

Bebauungsplan

Münchsgasse

Stadt Zella-Mehlis



Bebauungsplan

Münchsgasse
Stadt Zella-Mehlis

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis
Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung

98544 Zella-Mehlis
Rathausstraße 8
Tel.:03682/98610
Fax.:03682/986161

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer

Begründung zum Bebauungsplan

Münchsgasse / Zella-Mehlis

Inhalt

0. Gesetzliche Grundlagen

1. Veranlassung und Ziele

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Raumordnung, Regionalplanung

2.2 Flächennutzungsplan

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geografische Lage und Topografie

3.2 Bodenschutzklausel

3.3 Naturräumliche Verhältnisse

3.4 Schutzgebiete

3.5 Vorhandene Bebauung

3.6 Verkehr

3.7 Ver- und Entsorgung

3.8 Nutzungsbeschränkungen

3.8.1 Munitionsfunde

3.8.2 Altlastverdachtsflächen

3.8.3 Bergbau

3.9 Immissionen, Emissionen

3.10 Bodenordnung

3.11 Denkmalschutz

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliches Grundkonzept

4.2 Bebauung

4.3 Verkehr

4.4 Landschaft

4.5 Grünordnung

4.5.1 öffentliche Grünflächen

4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

4.5.3 Private Grünflächen.

4.5.4 Auswirkungen für Natur und Landschaft

4.5.5 Pflanzgebote

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

0. Gesetzliche Grundlagen

1. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl.S. 2102).

2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141).

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl., S.466)

4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58

5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)

6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 in der Fassung der jeweils aktuellen Änderungen des Gesetzes.

7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 04.02.1999 (GVBl. S. 114)

8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 29.04.1999 (GVBl. S.298)

9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)

10. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73)

1. Veranlassung und Ziele

Das Plangebiet erstreckt sich zu zwei Dritteln auf dem Gelände des ehemaligen *Meteorwerkes*. Aufgrund des schlechten Zustandes und ungünstiger Vermarktungsmöglichkeiten der Industriebrache wurde seitens des Eigentümers, der TLG - Erfurt, der Abriss verfügt.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine städtebaulich geordnete Umnutzung des Plangebietes zu gewährleisten.

Ziel ist es, aus einer ehemaligen Industriebrache ein attraktives Wohngebiet mit eingelagerten Mischgebietsfunktionen zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 1,75 ha.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Raumordnung, Regionalplanung

Zella-Mehlis ist laut LEP Thüringen sowie laut „Regionalem Raumordnungsplan Südthüringen“ als Städtepaar mit Suhl für ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen.

Zella-Mehlis liegt in einem Raum mit Verdichtungstendenzen.

Gemäß der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes / Referat VI B / Raumordnung und Landesplanung wird bestätigt, dass das Vorhaben grundsätzlich mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar ist.

Beobachtet werden soll, dass sich der Umfang der Wohnflächenentwicklung am Ersatz-, Nachhole - und Erweiterungsbedarf orientiert.

Das LVA bewertet das Vorhaben positiv, da eine gewerbliche Altfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Zella-Mehlis funktionell neu strukturiert wird.

Damit wird ein Beitrag zur Bereinigung eines Konfliktbereiches geschaffen, der die nachbarschaftliche Verträglichkeit der Funktionen Wohnen und Arbeiten sichern soll. Abschließend wird festgestellt, dass damit auch das Ortsbild aufgewertet wird.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan liegt als Entwurf vor.

Für das Plangebiet legt er Mischgebiet (MI) fest.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Zella-Mehlis.

Es wird im Norden von der Münchsgasse, im Osten von der Rathausstraße und im Süden von der Hauptstraße begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes wurde nach dem Abriss des „Meteorwerkes“ eine Geländeregulierung mit Teilen der Abrissmassen durchgeführt.

Das Gelände fällt terrassenförmig von der Rathausstraße zur Hauptstraße ab.

Durch beräumte Kellerbereiche ist ein rechteckiger Geländeeinschnitt entstanden.

3.2 Bodenschutzklausel

Der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird wie folgt Rechnung getragen:

- Nahezu zwei Drittel des Plangebietes werden durch Umnutzung einer Industriebrache einer Wohnnutzung zugeführt.
- Die Beräumung und Neugestaltung der Gewerbebrachen stellen eine Verbesserung der naturräumlichen und städtebaulichen Situation dar.
- Dem sparsamen Umgang mit den Naturressourcen dienen
 - * die Beräumung der dichten Industriebebauung, die durch eine nahezu 90 % -ige Versiegelung gekennzeichnet war.
 - * die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen,
 - * die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung,
 - * die Offenlegung des Rodebaches in Teilbereichen

3.3 Naturräumliche Verhältnisse

Das Planungsgebiet ist charakterisiert durch eine beräumte Abrissfläche, Gewerbe- und Wohngebäude sowie der Versorgungsfläche (Trafo).

Es sind keine nennenswerten Grünflächen vorhanden.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht durch Schutzgebiete berührt.

3.5 Vorhandene Bebauung

Das Planungsgebiet wird im Norden und Westen durch gewerblich genutzte Gebäude sowie durch Wohnhäuser umgeben. Im Südosten des Gebietes befindet sich eine Trafostation.

3.6 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Hauptstraße.

Die Straßenverbindung B 280 / B247 ist bereits seit 1999 realisiert und verkehrswirksam.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz abgesichert. Gemäß der Aussage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlerer Rennsteig“ ist das Plangebiet im Mischsystem zu entwässern.

Die Abwasserentsorgung ist über die Planstraße A im Einmündungsbereich Hauptstraße / Schubertstraße an die vorhandene Kanalisation anzubinden.

Die vorhandenen Hausanschlüsse der Gebäude parallel der Hauptstraße / Münchgasse bleiben davon unberührt.

Die Kanalisation ist an der zentralen Abwasserbehandlungsanlage (mechanisch – biologische Kläranlage Zella-Mehlis) angeschlossen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf von 96 ccm/h auf die Dauer von mindestens 2 Stunden kann über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das vorhandene MS-Netz vorgesehen.

Es wird ein Trafostandort im nordöstlichen Teil des Plangebietes ausgewiesen.

Gasversorgung

Die Verteilerstation für Gas liegt in der öffentlichen Versorgungsfläche im Eingangsbereich des Plangebietes.

3.8 Nutzungsbeschränkungen

Folgende Nutzungsbeschränkungen bestehen:

- Sicherung des Stollens
- Schallschutzforderungen an der Hauptstraße gewährleisten

3.8.1 Munitionsfunde

Es sind keine Munitionsfunde bekannt.

3.8.2 Altlastverdachtsflächen

Die Altlasten, die sich im Bereich des TLG- Grundstückes befanden, sind fachgerecht entsorgt worden.

Auf dem Gelände des ehemaligen „Meteorwerkes“ sind Erdarbeiten durch einen Fachgutachter zu begleiten. Bei der Verwertung von Abbruch- und Aushubmaterial sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln - Stand 06.11.97, herausgegeben von der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), einzuhalten. Es darf nur Material wiedereingebaut werden, das mindestens den Zuordnungswerten Z 1.1 nach LAGA - Technische Regeln - genügt.

Dem Umweltamt sind die Erdarbeiten mindestens 1 Woche vorher anzuzeigen.

Auf der Altlastverdachtsfläche „Tankstelle Anschütz“ ist unter fachgerechter Bauaufsicht die Bodensanierung durchzuführen.

Sie ist durch lagenweise Auskofferung des MKW- kontaminierten Erdreichs auf einer Fläche von 8,0 x 10 m zu einer Tiefe von ca. 4,0 m durchzuführen. Detaillierte Aussagen sind dem Altlastgutachten vom 12.06. 1998 der Firma „König Consult“ zu entnehmen.

3.8.3 Bergbau

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein Stollen. Er stammt vermutlich aus der Zeit des II. Weltkrieges. Durch Befahrung des Bergamtes wurde festgestellt, dass es sich um wenig standfestes Gestein handelt. Der mechanisch - manuell aufgefahrene Stollen diente vermutlich als Sprengstofflager.

Der Stollen ist durch eine Bergbaufirma fachgerecht zu sichern und zu verfüllen.

3.9 Immissionen, Emissionen

Es liegt ein Schallschutzgutachten des *Schallschutzbüros Zubrinna* vor.

In diesem Gutachten wurden die zu erwartenden Lärmbelastigungen durch den Straßenverkehr im Plangebiet ermittelt.

Die neue Straßenverbindung B 280 / B 247 ist bereits realisiert und seit 1999 verkehrswirksam.

Die Ausgangsbedingungen verändern sich somit. Die Hauptstraße ist nur noch eine innerörtliche Haupteerschließungsstraße und hat eine geringere Verkehrsbelastung.

Am IP 3 existiert danach noch eine Überschreitung um 1 dB (A). Im Rahmen der Abwägung ist eine Überschreitung von 5 dB (A) abwägbar, aber nicht gewollt.

Mit geringem Aufwand kann die Einhaltung der Orientierungswerte erreicht werden: Zonierung und Einsatz der Wärmeschutzverglasung SSK 2 (siehe Festsetzung des Bebauungsplanes D) 8.2)

In einem Abstand bis 25m von der Straßenbegrenzung sind die Grundrisse der Wohnungen so zu zonieren, dass Schlafräume von der Hauptstraße abgewandt sind. Zur Gewährleistung des Nachbarnschutzes ist die vollständige Einhausung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt erforderlich.

3.10 Bodenordnung

Für das Plangebiet ist keine Baulandumlegung geplant. Die Grundstücke bleiben im Eigentum der jetzigen Besitzer oder werden vom neuen Grundstücksnutzer aufgekauft.

Die Haupteerschließungsstraße **A** sowie die Fußwegeverbindung zur Rathausstraße werden öffentlich festgesetzt.

3.11 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet hat keinen im Denkmalschutzsinne relevanten Schutzstatus. Teile der Bebauung entlang der Hauptstraße und der Münchgasse liegen im Sanierungsgebiet der Stadt Zella-Mehlis.

Hier werden an die Bebauung besondere Anforderungen gestellt.

Der B- Plan ist mit dem beauftragten Büro für der Sanierungsplanung abgestimmt.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:

- Umnutzung einer ehemaligen Industriebrache zu einem attraktiven Wohn-/ Mischgebiet in den neben einem mit hohem Wohnwert gestalteten Wohngebiet Funktionen der Infrastruktur im anschließenden Mischgebiet angelagert sind.
- Realisierung eines Verkehrskonzeptes mit Verkehrsberuhigung als absolute Priorität
- Abdeckung des Bedarfs für ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage.

4.2 Bebauung

Das Planungsgebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung und des Maßes der Nutzung gegliedert.

In einem Teilgebiet wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt.

Der Randbereich, der das Wohngebiet im Norden und im Westen angrenzt wird als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung sind entsprechend der Einbindung in das Ortsbild, der Topografie und der Umgebungsbebauung festgesetzt.

Die vorhandenen Geländesprünge lassen im Wohngebiet IV Vollgeschosse zu.

Zum Schutz des Nachbarn (Immissionsschutz) wird die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage eingehaust.

4.3 Verkehr

Mit dem Ziel einer verkehrsberuhigten und verkehrstechnisch sicheren Gestaltung erfolgt die Erschließung in Stichform.

Straße **A** dient als Haupteerschließungsstraße des Wohngebietes. Sie wird mit einer Querschnittsbreite von 4,75m ausgebildet.

Beidseitig ist ein 1,0 m breiter Grünstreifen von jeglichen oberirdischen Einbauten frei zu halten, um in Winter Flächen für die Schneelagerung vorzuhalten.

In Einmündungsbereichen ist die Oberflächengestaltung in Material und Farbe von der übrigen Befestigung abzusetzen. Günstig sind farbige Pflasterungen.

Die Abdeckung des Stellplatzbedarfes für das Wohngebiet wird in einer Tiefgarage realisiert.

Zu- und Abfahrt erfolgen über eine private Verkehrsfläche im südlichen Plangebiet. Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen.

Die Stellplätze sind farblich von der übrigen Verkehrsfläche abzuheben.

Zur Anbindung des Wohngebietes an die Ortslage werden öffentliche und private Fußwege festgesetzt.

4.4 Landschaft

Der harmonischen Einbindung in die Landschaft dienen die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung zu der baulichen Höhenentwicklung sowie zu der angegebenen Grünordnung.

Es werden Verknüpfungen zu den außerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünzügen als Fortsetzung im Baugebiet geschaffen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes stellt die Beräumung der alten Gewerbebrache dar.

4.5 Grünordnung

Auf einen Grünordnungsplan im Sinne des Thüringer Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (*ThürNatG*) vom 29.04.1999 (GVBl. S.298) kann verzichtet werden, da es sich um die Umnutzung einer ehemals voll versiegelten Fläche handelt und keine ehemals natürlichen Flächen versiegelt werden.

4.5.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche wird die mit Baumbestand existierende Fläche am Einmündungsbereich der Straße **A** sowie die Fläche an der Gewässerkaskade ausgewiesen.

Giftige Pflanzen dürfen nicht im öffentlichen Raum angesiedelt werden.

4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Es ist keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich, da kein Eingriff stattfindet.

4.5.3 Private Grünflächen

Unbefestigte Flächen sind mit Rasen, Stauden, Gehölz - und Baumpflanzungen einschließlich Obstgehölze zu begrünen.

4.5.4 Auswirkungen für Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung wird auf Altbrachflächen angesiedelt.

Der Naturhaushalt wird durch die Baumaßnahme im Vergleich zum Ist - Zustand verbessert.

4.5.5 Pflanzgebote

Giftige Pflanzen dürfen nicht im öffentlichen Raum angesiedelt werden.

Für Pflanzungen im Geltungsbereich sind folgende Gehölze zu verwenden.

Straßenbäume und Parkplätze

Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Acer platanoides „Olmstedt“	- Spitzahorn „Olmstedt“
Acer pseudoplatanus „Erectum“	- Bergahorn „Erectum“
Fraxinus excelsior „Atlas“	- Esche „Atlas“
Tilia cordata „Greenspire“	- Stadt - Linde

Sträucher für Parkplätze +Trafo + Hecke an Vorgärten

Berberis Thunbergii	- Berberitze
Chaenomeles japonica	- Japanische Zierquitte
Cornus canadensis	- Teppich - Hartriegel
Cornus sanguinea	- Roter - Hartriegel
Cotoneaster horizontalis	- Fächermispel
Ligustrum vulgare „Lodense“	- niedriger Liguster
Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Philadelphus „Dame Blanche“	- halbhoher Jasmin

Rankgehölze für Carport evtl. Pergola oder Hauswand

Kletterpflanzen 2 x verpflanzt Topfballen, 60 - 80 cm

Herdera in Sorten	- Efeu
Jasminum nudiflorum	- Winter Jasmin
Lonicera in Sorten	- Geißschlinge
Parthenocissus Tricuspidata 'Veitchii'	- Selbstklimmer
Polyginnum aubertii	- Schling- Knöterich
Kletterrosen in Sorten	- Rosen

Begrünung Bachlauf

Bäume / Heister Forstpflanzen dreijährig, 100 - 125 cm Länge

Alnus glutinosa	- Schwarze Erle
Alnus incana	- Grau Erle
Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Fraxinus Excelsior	- Gemeine Esche
Prunus padus	- Trauben Kirsche
Salix alba	- Silberweide
Salix caprea	- Sal Weide
Salix purpurea	- Korb Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

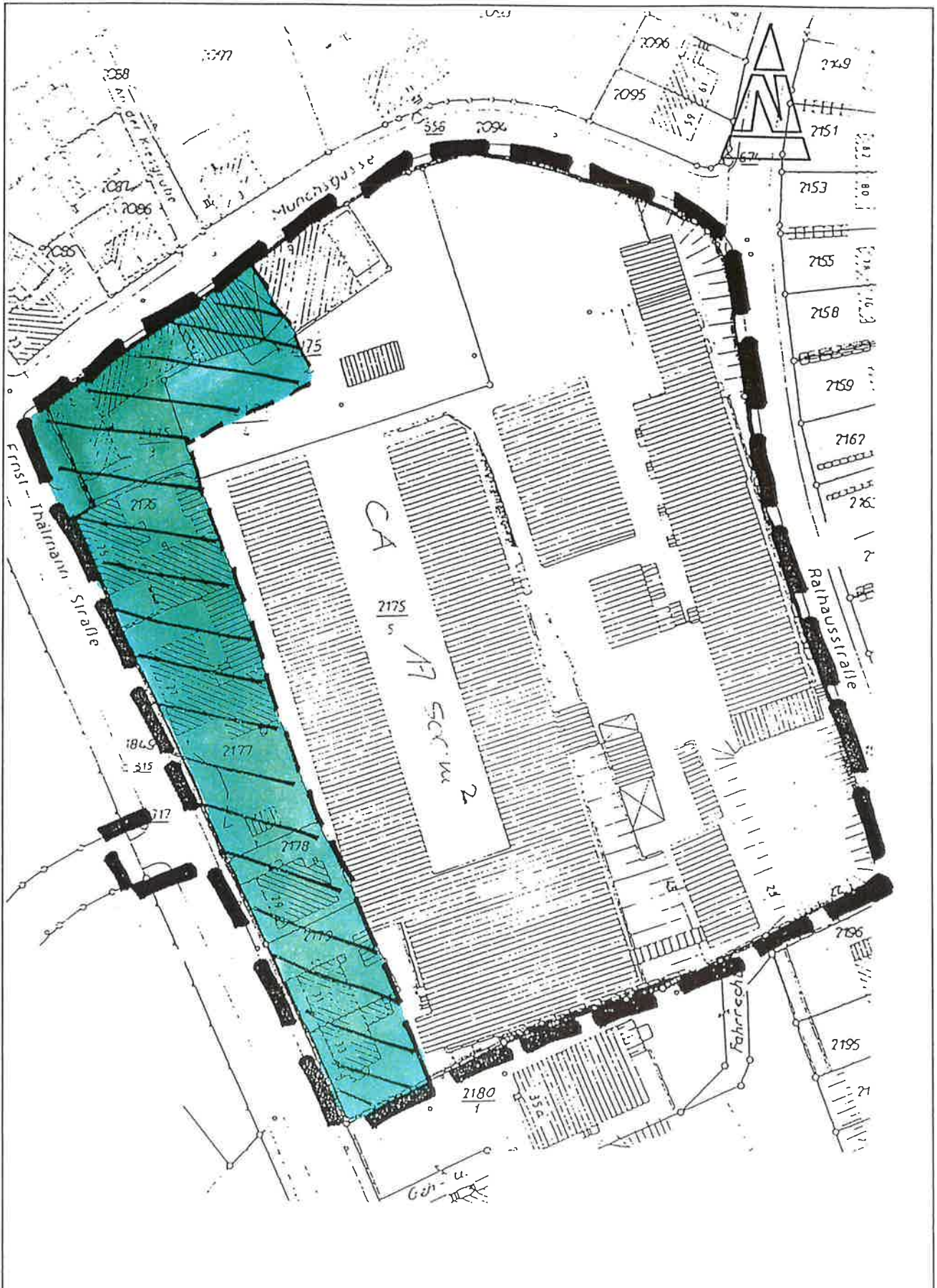
4.6 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Im Planungsgebiet ist ein Leitungsrecht für die verbleibende Verrohrung des Rodebaches im nordwestlichen Plangebiet zu sichern.

Zella-Mehlis, den 17.05.2000


P a n s e
Bürgermeister





Übersichtsplan



Geltungsbereich B - Plan



Geltungsbereich „Sanierungsgebiet“





Übersichtskarte

*Gebäudebestand im Plangebiet
nach der Beräumung*





Übersichtskarte

*Gebäudebestand im Plangebiet
vor der Beräumung*

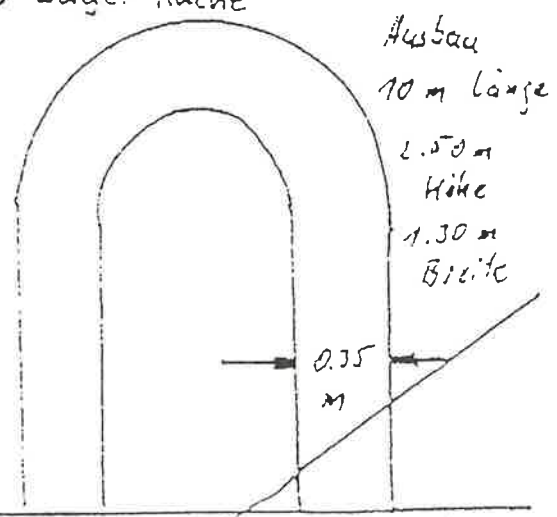


RATHHAUSSTR.



Gebäude und Anlagen des
Unternehmens:

- 1 Verwaltung, Telefonzentrale, Geschäftsstelle, Schreibmaschinen
- 2 Verwaltung
- 3 Produktionshalle
- 4 Verwaltung, Produktion
- 5 Produktion, Elektroarbeitsmateriallager (Keller), KCM
- 6 Werkstatthaus, Produktion
- 7 Geschäftsraum
- 8 Produktion, Zentrallager
- 9 (Handerei) Garage, Waschl- u. Strickdrehmaschine
- 10 Luftschleuse - Hofeinfriedung
- 11 Produktion, Waschl.-Behälter
- 12 Lagerhalle
- 13 Lagerhalle, Holzbockdrehmaschine
- 14 Lagerhalle
- 15 Lagerhalle
- 16 Lagerhalle
- 17 Lagerhalle
- 18 Lagerhalle
- 19 Lagerhalle
- 20 Lagerhalle
- 21 Lagerhalle
- 22 Lagerhalle
- 23 Lagerhalle
- 24 Lagerhalle
- 25 Lagerhalle
- 26 Lagerhalle
- 27 Lagerhalle
- 28 Lagerhalle
- 29 Lagerhalle
- 30 Lagerhalle
- 31 Lagerhalle
- 32 Lagerhalle
- 33 Lagerhalle
- 34 Lagerhalle
- 35 Lagerhalle
- 36 Lagerhalle
- 37 Lagerhalle
- 38 Lagerhalle
- 39 Lagerhalle
- 40 Lagerhalle



Thälmann-Straße

Alle anderen Längen
3.50 m Breite
3.00 m Höhe

1.500

STANDORTFOTOS



Knotenpunkt / Hauptzufahrt Schubertstraße / Hauptstraße



Übersicht / Blick aus Richtung Osten





Firma Schieding / Blick aus Richtung Westen



Stolleneingangsbereich



möglicher Tiefgaragenbereich





Zufahrtsbereich Münchsgasse



Zufahrt Tiefgarage



Rathausstraße / Blickrichtung Nordost



Ausfahrt Tiefgarage