



Planung · Statik · Bauleitung

Ingenieurbüro · Eberhardt + Deist GmbH · Nikolaiplatz 13 · 3440 Eschwege · Tel: 05651/70004-6 · Fax: 32880

Vorhaben- und Erschließungsplan

Reißmannstraße, Zella-Mehlis

Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan:

1. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 4.600 qm der Flurstücke 3698/3/4/5; 3696; 3698/1 in der Gemarkung Zella-Mehlis. Begrenzt wird diese Fläche im Osten von der Insel (Straße), im Süden von der Reißmannstraße, im Westen von einem Fußgängerweg und im Norden vom Lubenbach. Die Fläche ist zur Zeit ungenutzt. Die aufstehenden Gewerbebauten sind zum Abbruch bestimmt, für den eine behördliche Genehmigung vorliegt. Die angrenzende Bebauung ist teilweise gewerblich sowie auch wohnwirtschaftlich genutzt. Der Standort liegt zentral und hat somit eine günstige Verkehrserschließung.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan bzw. Rahmenplan der Stadt Zella-Mehlis ist die v.g. Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Zum Zwecke der Bebauung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb und weiteren Läden ist von der Stadtverordnetenversammlung ein Aufstellungsbeschluß für ein notwendiges Sondergebiet gefaßt worden.

Die vorgesehene Nutzung nach § 11 Bau NVO fügt sich in diesen Beschluss und die vorgesehene Planung ein.

Mit den Trägern öffentlicher Belange wurde die Planung im Vorfeld abgestimmt.

3. Umweltverträglichkeit

Der Neubau hat keine größere Baulast für das Grundstück zur Folge, da durch den Abbruch der Gewerbebauten eine gleichgroße Baumasse verschwindet.

Der vorhandene Bewuchs im Bereich des Lubenbaches bleibt erhalten. Der Bauwerksabstand zum Bach ist mehr als gewährleistet.

Durch die vorgegebene Gebäudestellung kann das Grundstück zwei Ein- bzw. Ausfahrten erhalten, somit hält sich die Verkehrsbelastung auf den Straßen in normalen Grenzen. Die Parkplätze liegen im Innenbereich und bedeuten somit für die gegenüberliegende Bebauung in der Reißmannstraße keine zusätzliche Immissionsbelastung.

4. Maß der baulichen Nutzung

In städtebaulicher Hinsicht ist vorgesehen, den Neubau von der Anordnung, Gestaltung und Ausführung der umliegenden Bebauung anzugleichen.

Der Baukörper in seiner ein- und zweigeschossigen Bauweise wird gegenüber der jetzigen Bebauung eher eine Bereicherung für das Stadtbild werden. Die vorgesehene GRZ und GFZ liegt für derartige Gebiete im normalen Bereich. Genügend Parkplätze für die Verkaufseinrichtungen, unbefestigte Fläche und Grünfläche, hält das Grundstück noch vor.

Im Zuge der Baumaßnahme werden die angrenzenden Bürgersteige und der Fußweg mit ausgebaut.

5. Art der baulichen Nutzung

Die großflächige Verkaufseinrichtung soll überwiegend der umliegenden Bevölkerung als Lebensmittelnahversorger dienen. Weiterhin sind Drogerie-, Haushaltsartikel sowie Textilien im Verkauf vorgesehen. Ein ortsansässiger Schuhladen mit Werkstatt ist eingeplant.

Durch diese Einrichtung wird die Innenstadt des Stadtteils Mehlis in ihrer Infrastruktur gestärkt bzw. verbessert.

Nach Fertigstellung des Gebäudes werden ca. 30 ortsansässige Arbeitskräfte benötigt.

Es ist vorgesehen, mit dem Bau im Mai-Juni 1993 zu beginnen. Die Eröffnung ist für November 1993 geplant.

Der Neubau tritt an Stelle der Noteinrichtung "Minipreis-Markt" an der Schubertstraße, die auf Dauer für die Stadt Zella-Mehlis nicht tragbar ist.

6. Erschließung

Das anfallende Schmutzwasser wird an die vorh. Leitung an der Insel (Straße) angeschlossen. Das Regenoberflächenwasser wird in den Vorfluter Lubenbach abgeleitet.

Gas und Trinkwasser liegt in der Reißmannstraße und ist problemlos dem Grundstück zuzuführen, bzw. von bestehenden Anschlüssen zu nutzen.

Für die Brandbekämpfung wird eine Staueinrichtung im Lubenbach eingebaut.

Die jetzige Trafostation auf dem Grundstück wird erneuert und in der Lage verändert.

Für das geplante Bauvorhaben ist somit die Ver- und Entsorgung gesichert.

Februar 1993



Planung Statik Bauleitung
Ingenieurbüro Eberhardt + Deist GmbH
Nikolaiplatz 13 3440 Eschwege
Telefon: 05651/70004 Telefax: 32880