauungsplanes auf der Grundlage der Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) eingeleitet.

1.3. Planunterlagen

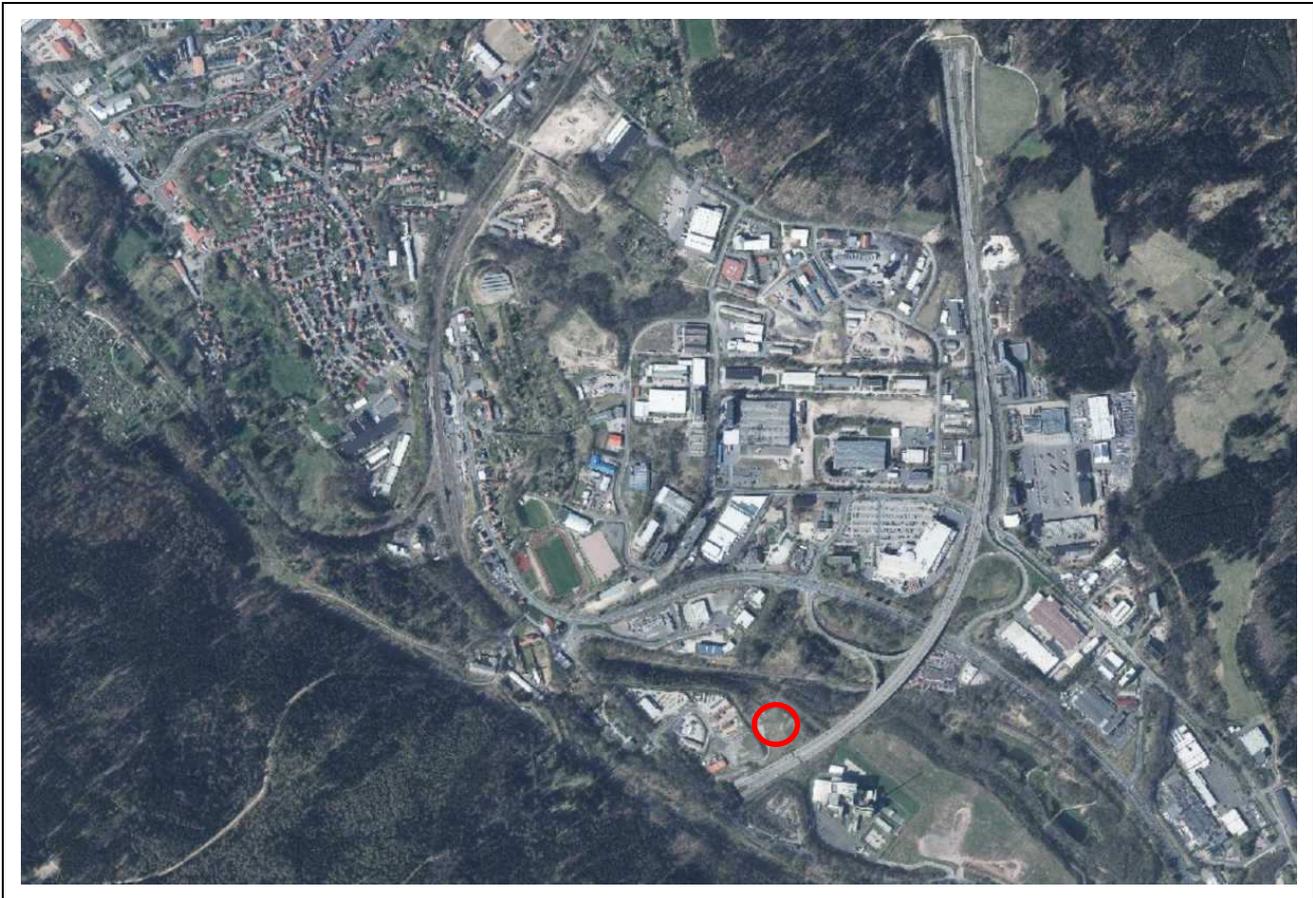
Die Planunterlagen des **Entwurfes** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Indoorspielhalle an der A71" der Stadt Zella-Mehlis setzen sich aus folgenden Teilen zusammen:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Teil 6 – Verfahrensvermerke (Zeitpunkt: Rechtsplan zum Satzungsbeschluss)
- der Begründung (Teil I) gemäß § 9 (8) BauGB
- der Begründung (Teil II) Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 2 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

1.4. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

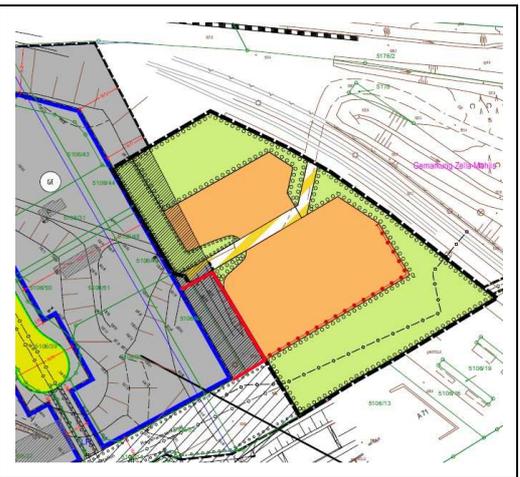
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 5106/70 mit einer Fläche von ca. 11.480 m², welches östlich, direkt angrenzend am Gewerbegebiet „In der Struth“ liegt.



Gegenüber dem ersten Vorentwurf wurde der räumliche Geltungsbereich im Südwesten im weiteren Planverfahren um die Fläche verkleinert, unter der in diesem Bereich der rechtsverbindliche Gewerbegebiets-Bebauungsplan „In der Struth“ mit einer nichtüberbaubaren Gewerbegebietsfläche liegt.

Im nebenstehenden Übersichtsplan ist die Über- / Unterlagerung des westlich gelegenen Gewerbegebiets „In der Struth“ dargestellt.

Dieses wurde erforderlich, um eine 2. Zugangsmöglichkeit durch bauliche Nebenanlagen zur Indoorspielhalle direkt von der Ebene der Parkplatzfläche zu schaffen.



Die Festsetzung des räumlichen bzw. sachlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall, um die unter 1.2. dargelegten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

1.5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden in der zum Zeitpunkt des Stadtratsbeschlusses gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Südwestthüringen (2012)

2. Begriffsdefinitionen

Der in Rede stehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Parkplatz Indoorspielhalle an der A71" der Stadt Zella-Mehlis wird im Folgenden auch als „**Bebauungsplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Zella-Mehlis als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Indoorspielhalle an der A71" der Stadt Zella-Mehlis wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

3. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet selbst liegt nördlich des Autobahntunnels Hochwald an der Bundesautobahn BAB 71, nord-östlich des Gewerbegebietes „In der Struth“ im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Hauptzufahrt soll von der kommunalen Straße „Rodewasser“ über das Grundstück der Indoorspielhalle im Gewerbegebietes „In der Struth“ (Flst. 5106/35 und 5106/46) erfolgen.

Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation (Lage im sogenannten Außenbereich) ist die Realisierung des Vorhabens derzeit nicht zulässig.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Rechtskraft) stellen die inhaltlichen Festsetzungen die Genehmigungsgrundlage für die weitere Umsetzung des Vorhabens dar.

Die Erreichbarkeit des kommunalen Flurstückes 5106/71 im Bereich des Überweges der still gelegten Gleisanlagen nordöstlich des Plangebietes soll dabei über die Flächen im Plangebiet grundsätzlich erhalten bleiben (Grunddienstbarkeit / Baulast).

3.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP 2025) sowie des Regionalplanes Südwestthüringen (2012) zu berücksichtigen.

Zella-Mehlis ist eine selbständige, kreisangehörige Stadt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Gemeinsam mit der kreisfreien Stadt Suhl bildet sie ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Zella-Mehlis ist darüber hinaus ein „Staatlich anerkannter Erholungsort“.

Auszüge aus den Grundsätzen und Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP 2025):

2.2.7 Z Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sind die Städte sowie funktionsteilig Suhl/Zella-Mehlis.

2.2.8 G In den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen die **höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung** konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere

- überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,
- , Kultur- und Freizeitfunktion.

Begründung zu 2.2.7 und 2.2.8 (Auszug):

Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen/Verwaltung, Verkehr, **Kultur**, teilweise auch für Wissenschaft. Die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums nehmen über die mittelfunktionalen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahr, ohne allerdings den vollständigen Funktionsumfang und die Einwohnerzahl eines Oberzentrums zu erreichen. Sie unterscheiden sich als herausragende regionale Schwerpunkte hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktionen und Einwohnerzahl deutlich von den übrigen Mittelzentren.

Zella-Mehlis liegt im Schwerpunktraum Tourismus Thüringer Wald mit Rennsteig. Im Grundsatz 4.4.1 G des LEP 2025 heißt es dazu:

4.4.2 Z ... in den Schwerpunkträumen Tourismus soll der Tourismus- und Erholungsnutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Raumbedeutsame Tourismusplanungen und -maßnahmen sollen bevorzugt in diesen Räumen umgesetzt und in den Gemeinden mit einer überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktion sowie Zentralen Orten konzentriert werden.

In der Begründung zu diesem Grundsatz wird weiter ausgeführt:

Durch die Ausweisung von Schwerpunkträumen Tourismus wird neben der landesweiten Bedeutung des Freistaats Thüringen als Wirtschaftsstandort auch seine Bedeutung als traditioneller, moderner Tourismusstandort mit einem Bekanntheitsgrad über die Landesgrenzen hinaus hervorgehoben und dargestellt. Die Ausweisung der Schwerpunkträume Tourismus folgt den Tourismusdestinationen entsprechend der Landestourismuskonzeption 2004 in Verbindung mit den Naturparks, die nach ihrer gesetzlichen Zweckbestimmung in § 27 BNatSchG für die Erholung besonders geeignet sind, sowie den touristisch bedeutenden Gemeinden (z. B. Kur- und Erholungsorte). Die Schwerpunkträume sind besonders für eine langfristige, Erfolg versprechende, nachhaltige Entwicklung als Urlaubsregion und damit für eine Etablierung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor geeignet und bilden die Grundlage für die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung (4.4.5).

Auszüge aus dem Regionalplan Südwestthüringen (2012)

Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“. In der raumordnerischen Zielvorgabe Z 4-7 heißt es dazu weiter:

Z 4-7 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen regional bedeutsamen Tourismusorte sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern.

.....

Landkreis Schmalkalden-Meinigen

.....

▪ **Zella-Mehlis**

Begründung zu Z 4-7 (Auszug):

Als regional bedeutsame Tourismusorte werden Gemeinden ausgewiesen, die aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung und Tradition, der kulturhistorischen Besonderheiten sowie der landschaftlichen Attraktivität touristische Anziehungspunkte von regionaler und überregionaler Bedeutung darstellen bzw. als solche zu entwickeln sind.

Gemäß Raumnutzungskarte zählt Suhl / Zella-Mehlis zu „Stadt- und Umland-Räume im Ländlichen Raum“ In der raumordnerischen Zielvorgabe G 1-1 heißt es dazu weiter:

G 1-1 Die Stadt- und Umlandräume Eisenach, Suhl / **Zella-Mehlis** und Sonneberg sollen insbesondere durch die

- Verbesserung der Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten,
- Vertiefung der Verflechtungsbeziehungen,
- Funktionsoptimierung der sozialen Infrastruktur

als landesbedeutsame Leistungsträger und Impulsgeber im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich gesichert und weiterentwickelt werden.

Begründung zu G 1-1 (Auszug):

.....Mit Blick auf die Funktionalität der Städte Eisenach, Suhl / **Zella-Mehlis** und Sonneberg als höherstufige Zentrale Orte ist es notwendig, deren Siedlungs- und Versorgungskerne als primäre Netzknoten zu stärken, da sie in hoher räumlicher Konzentration herausragende Infrastruktur und qualitativ hochwertige Versorgungs- und Dienstleistungsangebote vorhalten.

Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet **innerhalb** der Siedlungsfläche.

Zusammenfassung:

Die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Südwestthüringen werden bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes beachtet.

Die Planung des Parkplatzes, welche im Zusammenhang mit der steigenden Besucherzahl der Indoorspielhalle steht, ermöglicht Zella-Mehlis den weiteren Ausbau als Tourismus- und Dienstleistungsstandort.

Für die umliegenden zentralen Orte sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen durch den in Rede stehenden Parkplatz in Zella-Mehlis kann nicht begründet werden.

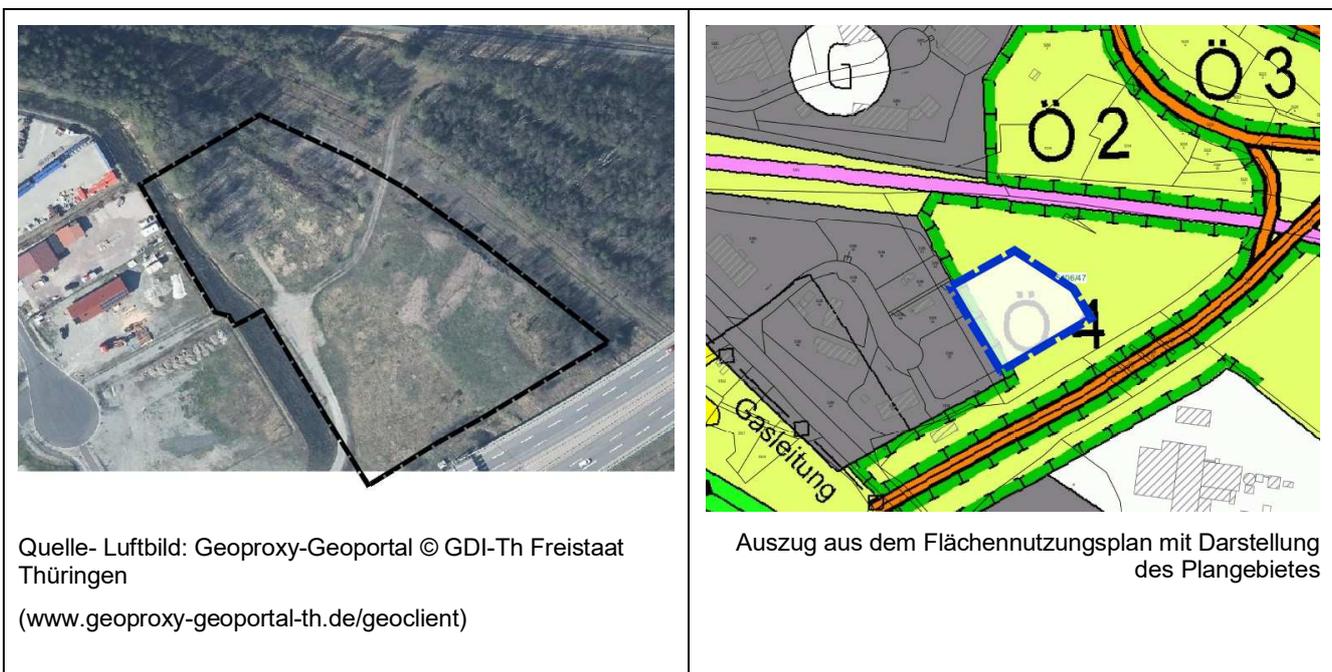
Somit kann die Stadt Zella-Mehlis davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB nachgekommen ist.

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Stadt Zella-Mehlis

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Stadt Zella-Mehlis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, in welchem die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Zella-Mehlis darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB und als Ökokontofläche (Ö4) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Allerdings wird die Fläche landwirtschaftlich nicht bewirtschaftet.



Aus diesem Grunde ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend zu ändern. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets wird dabei jedoch nicht beeinträchtigt. Über 50% der Plangebietsfläche ist im Bebauungsplan nach wie vor als Fläche für Kompensationsmaßnahmen des planbedingten Eingriffs festgesetzt. Durch die insgesamt getroffenen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konfliktfreie „Einfügen“ des Parkplatzes in die umgebene bauliche und Nutzungsstruktur geschaffen. Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert.

3.4. Verhältnis zu anderen vorhandenen Planungen der Stadt Zella-Mehlis

Konflikte mit anderen Planungen, Bauleitplänen oder Satzungen durch den Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus Sicht der Stadt Zella-Mehlis nicht erkennbar. Zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne der Gemeinde bestehen für das Plangebiet nicht.

3.5. Berücksichtigung anderer, übergeordneter Rechte und Planungsvorgaben

Im Rahmen der Planung und Durchführung des Vorhabens sind gemäß Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde des Landkreises folgende Sachverhalte/ Belange zu beachten:

- *Das Plangebiet liegt randlich im Bereich der Altlastverdachtsfläche „Heizwerk in der Struth“. Nach derzeitigen Kenntnisstand ist am Standort nicht mit einer Gefährdung von Schutzgütern gemäß BBodSchG zu rechnen. Dennoch können lokal schädliche Bodenveränderungen oder schadstoffbelastete Bodenbereiche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Werden bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen festgestellt, ist umgehend der Fachdienst Abfall und Altlasten beim Landratsamt Schmalkalden-Meinungen zu informieren.*
- *Die im Rahmen des Bauvorhabens anfallenden Aushubmassen (Boden und Steine u.a.) sind so weit wie möglich unter Beachtung der TR LAGA M20 im Baustellenbereich zu verwerten.*
- *Mutterboden (Oberboden) ist getrennt abzutragen und bis zur Verwertung in nutzbarem Zustand zu halten. Er sollte nach Möglichkeit zur Oberflächenrekultivierung im Baustellenbereich verwertet werden.*
- *Alle anderen Bauabfälle oder während der Bauarbeiten anfallenden sonstigen Abfälle sind getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Die Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.*

Das Plangebiet liegt außerhalb des zu beachtenden Achtungsabstands des sich in ca. 3 km Entfernung befindenden Störfallbetriebs der Schlütter Oberflächentechnik GmbH in Zella-Mehlis (12. BImSchV-Störfallverordnung).

Andere, durch die Stadt Zella-Mehlis zu berücksichtigende Rechte, Nutzungsregelungen oder Planungsvorgaben durch Schutzgebietsausweisungen im Bereich der Wasserwirtschaft, des Natur-, des Denkmal-, sowie des Immissionsschutzes etc., werden durch den Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

3.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Stadt Zella-Mehlis davon ausgehen, dass deren Belange durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Parkplatz Indoorspielhalle an der A71" nicht berührt werden.

4. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Zella-Mehlis sieht zur Erreichung der im Abschnitt 1.2. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis am Ende des Planverfahrens dann die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss bzw. die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadt Zella-Mehlis ortsüblich bekannt zu machen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

5. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzung

5.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten und insbesondere in den Abschnitten 1.2 der Begründung (Teil I) bereits beschriebenen Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Stadt Zella-Mehlis den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 8 a), der Landwirtschaft gemäß § 1 (6) Nr. 8 b) und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) Nr. 8 c) BauGB.

5.2. Erläuterung der Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

5.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Zella-Mehlis dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich gekennzeichnet.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 11.480 m² große Teilfläche des Flurstücks 5106/70 direkt nordöstlich angrenzend an das Gewerbegebiet „In der Struth“. Die Erschließung (Hauptzufahrt) soll von der kommunalen Straße „Rodewasser“ über das Grundstück der Indoorspielhalle im Gewerbegebietes „In der Struth“ (Flst. 5106/35 und 5106/46) erfolgen.

Gegenüber dem ersten Vorentwurf wurde der räumliche Geltungsbereich im Südwesten, im Bereich der Hangfläche im weiteren Planverfahren verkleinert. Bis in diesen Bereich hinein erstreckt sich noch der rechtsverbindliche Gewerbegebiets-Bebauungsplan „In der Struth“ mit einer nichtüberbaubaren Gewerbegebietsfläche (siehe Übersichtsplan unter Pkt. 1.4. der Begründung).

Der Verbleib dieser nichtüberbaubaren Gewerbegebietsfläche ist erforderlich, um eine 2. Zugangsmöglichkeit zur Indoorsporthalle mit baulichen Nebenanlagen direkt von der Ebene der Parkplatzfläche zu schaffen.

Um den Zugang von der Ebene der Parkplatzfläche in die Untergeschossebene der Indoorspielhalle (einem der beiden Hauptzugänge) möglichst barrierefrei gestalten zu können, ist es erforderlich, die Parkplatzfläche auf einer Höhe von etwa - 3,50 m unter der Bezugshöhe Oberkante Erdgeschossfußboden anzulegen (siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen unter Pkt. 5.2.2. der Begründung).

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Autobahntrasse Bundesautobahn BAB 71 (Bereich nördliche Tunnelleinfahrt in den Hochwaldtunnel).

Die Festsetzung des räumlichen bzw. sachlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall, um insbesondere die unter 1.2. dargelegten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

5.2.2. Vorhabengebiete VG₁ und VG₂

Auf der Planzeichnung erfolgte die zeichnerische Festsetzung der beiden Vorranggebiete VG₁ und VG₂ als private Straßenverkehrsfläche für die geplanten Pkw-Parkplätze. Das Vorranggebiet VG₁ stellt dabei die 1. Ausbaustufe dar; das Vorranggebiet VG₂ dient der planungsrechtlichen Sicherung weiterer 60-70 Stellplätze in einer 2. Ausbaustufe (Bedarfsfall).

Neben den Pkw-Stellplätzen selbst, sind hier auch die erforderlichen Fahrgassen und Fahrstraßen sowie Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Schrankenanlagen und Einzäunungen zulässig.

Um den Zugang von der Ebene der Parkplatzfläche in die Untergeschosebene der Indoorspielhalle (einem der beiden Hauptzugänge) möglichst barrierefrei gestalten zu können, ist es – wie bereits ausgeführt – erforderlich, die Parkplatzfläche auf einer Höhe von etwa - 3,50 m unter der Bezugshöhe Oberkante Erdgeschossfußboden aufzuschütten. Dieses wurde in der Textlichen Festsetzung § 1 (4) und § 2 (1) entsprechend festgesetzt.

Im nachfolgenden Höhenplan wurden die wesentlichen Höhenbezugspunkte und die Hauptabflussrichtung der Parkplatzoberflächenwasserentwässerung dargestellt (OK EGF = Oberkante Erdgeschossfußboden). In der Indoor-Spielhalle entspricht die OK EGF der absoluten Höhe von 538,3 m NHN.



Quelle- Luftbild und Höhendaten NHN: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen
(www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die entsprechenden Nachweise erbracht, dass das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser regelkonform (falls erforderlich auf der Parkplatzfläche abgepuffert und dann) in nordöstlicher Richtung von der Parkplatzfläche abgeleitet wird.

Die grundsätzliche Umsetzbarkeit wurde im Gutachten „Bemessung / Konstruktion Versickerungsanlage nach DWA A-138“ (Verfasser: Dipl.-Ing. Torsten Grap; BIGUS GmbH, Beratende Ingenieure für Geotechnik und Umweltschutz GmbH, Weimar; Stand: 28.05.2020) (siehe Anlage 2 der Begründung) bereits nachgewiesen.

5.2.3. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung (Hauptzufahrt) soll von der kommunalen Straße „Rodewasser“ über das Grundstück der Indoorspielhalle im Gewerbegebietes „In der Struth“ (Flst. 5106/35 und 5106/46) erfolgen und wurde als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Zufahrt zum Parkplatz) entsprechend festgesetzt.

Die Erreichbarkeit des kommunalen Flurstückes 5106/71 im Bereich des Überweges der still gelegten Gleisanlagen nordöstlich des Plangebietes (ausschließlich als Fuß- bzw. Radweg) soll dabei über die Flächen im Plangebiet grundsätzlich erhalten bleiben (Grunddienstbarkeit / Baulast).

5.2.4. Grünordnerische und landschaftsplanerische Festsetzungen

Zum derzeitigen Planungsstand sind im Plangebiet vorgesehen, dass der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet möglichst zu pflegen und bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen ist.

Um die Kompensation des geplanten Eingriffs im Plangebiet größtmöglichst auszugleichen, wurden folgende Textliche Festsetzungen § 2 (1) bis § 2 (4) getroffen:

- § 2 (1) Innerhalb der Grünfläche AF₁ sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Beräumung der Fläche (Ordnungsgemäße Entsorgung von Müll / Fremdmaterial),
 - nicht standortheimische Gehölze können entfernt werden (außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Brutvögeln – Entfernung Oktober bis Februar),
 - Entwicklung eines Laubgebüschstreifens, inklusive standorttypischer Gras- und Staudenfluren gemäß Maßnahmeblatt AF1 des Umweltberichtes.
- § 2 (2) Je 5 neu angelegter Stellplätze (Pkw) in den Vorhabengebieten VG₁ und VG₂ sind innerhalb der Grünfläche AF₂ zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen (Aufbau eines lockeren Gehölzbestandes). Folgende Mindestpflanzabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m.
- § 2 (3) Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) anzulegen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.
- § 2 (4) Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (siehe Teil II der Begründung) wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt und die dadurch erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Zur Kompensation des im Plangebiet nicht realisierbaren naturschutzfachlichen Ausgleichs soll 60 m nordöstlich des Plangebiets ein kleines naturnahes Standgewässer durch Anstauen eines Baches angelegt und dauerhaft gepflegt werden.

Diese externe Kompensationsmaßnahme ist im Maßnahmenblatt AF3 (Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag) detailliert beschrieben und wird mit Durchführungsverpflichtung in den Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB aufgenommen.

5.2.5. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO

Um den Standort oder bestimmte Teile davon aus Sicherheitsgründen einzäunen zu können, erfolgte die Textliche Festsetzung § 3 (1) BauGB. Um Wanderungskorridore von Kleinsäufern nicht zu unterbrechen, soll der Zaun so angelegt werden, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 10 cm über der Geländeoberfläche gesichert wird.

Die Beleuchtung des Parkplatzes ist so zu gestalten, dass Fahrzeugführer auf der Bundesautobahn BAB 71 nicht geblendet werden. Um sicherzustellen, dass auch von den Fahrzeugen auf dem Parkplatz keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgeht, erfolgte in der Planzeichnung i.V.m. der Textlichen Festsetzung § 3 (2) die Festsetzung einer lichtundurchsichtigen Sichtschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,50 m.

Unter Bezug auf den Inhalt der Stellungnahme des Landesamtes für Bau und Verkehr Erfurt wurde durch die Textliche Festsetzung § 3 (3) die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn BAB 71 ausgeschlossen.

5.3. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) / § 9 (6) BauGB)

Hinweise auf erforderliche Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB sowie andere notwendige nachrichtliche Übernahmen, nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind der Stadt Zella-Mehlis derzeit nicht bekannt.

5.4. Hinweise

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen.

6. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 11.480 m². Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Vorhabengebiet VG ₁	3.495 m ²	30,4%
Vorhabengebiet VG ₂	1.485 m ²	12,9%
Ausgleichsfläche AF1	5.245 m ²	45,7%
Ausgleichsfläche AF2	775 m ²	6,8%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Hauptzufahrt Parkplatz)	360 m ²	3,1%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/ Radweg)	120 m ²	1,1%
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	11.480 m²	100,0%

7. Erschließung

7.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung (Hauptzufahrt) soll von der kommunalen Straße „Rodewasser“ über das Grundstück der Indoorspielhalle im Gewerbegebietes „In der Struth“ (Flst. 5106/35 und 5106/46) erfolgen.

Die Erreichbarkeit des kommunalen Flurstückes 5106/71 im Bereich des Überweges der still gelegten Gleisanlagen nordöstlich des Plangebietes (ausschließlich als Fuß- bzw. Radweg) soll dabei über die Flächen im Plangebiet grundsätzlich erhalten bleiben (Grunddienstbarkeit / Baulast).

7.2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Alles anfallende Abwasser i. S. des § 54 (1) Ziff. 1 und 2 WHG (das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser) ist dem Beseitigungspflichtigen (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“) anzudienen (Pflichtaufgabe).

Da häusliches Abwasser nicht anfällt besteht trotzdem die Beseitigungspflicht für gesammeltes Niederschlagswasser durch den Entsorgungsträger.

Es ist vorgesehen, dass das nicht verunreinigte Oberflächenwasser im Plangebiet, was nicht verdunstet, zu sammeln und gedrosselt ins Grundwasser einzuleiten, da die Einleitung in die öffentliche Kanalisation gem. Stellungnahme des ZWAS „Mittlerer Rennsteig“ vom 09.12.2019 nicht möglich ist.

Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Gleichzeitig kann dieses Regenrückhaltebecken ergänzend zur Löschwasserversorgung ausgebaut und gestaltet werden.

Für die Planung und Bemessung von Niederschlagsversickerungsanlagen sind die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen (Schriftenreihe der Thüringer Landesanstalt für Umwelt- Nr. 18/96) (Anlage 4), das DWA-Arbeitsblatt A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) sowie das DWA-Regelwerk Merkblatt DWA-M 153 zu berücksichtigen.

7.3. Trinkwasser

Eine Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

7.4. Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung (Straßenbeleuchtung, Schrankenanlagen, etc.) erfolgt über die Fläche der Hauptzufahrt aus dem angrenzenden Gewerbegebiet.

8. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Zella-Mehlis sind zur Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

9. Planverfasser

Nordhausen / Zella-Mehlis, Januar 2021



Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung