



Stadt Zella-Mehlis

Begründung zum  
Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
„Beckerwiese“ in Zella-Mehlis

Stand: 20.06.2013

---

Planverfasser im Auftrag der Stadt Zella-Mehlis:



INGENIEURGESELLSCHAFT ° TIEFBAU ° STRASSENBAU ° INGENIEURBAU ° FREIANLAGEN

DIPL. ING. (FH) DIETMAR SCHRÖTER

BERATENDER INGENIEUR

GESCHÄFTSFÜHRER

Parkallee 1 -Marstall-, 99867 Gotha \* ☎ 03621/30 26-60 FAX: 03621/30 26-66

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>0 Einführung</b> .....	<b>4</b>
0.1 Planerfordernis .....	4
0.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	5
<b>1 Ausgangssituation</b> .....	<b>7</b>
1.1 Bebauung und Nutzung .....	7
1.2 Erschließung .....	7
1.3 Gemeindebedarfseinrichtungen .....	7
1.4 Ver- und Entsorgung .....	7
1.5 Natur, Landschaft und Umwelt .....	8
1.6 Eigentumsverhältnisse .....	13
<b>2 Rahmenbedingungen</b> .....	<b>13</b>
2.1 Schutzausweisungen .....	13
2.2 Vorhandene / übergeordnete Planungen .....	13
2.2.1 Raumplanung und Landesplanung .....	14
2.2.2 Flächennutzungsplanung .....	14
2.2.3 Stadtentwicklungskonzept .....	17
<b>3 Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>17</b>
3.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	17
3.2 Art der baulichen Nutzung .....	18
3.3 Maß der baulichen Nutzungen .....	19
3.4 Baugrenzen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	20
3.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	21
3.6 Erschließung .....	21
3.6.1 Verkehrliche Erschließung .....	21
3.6.2 Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation .....	22
3.6.3 Entsorgung .....	23
3.6.4 Vorbeugender Brandschutz .....	23
3.6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	23
3.7 Grünflächen, Eingriffe in Natur und Landschaft .....	24
3.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation .....	25
3.9 Denkmalschutz .....	27
3.10 Allgemeine Hinweise .....	27

<b>4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>31</b>
	<b>Anlage 1: Bestandsplan.....</b>	<b>31</b>

## 0 Einführung

Die kursiv dargestellten Textteile wurden aus Begründung zum Bebauungsplan Beckerwiese, Bearbeitungsstand 20.02.2012, bearbeitet durch RoosGrünPLANUNG, Denstedt bei Weimar, übernommen. Es handelt sich um eine Änderung des B-Planes.

### 0.1 Planerfordernis

Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hauptsächlich für die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf einer Gewerbebrachfläche zu schaffen.

Ursprüngliche Plangrundlage war der mit dem Platz 1 prämierte Wettbewerbsbeitrag im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes. Ziel des Wettbewerbes war die innerstädtische Brachfläche Beckerwiese mit „zukunftsorientierten Wohnformen neu zu beleben und neuen Nutzungen zuzuführen“<sup>1</sup>.

Als Ziel des Planes wurde „die planungsrechtliche Entwicklung eines neuen, gestalterisch hochwertigen Quartiers, welches den heutigen Wohnansprüchen gerecht wird und der Nachfrage an Eigenheim in zentrumsnaher Lage nachkommt“<sup>2</sup> formuliert. Der integrierte Grünordnungsplan zielt auf „die Schaffung von Grünstrukturen zur Gestaltung des Stadtbildes unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Belange“<sup>3</sup> ab.

Dieses Ziel soll weiter verfolgt werden, jedoch sollen durch die Rahmenbedingungen bzw. Festsetzungen eine individuellere Gestaltung im Wohngebiet ermöglicht werden.

Zur Schaffung von Baurecht ist daher die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung angewendet werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen somit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat in seiner Sitzung am 18.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Beckerwiese“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

---

<sup>1</sup> Übernommen aus Begründung zum Bebauungsplan Beckerwiese, Bearbeitungsstand 20.02.2012, bearbeitet durch RoosGrünPLANUNG, Denstedt bei Weimar, S. 3

<sup>2</sup> Ebd. S. 3

<sup>3</sup> Ebd. S. 3

Stand 20.06.2013

Die Stadtverwaltung wird im Rahmen des beschleunigten Verfahrens des Bebauungsplanes „Beckerwiese“ gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB beauftragt, den Flächennutzungsplan entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes zu berichtigen. Der berichtigte Flächennutzungsplan ist in der geänderten Fassung bekannt zu machen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, wie bei der ursprünglichen Begründung, auf Grund folgender Punkte möglich:

- *Für die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden innerstädtischen Flächen und der Nachverdichtung durch bedarfsgerechte Nutzungen (Wohnbebauung) dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung.*
- *Die Größe der festzusetzenden Grundflächen beträgt gemäß § 13 a Abs. 1 (1) BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.*
- *Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG-Gesetz bedürfen.*
- *Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorhanden.<sup>4</sup>*

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zu einer Einwohnerversammlung.

Bei der Auswertung dieser Beteiligungen wurde festgestellt, dass sich die Vermarktung der Grundstücke als schwierig erweist.

Es wurde beschlossen einen Investor für die Vermarktung hinzuzuziehen. In diesem Zusammenhang soll der bestehende Entwurf überarbeitet werden.

## **0.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet befindet sich etwa mittig zwischen den Ortsteilen Zella und Mehlis. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden verläuft die Hauptstraße,
- im Süden fließt der Lubenbach,
- im Osten grenzt ein Schulgelände mit Sporthalle an und
- die westliche Grenze bildet das Wohngebiet Anspelstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Beckerwiese“ ist in nachfolgender Karte dargestellt.

---

<sup>4</sup> Ebd. S. 3  
Stand 20.06.2013



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flur 0 mit den Flurstücks-Nr. 202/2 und 203/3. Erweitert wird der ursprüngliche Geltungsbereich um Flurstück 202/2 und um den südlichen Teilabschnitt des Flurstücks 197/2.

# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut. Es handelt sich um eine Brachfläche, eine ehemalige Kleingartenanlage. Parallel zum Lubenbach verläuft ein Fuß- und Radweg mit regionaler Bedeutung. Weiterhin befinden sich im südlichen Bereich eine Skateranlage sowie ein unterirdisches Regenüberlaufbecken. Im nördlichen Teil befindet sich die Brachfläche des ehemaligen Kinos. Diese wird als Parkplatz genutzt.

Die Skateranlage wird auf das ehemalige Gelände der Thüringer Kugellagerfabrik neu errichtet und aus dem Plangebiet der Beckerwiese entfernt. Die im Lärmgutachten festgesetzten Auflagen (Höhe des Erdwalls, Möblierung der Skateranlage, Lärmimmissionsregelwerke) sind entsprechend umzusetzen.

Das Flurstück 214/1 wird als Garten genutzt. Hier befinden sich weiterhin Garagen und Stellplätze.

## 1.2 Erschließung

Die derzeitige verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Anspelstraße. Durch diese können die Reihengaragen, das Flurstück 214/1 und das Gewerbegrundstück (Flurstück 205/1, 204/1 und 203/1) erschlossen werden. Die Anspelstraße ist bereits grundhaft ausgebaut.

Eine fußläufige Verbindung existiert zwischen Hauptstraße sowie Fuß- und Radweg parallel zum Lubenbach. Eine Querverbindung auf diesem Weg ist über die Anspelstraße gegeben.

## 1.3 Gemeindebedarfseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

## 1.4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich folgende Entwässerungsanlagen:

- Mischwasserkanal DN 500/600 aus der Anspelstraße kommend, das Plangebiet querend und über ein Verbindungsbauwerk an das vorhandene Regenüberlaufbecken angebunden
- Mischwasserkanal DN 1000 im Süden des Plangebietes von Ost nach West verlaufend und über Verbindungsbauwerk an das vorhandene Regenüberlaufbecken angebunden
- Mischwasserkanal DN 300 von der Hauptstraße kommend, an den Mischwasserkanal DN 500/600 über Schacht angebunden
- Mischwasserkanal DN 200, der Entwässerung der Grundstücke 205/1, 204/1 und 203/1 dienend, das Plangebiet querend und an vorhandenen Kanal DN 1000 angeschlossen
- Vorhandenes Regenüberlaufbecken (RÜB) im südwestlichen Bereich des Plangebiets angeordnet und über einen Entlastungskanal DN 1000 in den Lubenbach entwässernd

### Telekom

Die Grundstücke 205/1, 204/1 und 203/1 werden durch eine Telekomleitung über den vorhandenen Gehweg von der Hauptstraße kommend versorgt. Eine weitere Telekomleitung verläuft parallel zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs.

## **1.5 Natur, Landschaft und Umwelt**

Die nachfolgenden Textpassagen (*kursiv geschrieben*) wurden aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Stand 20.02.2012, bearbeitet vom Büro RoosGrünPlanung aus Denstedt b. Weimar, übernommen.

### **Naturraum<sup>5</sup>**

*Die Stadt Zella-Mehlis ist ca. 6 km vom Rennsteig entfernt am Südhang des Thüringer Waldes in einem Talkessel gelegen. Naturräumlich gehört das Stadtgebiet zum Mittelgebirgsbereich „Mittlerer Thüringer Wald“. Die Stadt ist umgeben von Höhenzügen des Landschaftsschutzgebietes „Thüringer Wald“.*

*Das Stadtgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 450 und 580 m ü. NN auf. Das Plangebiet selbst ist südexponiert und weist einen beträchtlichen Höhenunterschied von ca. 13,50 m in Nord-Süd-Richtung auf.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unmittelbar im Stadtgebiet, in der Niederung des Bachlaufes Lubenbach.*

### **Geologie<sup>6</sup>**

*Der Mittlere Thüringer Wald besteht vorwiegend aus Vulkaniten und Sedimenten des Oberkarbons und Rotliegenden. Den geologischen Untergrund im Bearbeitungsgebiet bilden mehrheitlich unterdevonische dioritische Gesteine des sogenannten Thüringer Hauptgranitmassivs.*

### **Boden<sup>7</sup>**

*Die Böden im Naturraum sind meist Skelettböden und stark skeletthaltige sandige Lehme. Die Böden weisen ein geringes Nährstoffpotential sowie eine starke Versauerungstendenz auf; die Bodengüte ist als mittel bis mäßig einzustufen. Die Sohlen der Täler sind meist mit über 1 m sandigen, z. T. stark kies- und geröllhaltigen Auelehmen überdeckt.*

*Im Plangebiet, eine ehemalige Kleingartenanlage, sind überwiegend unversiegelte Flächen zu verzeichnen; Schotterwege, Trampelpfade und Wiesenflächen dominieren. Im Süden des Gebietes befinden sich ein unterirdisches technisches Bauwerk (Regenüberlaufbecken) sowie eine Skateranlage, im Norden asphaltierte Straßen.*

*In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Gelände des ehemaligen VEB TKF Zella-Mehlis mit nachgewiesener Kontamination von Böden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Standort einer Kleingartenanlage gewesen; altlastenverdächtige Fläche ist eher nicht zu erwarten.*

---

<sup>5</sup> Übernommen aus Begründung zum Bebauungsplan Beckerwiese, Bearbeitungsstand 20.02.2012, bearbeitet durch RoosGrünPLANUNG, Denstedt bei Weimar, S. 6

<sup>6</sup> Ebd. S. 7

<sup>7</sup> Ebd. S.8

Stand 20.06.2013



Mit der Bebauung der Freiflächen kommt es zu:

- Funktionsverlusten (natürliche Funktionen, Archiv- und Nutzungsfunktionen),
- Veränderung des zur Verfügung stehenden Bodens durch Auf- und Abtrag sowie Verdichtung,
- Bodenverlust und
- Unterbindung des Luft- und Wasserhaushaltes im oberflächennahen Bereich.

## **Wasser<sup>8</sup>**

### Oberflächenwasser

Das Stadtgebiet von Zella-Mehlis wird u.a. von dem Fließgewässer Lubenbach durchzogen. Dieser grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### Grundwasser / Hydrogeologie

Das vorliegende Bodengutachten weist einen schwankenden Grundwasserstand von 2,40 m bis 2,60 m unter Geländeoberkante aus.

Der Geltungsbereich ist in keinem Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Überschwemmungsbereich gelegen.

## **Klima, Luft und Lärm<sup>9</sup>**

### Klima und Luft

Die Naturraumeinheit „Mittlerer Thüringer Wald“ ist in Ihrer Gesamtheit Bestandteil des Klimabezirkes „Thüringer Wald“ am Westrand des Klimagebietes „Deutsches Mittelgebirgs-Klima“. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt zwischen ca. 750 und 850 mm; die durchschnittliche Jahrestemperatur bei 6° bis 7°C.

Das Plangebiet ist unmittelbar am Lubenbach gelegen; unversiegelte großflächige Wiesen kennzeichnen das Gebiet. Grünes Freiland, d.h. Wiesen, Felder, Brachland und Gartenland mit niedriger Vegetationsdecke produzieren aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung großanordnungsmäßige Kaltluft. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließende Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird. Geländemulden, Senken und Täler wirken als nächtliche Kaltluftsammlgebiete. Kaltluftentstehungs- und Kaltluftsammlgebiete sowie die lokalen Windsysteme sind besonders wichtig für die Lufthygiene einer Stadt. Die Zirkulation bei Hangwinden sowie Berg- und Talwinden ist vor allem bei Städten in Tal- und Kessellagen von Bedeutung, da sie zum Schadstoffabtransport sowie zur Frischluftzufuhr beitragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine lokale Bedeutung für die Lufthygiene und das Mikroklima der Stadt Zella-Mehlis.

<sup>8</sup> Übernommen aus Begründung zum Bebauungsplan Beckerwiese, Bearbeitungsstand 20.02.2012, bearbeitet durch RoosGrünPLANUNG, Denstedt bei Weimar, S. 7

<sup>9</sup> Ebd. S. 7

Mit der Bebauung und Versiegelung der Freiflächen kommt es zu:

- *Einschränkungen der Kaltluftentstehung und Luftzirkulation,*
- *erhöhter Aufheizung der Luft sowie geringere Staubbindung und somit Beeinträchtigung der Luftqualität,*
- *Behinderung des Schadstoffabtransportes.*

*Mit einer langfristigen Beeinträchtigung der Luftqualität ist bei ungeeigneter Wahl von Heizanlagen / Heizmitteln zu rechnen.*

### Lärm

*Das Bebauungsgebiet grenzt im Norden an die Hauptstraße; erhöhte Verkehrslärmimmissionen sind in diesem Bereich zu erwarten. Im Westen grenzt der Schulstandort mit Turnhalle an; erhöhte Lärmimmissionen sind auch hier zu erwarten.*

*Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind Lärmimmissionen und – emissionen zu erwarten.*

## Flora und Fauna<sup>10</sup>

### Heutige Potentielle Natürliche Vegetation (HPNV)

*Zu der natürlichen Vegetation im Raum „Mittlerer Thüringer Wald“, die sich heute ohne menschlichen Einfluss bei den gegebenen klimatischen, hydrologischen und geologischen Verhältnissen einstellen würde, zählen die natürliche Waldgesellschaft Traubeneichen-Buchen-Mischwälder. Heute ist der Naturraum mit einem Anteil von ca. 80% sehr walddreich; artenarme Fichtenforste sind jedoch dominierend.*

### Flora

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonders geschützten Biotope vorhanden; streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Im Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet das nach § 30 BNatSchG geschützte Fließgewässer Lubenbach mit einer naturnahen uferbegleitenden Vegetation an.*

*Das Bebauungsgebiet war größtenteils eine Kleingartenanlage; Aufwuchs von Obstgehölzen verdeutlichen dies. Prägend für den mittleren und südlichen Teil, Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage, ist eine großflächige Wiese. Unversiegelte Wege und Trampelpfade durchziehen diese; uferbegleitend des Lubenbaches verläuft der Geh- und Radweg. Ein unterirdisches Bauwerk (Regenrücklaufbecken) sowie eine asphaltierte Skaterfläche sind im Süden zu verzeichnen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind die Vegetationsverhältnisse ausschließlich anthropogen geprägt; asphaltierte Straßen sowie teilversiegelte und unversiegelte PKW-Stellplätze (ehemaliges Kinogrundstück an der Hauptstraße) sind gegeben.*

Der vorhandene Baumbestand (Kartierung am 13.07.2010) wurde im Rahmen der ursprünglichen Begründung mit Bearbeitungsstand 20.02.2012 aufgenommen. Dieser wurde durch ITS (Kartierung im Oktober 2012) ergänzt und ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

<sup>10</sup> Übernommen aus Begründung zum Bebauungsplan Beckerwiese, Bearbeitungsstand 20.02.2012, bearbeitet durch RoosGrünPLANUNG, Denstedt bei Weimar, S. 8  
Stand 20.06.2013

Tabelle 1: Auflistung Bestandsbäume

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang (StU) in m	Bemerkung
1	Birke	Betula pendula	1,25	
2	Birke	Betula pendula	0,80	
3	Birke	Betula pendula	0,95	
4	Birke	Betula pendula	0,80	
5	Birke	Betula pendula	0,95	
6	Ahorn	Acer pseudoplatanus	1,10	
7	Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,95	
8	Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,95	
9	Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,95	
10	Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,95	
11	Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,95	
12	Birke	Betula pendula	0,95	
13	Ahorn	Acer pseudoplatanus	1,55	
14	Birke	Betula pendula	0,95	
15	Wildkirsche	Prunus ssp.	1,10	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung
16	Wildkirsche	Prunus ssp.	0,95	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung
17	Rotbuche	Fagus sylvatica	1,70	abgängig
18	Fichte	Picea abies	1,10	
19	Fichte	Picea abies	1,90	
20	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,45	
21	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,30	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung
22	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,30	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung
23	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,44	
24	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,44	
25	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,30	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung
26	Fichte	Picea abies	0,44	
27	Fichte	Picea abies	0,44	
28	Fichte	Picea abies	0,65	
29	Obstgehölz		0,80	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung
30	Obstgehölz		0,60	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung
31	Obstgehölz		1,25	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung
32	Obstgehölz		0,94	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung
33	Hainbuche	Carpinus betulus	1,00	
34	Hainbuche	Carpinus betulus	1,13	

*Zusammenfassend ist die vorhandene Vegetation hinsichtlich der Heutigen Potentiell Natürlichen Vegetation (HPNV) als überwiegend naturfremd einzuschätzen.*

Die Realisierung des Bauvorhabens hat eine Reduzierung, Beseitigung und Veränderung der Vegetation zur Folge. Zur Entwicklung einer geordneten städtebaulichen Wohngebietsstruktur ist der Erhalt von allen Einzelbäumen, trotz schonendem Umgang nicht möglich.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fällung von 16 erfassten Einzelbäumen erforderlich. Der Ausgleich hat auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Zella-Mehlis zu erfolgen. Eine Ersatzpflanzung von 9 Bäumen ist demnach wie folgt notwendig:

- 5 Bäume mit Stammumfang 12 - 14 cm,
- 3 Bäume mit Stammumfang 16 - 18 cm,
- 1 Baum mit Stammumfang 18 - 20 cm

Tabelle 2: Auflistung Baumfällung mit erforderlicher Ersatzpflanzung

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in m	Erforderlicher Ersatz
14	Birke	Betula pendula	0,95	1 Stück mit StU 16-18 cm
15	Wildkirsche	Prunus ssp.	1,10	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung keine Ersatzpflanzung erforderlich
16	Wildkirsche	Prunus ssp.	0,95	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung keine Ersatzpflanzung erforderlich
20	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,45	1 Stück mit StU 12-14 cm
21	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,30	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung, keine Ersatzpflanzung erforderlich
22	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,30	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung, keine Ersatzpflanzung erforderlich
23	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,44	1 Stück mit StU 12-14 cm
24	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,44	1 Stück mit StU 12-14 cm
25	Robinie	Robinia pseudoacaacia	0,30	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung, keine Ersatzpflanzung erforderlich
26	Fichte	Picea abies	0,44	1 Stück mit StU 12-14 cm
27	Fichte	Picea abies	0,44	1 Stück mit StU 12-14 cm
28	Fichte		0,65	1 Stück mit StU 12-14 cm
29	Obstgehölz		0,80	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung, keine Ersatzpflanzung erforderlich
30	Obstgehölz		0,60	Nicht geschützt gem. Baumschutzsatzung, keine Ersatzpflanzung erforderlich
33	Hainbuche	Carpinus betulus	1,00	1 Stück mit StU 16-18 cm
34	Hainbuche	Carpinus betulus	1,13	1 Stück mit StU 18-20 cm

Für die städtebauliche sowie die Luftqualität ist der Gesamtgehölzbestand (Ruderalflächen und Einzelbäume) von geringer Bedeutung.

Zusammenfassend ist die vorhandene Vegetation hinsichtlich der Heutigen Potentiell Natürlichen Vegetation (HPNV) als überwiegend naturfremd einzuschätzen.

### Fauna

*Faunistische Kartierungen waren im Rahmen der Grünordnung nicht vorgesehen.*

*Durch Reduzierung und Veränderung der Vegetation, des Bodens und damit auch der unterschiedlichen Lebensräume werden Nahrungsgrundlage, Brutstätten, Rückzugsgebiete und Wanderwege beeinträchtigt oder zerstört.*

*Für den Artenschutz (insbesondere Avifauna) ist der Gehölzbestand von geringer bis allgemeiner Bedeutung.*

### Landschaftsbild und Erholung<sup>11</sup>

*Entlang des Lubenbaches verläuft eine wichtige innerörtliche und perspektivisch auch regionale Grün- und Wegeverbindung.*

*Für das Landschaftsbild ist das Bebauungsplangebiet relativ unbedeutend. Es ist inmitten der Stadt Zella-Mehlis gelegen und wird von Bebauung und urbanen Nutzungen eingeschlossen.*

## **1.6 Eigentumsverhältnisse**

Die in den Bebauungsplan einzubeziehenden Flächen, ausgenommen Flurstück 214/1 und 202/2, sind Eigentum der Stadt Zella-Mehlis.

## **2 Rahmenbedingungen**

Zu den wesentlichen Rahmenbedingungen zählen die Belange der Raumordnung, des Naturschutzes und der Umwelt.

### **2.1 Schutzausweisungen**

Das Plangebiet ist nicht von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen.

### **2.2 Vorhandene / übergeordnete Planungen**

Zu den übergeordneten Planungsvorgaben zählen die Belange des Regionalen Raumordnungsplanes Südwestthüringen, der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wird hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Gebietscharakter angepasst.

---

<sup>11</sup> Übernommen aus Begründung zum Bebauungsplan Beckerwiese, Bearbeitungsstand 20.02.2012, bearbeitet durch RoosGrünPLANUNG, Denstedt bei Weimar, S. 11  
Stand 20.06.2013

### **2.2.1 Raumplanung und Landesplanung**

- Regionalplan Südwestthüringen

Gemäß Regionalplan Südwestthüringen wird die Stadt Zella-Mehlis raumstrukturell dem Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet.

Die Region Suhl/Zella-Mehlis besitzt als Wirtschafts- und Versorgungszentrum eine dominierende Stellung in Südthüringen.

- Thüringer Landesentwicklungsplan

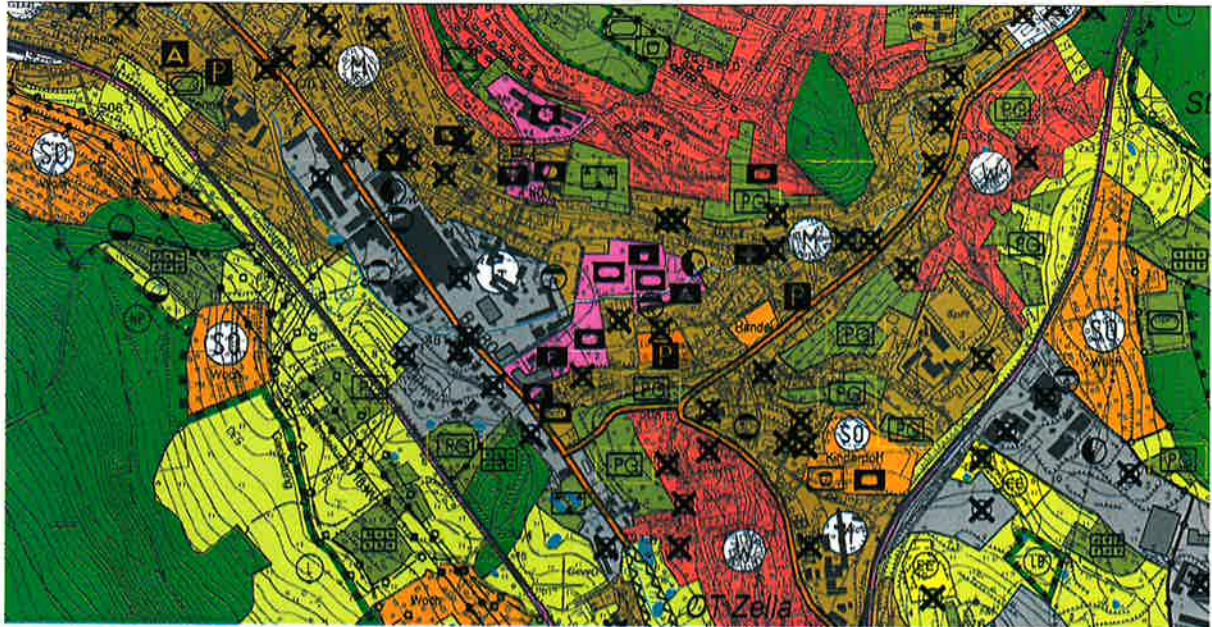
Im Thüringer Landesentwicklungsplan (LEP) vom 06.10.2004, mit eingearbeiteten Änderungen des LEP-Änderungsverordnung vom 25.07.2007, soll „allen Gemeinden eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, die mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht; Entwicklungen und Strukturen im Umland sowie die Ökologische Belastbarkeit des Raumes berücksichtigt.“ Im LEP ist die Stadt Zella-Mehlis als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft.

### **2.2.2 Flächennutzungsplanung**

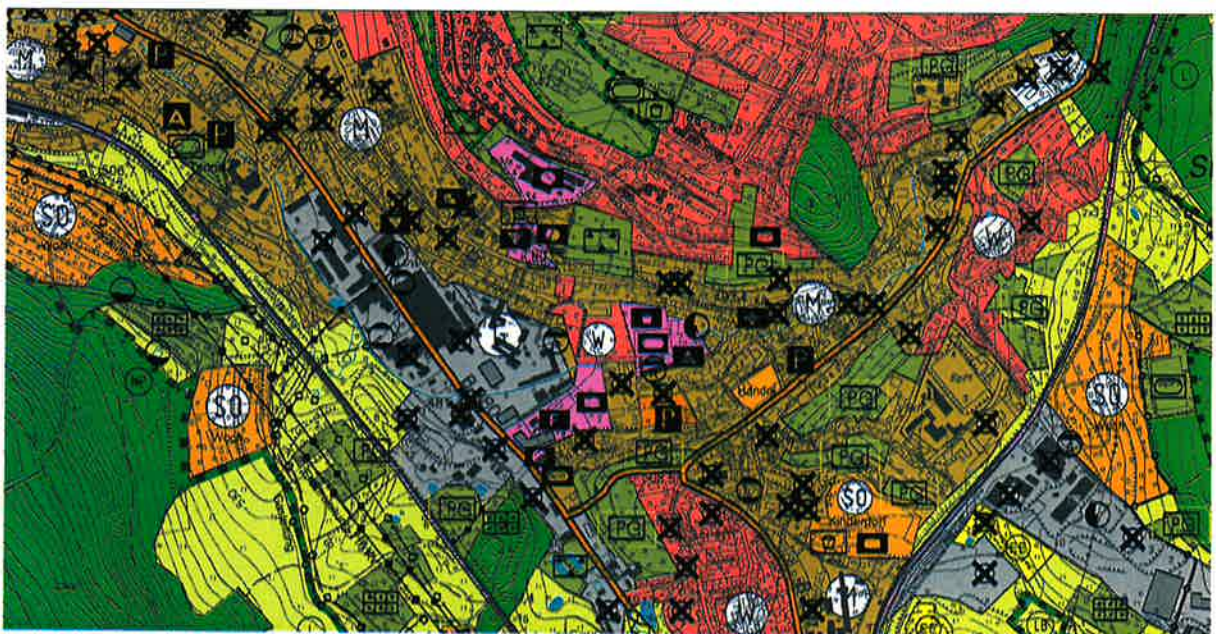
Ein wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis liegt mit Stand November 2005 vor. Im nördlichen und im westlichen Bereich ist ein Mischgebiet bzw. Flächen für Gemeindebedarf (zu sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ausgewiesen.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde die notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorbereitet und eingeleitet. Anlässlich des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) geändert und bekannt gemacht.





*Planauszug rechtskräftiger FNP*

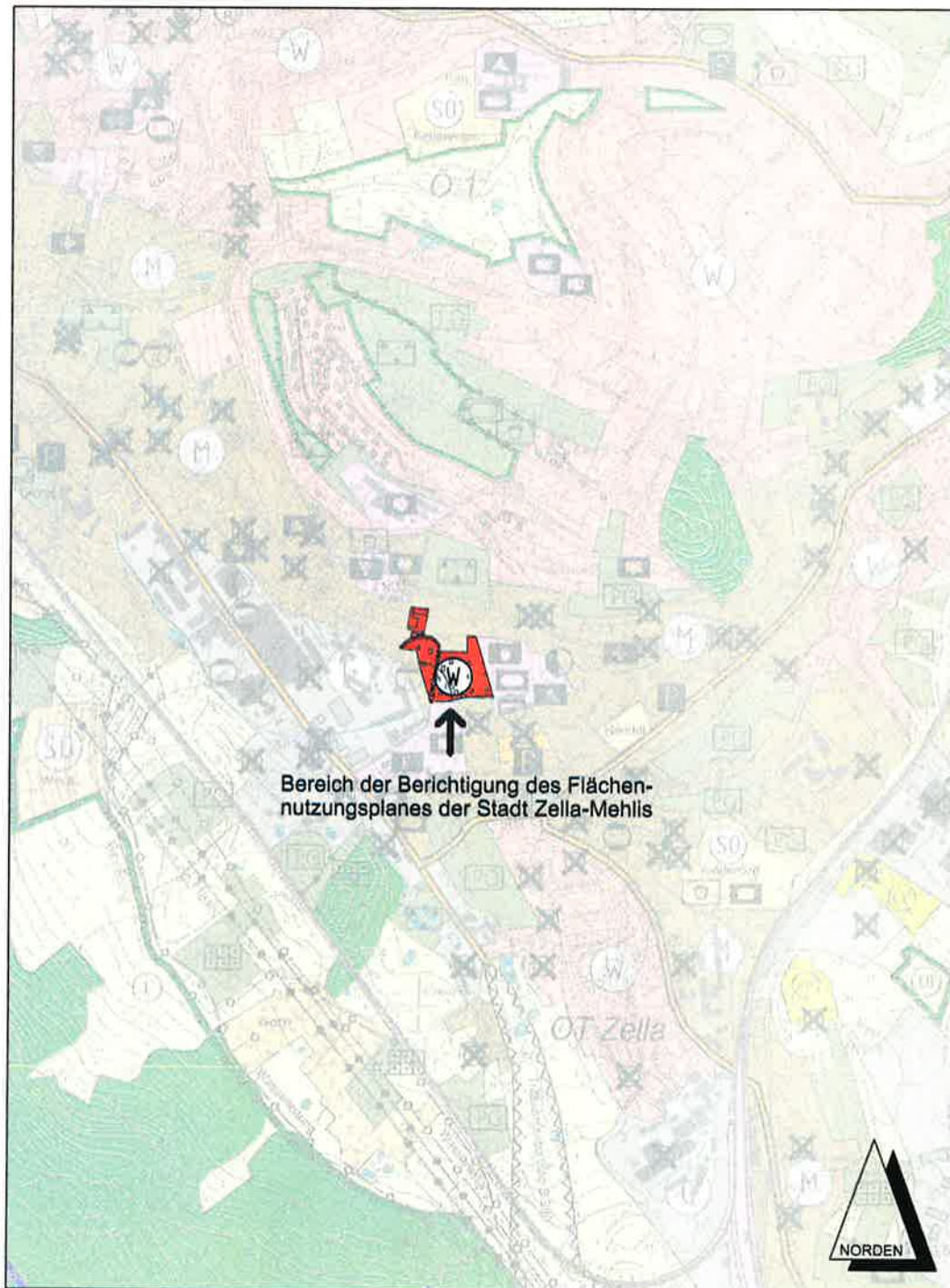


*Auszug nach Berichtigung (6. Änderung)*



**Flächennutzungsplan Zella-Mehlis mit der Änderung Nr. 6 (Auszug)**

Bereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Bauungsplan "Beckerwiese" der Stadt Zella-Mehlis



Maßstab: 1:10.000  
Planstand: Mai 2013

Planungsbüro Kehrer & Horn



*Die Neuausweisung der Wohnbaufläche begründet sich wie folgt:*

*Die Stadt Zella-Mehlis hat sehr wohl erkannt, dass unter Zugrundelegung der prognostizierten Einwohnerentwicklung ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbaufläche, hinsichtlich der Angaben des Flächennutzungsplanes von 2005, nicht gegeben ist. Entsprechend den Nutzungsansprüchen der Bauwilligen und der veränderten Nachfrage an den Wohnbaustandort hat die Stadt eine Umstrukturierung (Übertragung von einem Standort zu einem anderen) der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen vor. So sollen vorrangig innerstädtische Brachflächen, wie die Beckerwiese, einer Nachnutzung als Wohnstandort zugeführt werden, exponierte Wohnbauflächen sollen eine andere Nutzung erhalten; eine, die Bedarfsbilanz betreffende, zusätzliche Ausweisung von Wohngebieten wird nicht erfolgen.*

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde genehmigt. Hier ist die Reduzierung der Wohnbaufläche des geplanten Wohnstandortes „Ziegenlaich/Eisengrübchen“ erfolgt. Die Reduzierung umfasst 23 Bauplätze, die auf dem ehemaligen Schulstandort Goethestraße sowie im Bereich der Beckerwiese als Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden sollen.

*Es sind weitere Reduzierungen von exponierten, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, Wohnbauflächen in Planung; die Stadt Zella-Mehlis hat die Aktualisierung der Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen in naher Zukunft vor.<sup>12</sup>*

### **2.2.3 Stadtentwicklungskonzept**

Es liegt ein Stadtbodenkonzept mit Stand 2002, welches 2009 fortgeschrieben wurde, vor.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Angaben gemacht:

- Leitbilder der Stadtentwicklung: Wohnbauflächen und Grünverbindungen
- Gebiet im „mittleren Zustand mit Handlungsbedarf“.

## **3 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **3.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den Bebauungsplan „Beckerwiese“ in Zella-Mehlis soll ein Baugebiet in einer Gesamtgröße von 1,83 ha planungsrechtlich abgesichert werden. Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes ist eine Mischung unterschiedlicher Bebauungsformen in einer flächensparenden, aber aufgelockerten Bauweise, unter Beachtung der Erfordernisse des Landschafts- und Siedlungsbildes.

---

<sup>12</sup> Übernommen aus Begründung zum Bebauungsplan Beckerwiese, Bearbeitungsstand 20.02.2012, bearbeitet durch RoosGrünPLANUNG, Denstedt bei Weimar, S.5  
Stand 20.06.2013

Weiterhin behalten nachfolgende Ziele, die aus der Begründung zum B-Plan Beckerwiese, Stand 20.02.2012 übernommen wurden, ihre Gültigkeit:

- *Aufwertung und Ordnung der innerstädtischen Brachfläche und Zuführung einer neuen, bedarfsgerechten Nutzung,*
- *Bauplanungsrechtliche Sicherung als allgemeines Wohngebiet,*
- *Stadtraumbildende Neubebauung mit klarem Bezug zur Stadt und Landschaft,*
- *Integration der Wohnbebauung in den städtebaulichen Zusammenhang,*
- *Effektive Verkehrs- und Fußgängerschließung des Gebietes,*
- *Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der Grün- und Wegeverbindung entlang des Lubenbaches,*
- *Sicherung von Freiräumen durch Festlegung von Baugrenzen und öffentlichen sowie privaten Grünflächen,*
- *Intensive Durchgrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen.<sup>13</sup>*

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen, Wünschen und finanziellen Möglichkeiten der Bauwerber Rechnung zu tragen, ist vorgesehen, Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

Das Plangebiet umfasst 1,83 ha und teilt sich wie folgt in verschiedene Nutzungen auf:

Nutzungsart	Fläche	
	Größe in m <sup>2</sup>	Anteilig in %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>10.930,00 m<sup>2</sup></b>	<b>60 %</b>
▪ Gebäude	4.255,00 m <sup>2</sup>	23 %
▪ Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen	6.675,00 m <sup>2</sup>	37 %
<b>Mischgebiet</b>	<b>1.114,00 m<sup>2</sup></b>	<b>6 %</b>
▪ Gebäude	575,00 m <sup>2</sup>	3 %
▪ Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen	570,00 m <sup>2</sup>	3 %
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>3.475,00m<sup>2</sup></b>	<b>20 %</b>
▪ Straßenverkehrsfläche	335,00 m <sup>2</sup>	2 %
▪ Verkehrsfl. mit besonderer Zweckbestimmung	3.340,00 m <sup>2</sup>	18 %
<b>Flächen der Ver- und Entsorgung</b>	<b>325,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2 %</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>2.200,00 m<sup>2</sup></b>	<b>12 %</b>
▪ Öffentliche Grünflächen	1.980,00 m <sup>2</sup>	11 %
▪ Private Grünflächen	220,00 m <sup>2</sup>	1 %

Im Plangebiet entstehen ca. 19 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 635,00 m<sup>2</sup>.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden maximal 45 % der Gesamtfläche versiegelt.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird für den überwiegenden Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wurde ein Mischgebiet festgesetzt, da angrenzend an den Geltungsbereich eine Skateranlage errichtet wird.

<sup>13</sup> Übernommen aus Begründung zum Bebauungsplan Beckerwiese, Bearbeitungsstand 20.02.2012, bearbeitet durch RoosGrünPLANUNG, Denstedt bei Weimar, S. 12  
Stand 20.06.2013

Nicht zugelassen für das Allgemeine Wohngebiet gemäß BauNVO vorgegebenen Nutzungskatalogs sind gastronomische Einrichtungen und Handwerksbetriebe.

Neben dem Wohnen sind nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig, d.h., kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche. Darüber hinaus können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Nutzung zugelassen werden.

Im Mischgebiet sind neben dem Wohnen, Nutzungen für Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Daneben Gewerbe wie kleinere Werkstätten, Lagerbereiche, Büro's und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, wenn von ihnen keine erheblichen Emissionen (Staub, Geruch) ausgehen und die nachfolgend aufgeführten Lärmimmissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Nicht zugelassen sind gastronomische Einrichtungen, Vergnügungsstätten, die zu Störungen der Nacht- und Feiertagsruhe führen können im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2. Ebenfalls ausgeschlossen sind Gewerbe, in dem lärmintensive Arbeiten im Freien durchgeführt werden, sowie Einrichtungen, die betriebsbedingt mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen und Stellplatzbedarf verbunden sind.

Der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen beträgt gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Baufelder, die als allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2) ausgewiesen sind:

tags	(06.00 – 22.00 Uhr)	55 dB(A)
nachts	(22.00 – 06.00 Uhr)	40(45) dB(A)

und für das Baugebiet, das als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist:

tags	(06.00 – 22.00 Uhr)	60 dB(A)
nachts	(22.00 – 06.00 Uhr)	45 dB(A)

Diese Nutzungen lassen in gewissem Maße eine das Wohngebiet belebende, jedoch nicht störende Nutzungsmischung zu. Damit ist auch die Möglichkeit gegeben, den Anforderungen modernen Lebens und Arbeitens gerecht zu werden. Bei einer alternativ grundsätzlich denkbaren Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) wäre dies nicht gegeben. Des Weiteren fördert eine WR-Festsetzung ein überzogenes Maß an erwarteter Wohnruhe. Daher werden „Reine Wohngebiete“ aus Gründen der Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen meist nur deutlich als abgegrenzte Einfamilienhausgebiete ausgewiesen. Dies ist mit dem hier vorliegenden städtischen Kontext nicht gegeben.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Geschossigkeit, die Traufhöhe, die Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ § 17, Abs. 1 BauNVO) hinreichend definiert.

Der Geltungsbereich differenziert in das Wohngebiet WA<sub>1</sub> (Fläche ehemaliges Kinogebäude), WA<sub>2</sub> und Mischgebiet MI.

Das Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet WA<sub>1</sub> wird mit einer Traufhöhe von 14,00 m und einer Gebäudehöhe von 17,00 m festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit 3 festgesetzt. Somit fügt sich das Gebäude in die Bebauung der Hauptstraße ein. Die höhenmäßige Einordnung des WA<sub>1</sub> ist durch die Höhenlage der Hauptstraße gegeben.

Im Wohngebiet WA<sub>2</sub> und im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Eine Nutzung des Dachgeschosses bei 2 Vollgeschossen ist nicht möglich.

Die Angaben sind Bestandteil der Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Somit wird sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baukörper, die zu einer Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen könnten, entstehen werden. Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen der Gebäude wird die Fahrbahnhöhe der das Grundstück erschließenden Straße gewählt, gemessen in der Mitte der vorhandenen Grundstücksgrenze.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen werden gemäß § 19, Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen.

Entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 29.04.2009) sind zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude so auszuführen, dass der Jahresprämienerfordernis für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung sowie Wärmeverlust (Dämmung der Außenbauteile) vorgegebenen Höchstwerte nicht überschreiten (§ 3 und 4 EnEV). Desweiteren wird auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich, durch die anteilige Nutzung von erneuerbarer Energien (Solar, Erdwärme, Umweltwärme usw.) verwiesen.

### **3.4 Baugrenzen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den vorgesehenen Straßenkanten. Im Regelfall wird ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie vorgegeben.

Ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen durch Gebäudeteile wird bis zu einem gewissen Maß gemäß Festsetzung zugelassen.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung festgesetzt.

### **3.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im rückwärtigen Gartenbereich des WA<sub>1</sub> dürfen bis zu drei Nebenanlagen mit bis zu 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im WA<sub>2</sub> und im MI zulässig. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass durch die Nebenanlagen und Garagen weder der öffentliche Straßenraum noch die Gartenflächen dominieren können.

Zur Sicherung ausreichend guter Verkehrsverhältnisse wird zudem vorgegeben, dass zwischen der Zufahrtseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten ist.

Für Terrassen wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese optisch nicht dominant in die Landschaft und den Straßenraum wirken. Dementsprechend werden Terrassen auch ausdrücklich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zugelassen. Für die Stellplätze ist ein versickerungsfähiger Belag, wie Mineralbeton oder Pflaster mit Rasenfugen oder begrünte Rasengittersteine zugelassen.

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

### **3.6 Erschließung**

#### **3.6.1 Verkehrliche Erschließung**

##### Fahrverkehr

Das Allgemeine Wohngebiet „Beckerwiese“ wird aus Richtung Westen über die Anspelstraße und im Norden über die Hauptstraße erschlossen.

Die rückwärtige Fläche im WA<sub>1</sub> wird über die Hauptstraße angebunden.

Die innere Erschließung des WA<sub>2</sub> erfolgt über die Anspelstraße und eine neu zu errichtende Straße, die als Ring ausgeführt wird. Diese Erschließungsstraße dient ausschließlich der Erschließung des neuen Wohngebietes und ist daher als Wohnweg konzipiert.

Entsprechend dieser angedachten Verkehrsfunktion werden die Verkehrsflächen in einer Breite von 5,30 m (0,50 m Bord einschließlich Rückenstütze, Straßenbeleuchtung, 4,50 m Fahrbahn, 0,30 m Bord einschließlich Rückenstütze) vorgesehen. Die Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit der Nutzung als Wohnweg ausgewiesen.

Durch geringe Fahrbahnbreiten und entsprechende Verkehrsführung wird eine dem Wohngebietscharakter angemessene Fahrweise unterstützt.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken bzw. auf den festgesetzten Parkplatzbereichen bzw. Stellflächen unterzubringen. Die Parkplätze im nördlichen Bereich des Plangebietes können nur durch rückwärts einparken genutzt werden (Abmessung Parkstände und Flächenbedarf für PKW im Straßenraum in Senkrechtaufstellung aus Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen).

### Fußgänger- und Radverkehr

*Die wichtige innerörtliche und perspektivisch auch regionale Grün- und Wegeverbindung entlang des Lubenbachs wird in seinem Verlauf erhalten. Eine weitere, derzeit als Trampelpfad vorhandene, wichtige Wegeverbindung ist von der Hauptstraße über den Lubenbach in die Talstraße gegeben; südlich der vorhandenen Brücke befindet sich der integrative Kindergarten der AWO. Diese Wegeverbindung wird aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert.<sup>14</sup>*

Das Regenüberlaufbecken ist für Wartungszwecke erreichbar.

## **3.6.2 Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas, Telefon) muss noch hergestellt werden.

Die Zuleitung von Gas, Wasser und Strom erfolgt über die angrenzenden Straßen (Anspelstraße, Hauptstraße, Talstraße). Die notwendigen Leitungen im Gebiet werden innerhalb der geplanten Wege neu verlegt. Die beiden Kanäle, die das Wohngebiet durchqueren, sind derzeit noch in Betrieb und werden im Rahmen der Erschließung verdämmt (östliche Leitung) bzw. abgebrochen (westliche Leitung). Die Abwasserleitung auf der privaten Grünfläche parallel zum Lubenbach bleibt erhalten. Hier wurde ein entsprechendes Leitungsrecht (Abstand jeweils 2,50 m von Leitung) eingeräumt.

Die interne Ver- und Entsorgung der Gebäude (Gas, Wasser, Strom, Abwasser) erfolgt über private Leitungssysteme.

### Abwasserableitung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

Falls Untergeschosse in diesem Teil errichtet werden, müssen diese gegen Rückstau gesichert werden, da davon auszugehen ist, dass die Untergeschosse auf diesen Bauplätzen unterhalb der Rückstauenebene liegen.

### Regenwasserbeseitigung und Brauchwasserversorgungsanlagen

Das anfallende Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet vor Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe zu schützen und möglichst zweckmäßig zu verwenden oder zu versickern.

---

<sup>14</sup> Übernommen aus Begründung zum Bebauungsplan Beckerwiese, Bearbeitungsstand 20.02.2012, bearbeitet durch RoosGrünPLANUNG, Denstedt bei Weimar, S. 6  
Stand 20.06.2013

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Straßenverkehrsflächen und das auf den nicht versickerungsfähigen privaten Grundstücken, wird über Mischwasserleitungen, in dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Regenüberlaufbecken, gesammelt und bei Starkniederschlägen dosiert der Vorflut (Lubenbach) übergeben.

#### Löschwasser

Bei der Planung der Erschließung des Wohngebietes ist zu beachten, dass die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gewährleistet ist. Die Art und die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

#### Energieversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Suhl/ Zella-Mehlis.

#### Müllentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Schmalkalden-Meiningen zuständig.

### **3.6.3 Entsorgung**

Anfallende Abfälle, insbesondere mineralische Abfälle, sind einer gesonderten Entsorgung zuzuführen. Garten- und Parkabfälle sind ebenfalls einer Verwertung zuzuführen.

### **3.6.4 Vorbeugender Brandschutz**

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende und geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

### **3.6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der bestehende und neu zu verlegenden Leitungsbestand liegt auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen. Für die Abwasserleitung parallel zum Lubenbach wird auf den privaten Flächen ein Leitungsrecht eingeräumt.

*„Im südlichen Teil der Beckerwiese ist das Regenüberlaufbecken gelegen, welches nicht überbaut werden darf; ein Begehen ist jedoch möglich. Um die städtebaulich wichtige Fußgängerachse von der Hauptstraße zum Lubenbach planungsrechtlich zu sichern, wird über den zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche zur Ver- und Entsorgung ein Gehrecht festgelegt.“<sup>15</sup> Weiterhin wird auf dieser Fläche ein Fahrrecht für zwei Stellplätze eingeräumt.*

<sup>15</sup> Übernommen aus Begründung zum Bebauungsplan Beckerwiese, Bearbeitungsstand 20.02.2012, bearbeitet durch RoosGrünPLANUNG, Denstedt bei Weimar, S. 17  
Stand 20.06.2013

### 3.7 Grünflächen, Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Ziel besteht darin, den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, der zukünftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, sowie der ökologischen und freiflächengestalterischen Gesichtspunkte zu ergänzen, und die dazu erforderliche Grünordnung verbindlich festzuschreiben.

Das gegenwärtige Landschaftsbild ist durch eine Brachfläche, die teilweise mit Bäumen überstellt ist, geprägt. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Lubenbach mit einer typischen Ufervegetation.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die Versiegelung zu erwarten. Die Versiegelung kann einen Umfang von 8.305,00 m<sup>2</sup> erreichen.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen, welche innerhalb des Siedlungsbereiches gelegen sind, gelten Eingriffe, die zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn die geplante zulässige Grundfläche nicht 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet (Planung 18.300 m<sup>2</sup>). Die Festsetzung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auch außerhalb des Geltungsbereiches, ist daher nicht erforderlich.

Weiterhin sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten, wo möglich, zu vermeiden oder zu minimieren, sowie über ökologische Aufwertung von Flächen einen Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe zu schaffen.

Dazu werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Geländegestaltung und zur Begrünung vorgesehen:

- Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes auf einer Brachfläche innerhalb des Stadtgebietes
- Einbindung des Baugebietes in Natur und Landschaft durch Erhalt bzw. Ergänzung von Grünstrukturen entlang des Lubenbachs
- Ausreichende Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes
- Minimierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Maß und Berücksichtigung von versickerungsfähigen Belägen
- Ausreichend Kompensationsflächen in möglichst räumlich engen Zusammenhang mit dem Baugebiet schaffen (z.B. Gehölzpflanzung)
- Für die privaten Grundstücke ist eine Mindestdurchgrünung vorgeschrieben
- Anpflanzung heimischer und standortgerechter Bäume
- In den nicht bebauten Bereichen sind Bodenverdichtungen und Veränderungen der Bodenstruktur zu vermeiden.
- Die Festlegung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen zielt auf eine optimale Nutzung des Gebiets ab
- Durch die Festsetzung maximaler Gebäudeentwicklungen im Planbereich werden negative Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelung vermieden
- Die Festsetzung für breite Gehölzpflanzungen tragen zur Sicherung des Klimas und der Luftreinheit bei



- Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen z.B. Betriebsstoffe für eingesetzte Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern
- Zum Lubenbach ist entsprechend § 78 ThürWG der Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Als Gewässerrandstreifen gelten die Flächen zwischen Böschungsoberkante und die hieran landseits angrenzenden Flächen.
- Flächensparende Erschließungsstraßen (Breite 4,50 m Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen)
- Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen entlang des „Lubenbachs“
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer GRZ
- Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit den Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu schützen ist der Oberboden (§202 BauGB)

Mit der Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen können die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Durch die Entwicklung naturnaher Freiräume und die Pflanzung standortgerechter Sträucher und Großgehölze entstehen vernetzte Grünstrukturen mit einer hohen Artenvielfalt, die als ökologische Nischen und Brücken für Flora und Fauna dienen.

Die öffentlich nutzbaren Grünflächen werden mit raumbildenden, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen bepflanzt und mit extensiven Landschaftsrasen, der weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen wird, begrünt.

Südlich am Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein von Ost nach West verlaufendes Fließgewässer, der Lubenbach, mit einer erhaltenswerten Grünstruktur, die aus Bäumen, Sträuchern und Stauden besteht. Nördlich an diesen Bereich angrenzend befindet sich das entwässerungstechnisch notwendige Regenüberlaufbecken.

Zur Unterbringung der erforderlichen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Regenwasser des Regenüberlaufbeckens wurden weitestgehend öffentliche Flächen festgesetzt, sodass auf die Ausweisung von Leitungsrechten verzichtet werden kann.

### **3.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation**

Maßnahmen wirken sich häufig auf mehrere Schutzgüter aus und können nicht getrennt voneinander betrachtet werden. So minimiert z.B. die „Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen auf ein sinnvolles, notwendiges Maß“ negative Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Die Zuordnung der Maßnahmen zu einzelnen Schutzgütern schließt somit die positive Wirkung auf andere Schutzgüter nicht aus.

Auf Hinweis des TLUG ist bei größeren Erdaufschlüssen/Baugruben das TLUG rechtzeitig zu informieren und Schichtenverzeichnisse anzufertigen und dem geologischen Landesarchiv zu übergeben zum Zwecke der Kenntniserweiterung für dieses Gebiet .

### **Schutzgut Boden**

- Fachgerechtes Abschieben, Zwischenlagern und Wiederverwendung des wertvollen Oberbodens
- Beschränkung und Inanspruchnahme von Böden bzw. der Versiegelung durch Bebauung (Gebäude, Straßen, etc.) auf ein unbedingt notwendiges Maß
- Vermeidung von Schadstoffeintrag
- Schaffung weiterer Vegetationsflächen
- Sachgerechte Entsorgung der anfallenden Bauabfälle

### **Schutzgut Wasser**

- Beschränkung und Inanspruchnahme von Böden bzw. der Versiegelung durch Bebauung (Gebäude, Straßen, etc.) auf ein unbedingt notwendiges Maß
- Vermeidung von Schadstoffeintrag
- Soweit möglich, Entwässerung befestigter Flächen in benachbarte Vegetationsflächen
- Maßnahmen zur großflächigen, ökologisch wirksamen Wasserrückhaltung/ Versickerung im Gebiet
- Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, wodurch Oberflächenzufluss zum Regenüberlaufbecken reduziert wird und Regenwasser durch Versickerung der Grundwasserneubildung zugeführt wird

### **Schutzgut Klima und Luft**

- Begrünung der Flächen mit Bäumen und Sträuchern (Frischlufzufuhr)
- Beschränkung und Inanspruchnahme von Böden bzw. der Versiegelung durch Bebauung (Gebäude, Straßen, etc.) auf ein unbedingt notwendiges Maß

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- Ersatzschaffung ähnlichgearteter Lebensräume bei Biotopverlusten sowie Schaffung neuer Lebensräume,
- intensive Durchgrünung der Neubauf Flächen,
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher,
- langfristige Sicherung der Maßnahmen (Erhaltung und Pflege),
- Minimierung der künftigen Flächenversiegelung u.a. durch die Beschränkung des Erschließungssystems auf ein notwendiges Maß.
- Erhalt und Aufwertung der Ufervegetation entlang des Lubenbachs

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind 16 Baumfällungen erforderlich, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Zella-Mehlis durch 9 Baumpflanzungen in unterschiedlichen Qualitäten und Stammumfängen zu ersetzen sind (siehe Tabelle 2 Punkt 1.5).

Mittels Umsetzung des Bebauungsplanes werden ca. 29 neue Bäume gepflanzt. Davon werden planzeichnerisch 14 Bäume auf den öffentlichen und 15 Bäume textlich auf privaten Grünflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Folgende Qualitäten werden gepflanzt:

- 19 Bäume mit Stammumfang 12 - 14 cm
- 7 Bäume mit Stammumfang 16 - 18 cm
- 3 Bäume mit Stammumfang 18 – 20 cm

Durch diese Ersatzpflanzungen können die erforderlichen Fällungen ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

- Sicherung einer wirkungsvollen äußeren Eingrünung im Süden des Geltungsbereiches,
- Sicherung einer befriedigenden inneren Durchgrünung durch Pflanzgebote,
- Einfügen der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche und städtebauliche Situation u.a. durch die Begrenzung der Bebauungshöhen und überbaubaren Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen auf ein sinnvoll gestaffeltes, notwendiges Maß und

### **Schutzgut Mensch**

- Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden bzw. der Versiegelung durch Bebauung (Gebäude, Straßen, etc.) auf ein unbedingt notwendiges Maß,
- ggf. geeignete Maßnahmen gegen Lärmemissionen und Lärmimmission (Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln).
- Bei langanhaltenden trockenwarmen Bedingungen können ggf. Befeuchtung von Straßen und zu schüttenden Material Staubentwicklungen wirksam reduzieren

## **3.9 Denkmalschutz**

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in keinem Denkmalschutzbereich gelegen; Bodendenkmale sind nicht bekannt.<sup>16</sup>*

Auf Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ist mit unbekanntem Bodendenkmälern/-funden zu rechnen und diese Funde sind unverzüglich zu melden. Der Beginn der Bauarbeiten ist schriftlich, spätestens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen.

## **3.10 Allgemeine Hinweise**

*Allgemeiner Hinweis vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Katasterbereich Schmalkalden:*

*Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen in den überplanten Altgrundstücken (z.B.: vorbereitende Maßnahmen zur Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückeigentümer eingegriffen wird. Es wird verwiesen auf die Rechte und Pflichten von Eigentümern und anderen Berechtigten gemäß § 25 Abs. 1 bis 3 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14/2008 S. 574) mit dessen in Kraft treten am 01. Januar 2010. Nach dem genannten Gesetz können wiederrechtlich veränderte oder entfernte Grenz- und Vermessungsmarken*

<sup>16</sup> Übernommen aus Begründung zum Bebauungsplan Beckerwiese, Bearbeitungsstand 20.02.2012, bearbeitet durch RoosGrünPLANUNG, Denstedt bei Weimar, S. 19  
Stand 20.06.2013

*nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 eine Ordnungswidrigkeit darstellen. Daher wird zuzüglich der Beteiligung der Eigentümer empfohlen, vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen mit geeigneten Maßnahmen zu sichern (amtliche Katastervermessung).<sup>17</sup>*

Allgemeiner Hinweis des Thüringer Landesamtes für Umwelt und Geologie:

Größere Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem TLUG rechtzeitig anzuzeigen, damit die geologische/bodengeologische Aufnahme zur Kenntniserweiterung über das Gebiet erfolgen kann. Schichtenverzeichnisse einschl. Erderkundungsdaten sind nach Abschluss der Arbeiten dem Geologischen Landesarchiv zu übergeben.

## 4 Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Das Planverfahren des Bebauungsplanes „Wohngebiet Beckerwiese“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2010 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.05.2010 im Amtsblatt der Stadt Zella-Mehlis.

In der Sitzung am 15.11.2011 wurde durch den Stadtrat beschlossen, den Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.12.2011.

Am 12.12.2012 wurde in einer öffentlichen Sitzung des Stadtrates die Änderung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan „Beckerwiese“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt am 13.12.2012 im Amtsblatt der Stadt Zella-Mehlis.

### **Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum 11.11.2011 bis 15.12.2011 gem. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.12.2011 bis 20.01.2012 statt.

Nach Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum 19.12.2012 bis 01.02.2013. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Zella-Mehlis bekannt gemacht und erfolgte im Zeitraum 17.01.2013 bis 18.02.2013. Die 1. Änderung Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Stadtratssitzung am 23.04.2013 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Zella-Mehlis am 02.05.2013 bekannt gemacht. Im Zeitraum 13.05.2013 bis 31.05.2013 erfolgte die erneute Auslegung des Bebauungsplanes aufgrund einer Änderung im Planentwurf. Es ergaben sich aus der Offenlegung und Behördenbeteiligung Änderungserfordernisse des Planentwurfs sowie Ergänzungen in der Begründung.

---

<sup>17</sup> Ebd. S. 19  
Stand 20.06.2013

**Abwägung**

Über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Stadtratssitzung am 18.06.2013 beraten. Die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Hinweise erfolgte mit Beschluss des Stadtrates in der Sitzung am 18.06.2013. Diese Änderungen und Ergänzungen wurden den betroffenen TÖB mitgeteilt.

**Satzungsbeschluss**

Den Beschluss über die Satzung fasste die Stadtratssitzung am 18.06.2013.

**Rechtskraft**

Die Satzung über den Bebauungsplan erlangt voraussichtlich am Tage nach ihrer Bekanntmachung Rechtskraft.

## 5 Rechtsgrundlagen

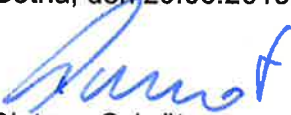
- Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GGBl. IS. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundesbodenschutzgesetz - (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundesimmissionschutzgesetz - (BImSchG) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896), zuletzt geändert durch Art. 22 G vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Flora-Fauna-Habitatrichtlinie – (FFH-RL) Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl EG Nr. L 206 S. 7)
- Vogelschutzrichtlinie – (VS-RL) Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). ABl. L 103 vom 25. April 1979 S. 1. Zuletzt geändert durch Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009.
- Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990
- Thüringer Bauordnung - (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz – (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599), geändert durch Gesetz vom 9. März 2006 (GVBl. S. 53)
- Wasserhaushaltsgesetz - (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163 geändert worden ist
- Thüringer Naturschutzgesetz - (ThürNatSchG) vom 29. April 1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2009 (GVBl. S. 393)
- Thüringer Wassergesetz - (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Februar 1999 (GVBl. Nr. 4 vom 16.02.1999, S. 114), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Thüringer Gesetzes zur Änderung von Behördenbezeichnungen nach Errichtung der Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 4. September 2002 (GVBl. S. 303)

## 6 Quellenverzeichnis

- FGSV: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Ausgabe 2006
  - Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis (November 2005)
  - Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Zella-Mehlis (April 1998)
  - RoosGrünPLANUNG: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Beckerwiese“ in Zella-Mehlis, Stand 20.02.2012
- 

Aufgestellt:

Gotha, den 20.06.2013



Dietmar Schröter

Dipl.- Ing (FH)

### **Anlage 1: Bestandsplan**

folgt