

Genehmigungsfassung

Bebauungsplan
Gewerbegebiet "In der Struth"
Stadt Zella-Mehlis



Bebauungsplan

Gewerbegebiet "In der Struth"
Stadt Zella-Mehlis

Auftraggeber :

Stadt Zella-Mehlis
Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Mitglied der AG Stadtplaner der Thüringer Architektenkammer

98544 Zella-Mehlis
Rathausstraße 8
☎ 03682 / 8961-0
♦ 03682 / 8961-61

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Gewerbegebiet "In der Struth"

Genehmigungsplan

Stand: 04.11.2004

0. Gesetzliche Grundlagen

Teil I

Begründung zum Bebauungsplan

1. Veranlassung und Ziele

2. Geltungsbereich

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

- 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
- 3.2 Flächennutzungsplan

4. Rahmenbedingungen

- 4.1 Geografische Lage und Topografie
- 4.2 Bodenschutzklausel
- 4.3 Naturräumliche Verhältnisse
- 4.4 Schutzgebiete
- 4.5 Vorhandene Bebauung
- 4.6 Verkehr
- 4.7 Nutzungsbeschränkungen
 - 4.7.1 Altlastverdachtsflächen
- 4.8 Immissionen, Emissionen
- 4.9 Grund und Boden
- 4.10 Denkmalschutz

5. Planinhalt

- 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
 - 5.1.2 Nutzungskonzept
 - 5.1.3 Bebauung
- 5.2 Verkehr
- 5.3 Technische Infrastruktur
- 5.4 Leitungsrecht
- 5.5 Übernahmen
- 5.6 Verteilungsmaßstab / Zuordnung
- 5.7 Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG

Teil II

Begründung zur Grünordnung

0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

Für diesen Bebauungsplan gilt die Überleitungsvorschrift nach § 233 (1) BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.2004)

1. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
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) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. , S. 349)
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) in der Neubekanntmachung vom 23.02.2004
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)vom 15.07.2003.
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. Nr. 27, S. 1193)
10. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73) und vom 18.12.2002 (GVBl. S. 467) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. Seite 41)
11. Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen
12. Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie BGBl. Teil I Nr. 40 / 02. August 2001

Teil I

Begründung zum Bebauungsplan

1. Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Außenbereich auf Altbrachenflächen zu sichern.

Die Planung hat das Ziel ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu entwickeln, das sich in die bestehende gewerbliche Ansiedlung einfügt.

Der Geltungsbereich wurde im Rahmen im Ergebnis der Vorentwürfe vergrößert, um eine bessere gewerbliche Ausnutzung der Flächen zu erreichen und unnutzbare Restflächen zu vermeiden.

Durch geänderte Anforderungen wird an Stelle von Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO jetzt Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit entfallen die Festsetzungen hinsichtlich der Einschränkungen von Industrieanlagen.

Begründung zur Änderung GI - GE

- Der ursprünglich angenommene Bedarf von großen zusammenhängenden Industrie-
flächen ist nicht vorhanden.
- Die Festsetzung von GE entschärft die Problematik des Schallschutzes gegenüber
den bewohnten Stadtbereichen in der näheren Umgebung.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Böschung zu den Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn der
Strecke Erfurt – Meiningen;
- im Osten und Südosten durch die Bundesautobahn A 71 und den Tunnel „Berg Bock“;
- im Südwesten durch die vorhandene Straße „Am Schießstand“, die das Gewerbegebiet
an das öffentliche Straßennetz zwischen Suhl und Zella – Mehlis anschließt;
- im Nordwesten durch die freie Landschaft und die Bahngleise der Deutschen
Bundesbahn;

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Zella-Mehlis:

Flurstücke

5272; 5274; 5278; 5106/7; 5106/10 teilweise; 5320/2 teilweise (Straße)

Folgende Grundstücke liegen außerhalb des gewerblichen Geltungsbereiches
(Ausgleich- und Ersatzgrundstücke):

Lerchenberg

Flurstücke

2309; 2310; 2316/2; 78/12

Kornberg

Flurstücke

6155

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

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

Zella-Mehlis liegt in einem Raum mit Verdichtungstendenzen. Der Bereich zwischen Suhl und Zella-Mehlis ist für Gewerbeansiedlungen prädestiniert.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Zella-Mehlis wird zur Zeit überarbeitet. Er beinhaltet bereits die Planfläche des Gewerbegebietes und wird damit aus dem Entwurf des FNP entwickelt.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Kommune. Im Süden wird das Plangebiet von der Bundesautobahn A71, im Osten und Norden von der Bahnstrecke Meiningen / Erfurt, im Westen von der Straße Am Schießstand begrenzt.

Das zu überplanende Gelände liegt auf einem Höhengniveau zwischen 558 m und 536 m über HN.

4.2 Bodenschutzklausel

Der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, zum sparsamen Umgang mit den Naturressourcen wird wie folgt Rechnung getragen :

- Das Plangebiet wird im Wesentlichen auf ehemaligen Brachflächen entwickelt.
- Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen tragen zum Ausgleich bei.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die Überbaubarkeit.

4.3 Naturräumliche Verhältnisse

Das Planungsgebiet ist charakterisiert durch Brachflächen, bebaute Flächen und naturnahe Bereiche, die erhalten und ergänzt werden sollen.

Der auf der Kartengrundlage dargestellte Teich im Süden des Plangebietes ist nicht mehr vorhanden.

4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt **nicht** in Schutzgebieten.

4.5 Vorhandene Bebauung

Im Plangebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb der Metallverarbeitung.

4.6 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße *Am Schießstand* erschlossen.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Bauabstand 40 m von der Bundesautobahntrasse A71
- Erhaltung der naturnahen Bereiche südlich der Einmündung der Gewerbeerschließungsstraße - parallel zur Straße Am Schießstand
- Ablagerungen
Zur Zeit befinden sich widerrechtlich abgelagerte Erdstoffhalden im Plangebiet.
Diese sind zu beräumen.

Nach Beräumung entfällt diese Nutzungsbeschränkung.

4.7.1 Altlastverdachtsflächen

Auf dem Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

4.8 Immissionen, Emissionen

Die Gewährleistung der Richtwerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ ist gegeben. Das Plangebiet befindet sich weit entfernt von Wohnbauflächen.

In der näheren Umgebung sind die Bauflächen durch Gewerbebetriebe und die Bundesautobahn A71 geprägt.

Aufgrund dieser Standortfaktoren wird festgestellt, dass ein Schallschutzgutachten nicht erforderlich ist.

Durch das staatliche Umweltamt wurde der Hinweis gegeben, dass sich das Forsthaus im Norden, außerhalb des Plangebiets befindet. Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden keine Hinweise gegeben.

Nach Aussagen des Forstamtes (telefonische Information vom 20.09.02) ist das Forsthaus bewohnt.

Das Forsthaus liegt im Außenbereich der Stadt und ist nach der Nutzung keine Baufläche. Es liegt zwischen bestehenden Gewerbegebieten. Eine Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse ist nicht zu erwarten, zumal die Lärmbelastung der Bundesautobahn den Gewerbelärm überdeckt.

Mit der Umnutzung von GI in GE verbessern sich die Bedingungen, da die Richtwerte für GE tags mit 65 dB und nachts mit 50 dB festgeschrieben sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Lärmbelastungen über das Maß der in GE zulässigen Richtwerte sind nicht zu erwarten.

Schallschutzfenster werden nicht für erforderlich gehalten, da die Wohnnutzung (auch für Betriebspersonal) generell durch Festsetzung im BP ausgeschlossen wird.

4.9 Grund und Boden

Das Plangebiet ist überwiegend im Eigentum der Kommune. Die restlichen Grundstücke werden durch die Kommune erworben.

Eine Bodenordnung zur Neuparzellierung der Grundstücke und Zuordnung der öffentlichen Flächen (Straßen, Wege und Grünflächen) ist erforderlich.

4.10 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich. Es befinden sich auch keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Gemäß § 16 des Gesetzes sind Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unterlegen.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus :

- Stärkung der gewerbliche Entwicklung an historisch gewachsenen Gewerbestandorten bei gleichzeitigem Erhalt des einzigartigen Landschaftsraumes „Thüringer Wald“ durch konsequente Nachnutzung bestehender gewerblicher Brachflächen
- Strikte Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben zu Umwelt- und Naturschutz bei gemeindlichen Planungen des staatlich anerkannten Erholungsort Zella-Mehlis
- Entwicklung eines Gewerbegebietes (GE), das durch vorherige Geländeregulierung die Möglichkeit variabler Grundstücksgrößen möglich macht (große zusammenhängende Flächen).
- Effektive Verkehrserschließung, die sowohl den bestehenden Gewerbebetrieb, als auch den geplanten Gewerbeflächen zu gute kommt.
- Einordnung in den Landschaftsraum ohne gravierende Beeinträchtigung.
- Festsetzung von Ausgleichsflächen vorzugsweise außerhalb des gewerblichen Geltungsbereiches des B – Planes.

5.1.2 Nutzungskonzept

Art und Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 (1) BauGB und § 8 BauNVO und StAnz. Nr. 4./1933

- Im Geltungsbereich dieses B - Planes wird „Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- Zur Absicherung des Kaltluftabflusses entlang des Tales ist eine max. Traufhöhe von 12 m in den Baufeldern 1-3 und 15 m im Baufeld 3 festzusetzen.
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Pkt. 3. BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen.
Der Ausschluss erfolgt, da städtebaulich nachteilige Auswirkungen durch Häufung entlang der BAB 71 innerhalb des Stadtgebietes vermieden werden sollen.
- Um eine variable Bebauung zukünftiger Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sollen Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden, ohne generell geschlossene Bebauung vorzuschreiben.

- Wohnungen nach § 8 (3) 1. BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen. Damit sollen weitgehende Nutzungskonflikte zwischen der GE- Nutzung und der Wohnnutzung ausgeschlossen werden.
- Verbrauchermärkte sind nur als Werksverkauf für ansässige Firmen zulässig. Da im Nahbereich der Stadt Zella-Mehlis und Suhl ein Überangebot an Handelsflächen besteht, wird diese Nutzung beschränkt. Damit wird auch der Forderung der Stadt Suhl im Rahmen der TöB- Beteiligung Rechnung getragen.
- Traufhöhe (TH)
Als Traufhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche vor jeglicher Regulierung bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe auf der dem Berg zu zugewandten Seite.
Die maximale Traufhöhe (12- 15,00 m) **gilt inklusive erforderlicher Aufschüttungen**, um eine Bauterrasse anzulegen.
Die Planung geht davon aus, dass vor jeglicher Bebauung eine Geländeregulierung in Terrassen erfolgt, um günstige Flächenzuschnitte zu erreichen.

5.1.3 Bebauung

Für Gewerbegebäude werden bewusst keine Vorgaben zur Dachart und Form getroffen. Als einzige Vorgabe stehen die blendfreien Dacheindeckungen, um Verkehrsgefährdungen auf der angrenzenden Bundesautobahn sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Fernwirkung aufgrund der Topografie auszuschließen.

5.2 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Stichstraße, die auf die Straße *Am Schießstand* mündet. Sie wird mit einem Wendepunkt konzipiert, der auch Sattelzügen ein problemloses Wenden ermöglicht. Die öffentliche Verkehrsfläche ist mit 8,50 m Querschnittsbreite bestimmt. In diesem Querschnitt sind Straßenverkehrsflächen und Gehwegbereiche integriert.

5.3 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Die Versorgung erfolgt unmittelbar von dem am Einmündungsbereich bestehenden Umspannwerk UW Zella-Mehlis der SWSZ. Zusätzlich wird im Schwerpunkt des Plangebietes eine Versorgungsfläche zur Installation einer Trafostation vorgehalten. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich ein Niederspannungskabel zur Versorgung der Firma „Lang und Augustin“. Bei Geländeregulierungen kann das Kabel nicht erhalten werden. Ebenso sind die Kabel „Am Schießstand“ bei Erdarbeiten zu beachten. Bei Kunden mit hohem Leistungsbedarf sind kundeneigene Stationen zu errichten.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral auf jedem Grundstück. Umweltfreundlichen Heizmedien ist der Vorzug zu geben.

Gasversorgung

Im Baubereich sind zur Zeit keine Gasleitungen der SWSZ sowie der GVT vorhanden. In der Straße Am Schießstand befindet sich jedoch eine Hochdruckleitung der SWSZ. Diese ist zu beachten.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt innerhalb des Plangebietes im freien Gefälle bis zur Pumpstation im Süden des Gebietes. Von dort muss zur Straße Am Schießstand gepumpt werden. Hier kann dann über eine neu zu bauende *Freispiegelleitung* in den Übergabeschacht entwässert werden.

Der Anschlusspunkt für das Schmutzwasser befindet sich am Grundstück Am Schießstand Nr. 30.

Mit dem ZWAS ist ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Regenwasser

Die Regenwasserentsorgung erfolgt für das Gebiet durch Anschluss an die vorhandene Regenwasserleitung unter der Bundesautobahnbrücke.

Eine separate Regenrückhaltung ist für das Gebiet nicht erforderlich, da eine zentrale Regenrückhaltung im Bereich Struth vorhanden ist (Aussage ZWAS). Gemäß Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes Referat Wasserwirtschaft vom 25. Sep. 1997 ist das Plangebiet in der Regenrückhaltung berücksichtigt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die TW DN 300 AZ, die im Plangebiet parallel zur Straße am Schießstand verläuft.

Die Baufenster wurden angepasst und Leitungsrecht zu Gunsten des ZWAS festgesetzt.

Der Hochbehälter Ringberg gibt die Druckbestimmende Höhe von 620 m ü. NN vor.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden kann gemäß der Bestätigung des ZWAS vom 02.10.01 gewährleistet werden.

Gewässer

Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde ist folgendes zu beachten:

Aus dem Bereich Böhmerberg verläuft über das Gelände TEAG und SWSZ (Am Schießstand) ein Gewässer im Sinne des § 1 ThürWG zum Oberflächengewässer „Struthgraben“ über das Plangebiet. Im Zuge Planfeststellungsbeschluss VKE 5317 wurde das Gewässer provisorisch in einer PE-Leitung abgeleitet. Das Gewässer wurde in seinem Wesen physikalisch erheblich verändert. Der nicht mehr vorhandene Teich wurde durch das genannte Gewässer gespeist und über Kaskaden zum Struthgraben geleitet.

Protokoll vom 01.10.2001

Laut Stellungnahme des Landratsamtes vom 13.09.2001 verläuft über das Gelände der TEAG und der SWSZ ein Gewässer im Sinne des § 1 ThürWG zum Struthgraben.

Folgende Aussagen wurden durch Herrn Jäger von der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes getroffen :

- Von der Unteren Wasserbehörde wurden vor dem Bau der Autobahn wasserrechtliche Genehmigungen für die TEAG und die SWSZ ausgestellt.
- Es handelt sich um Wasserführungen von der Suhler Straße über Teich – Kaskaden - zum Struthgraben.
Danach kam der Autobahnbau, der alle bisherigen Wasserläufe zerstörte.
- Die genaue Lage des Wasserlaufes kann z.Z. nicht definiert werden, da der Unteren Wasserbehörde keine Projektunterlagen zur Umleitung der Wasserläufe bekannt sind.
- Die Projektunterlagen der Autobahn (Planfeststellungsverfahren) liegen nicht im Zuständigkeitsbereich der Unteren Wasserbehörde und sind dieser auch nicht bekannt.
- Eine Klärung der Wasserläufe wird sich erst nach Bauabschluss der Autobahn ergeben.-
Der Hinweis des Landratsamtes ist als *Achtungshinweis* für weitere Planungen zu verstehen.

Abwägung des Sachverhaltes

Eine Lösung ist im Rahmen des BP-Verfahrens nicht möglich, da die Gewässeränderung durch den Autobahnbau verursacht wurde. Es liegen keine Bestandsunterlagen über den Verlauf des Gewässers vor. Im Rahmen der Ausführung der Entsorgungstrassen und des Schmutzwasserpumpwerkes ist gegebenenfalls auf einen aufgefundenen Gewässerlauf bautechnisch zu reagieren.

5.4 Leitungsrecht

Die Trinkwasserleitung TW DN 300 AZ ist durch Leitungsrecht zu Gunsten des ZWAS zu sichern.

Zur Absicherung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird vom Wendeplatz bis zur öffentlichen Fläche Leitungsrecht zugunsten der Stadt Zella-Mehlis festgesetzt.

5.5 Übernahmen

nachrichtliche Übernahme

Folgende Inhalte wurden nachrichtlich (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) übernommen:

-Trasse A71 / Tunnel Bock von Hensel Ingenieur GmbH Erfurt - mit Bauverbotszone / Abstandsforderung von 40 m gemäß planfestgestellter und realisierter Trasse)

Sonstige Übernahmen

- Trinkwasserleitung DN 300 AZ (ZWAS)
- 10 kV Kabeltrasse (SWSZ)
- NS Kabeltrasse (SWSZ)

5.6 Zuordnung / Verteilungsmaßstab gemäß § 9 (1a) und §§ 135a (2); 135b 1.

Direktzuordnung :

Dem Eingriff - Ausbau der Erschließungsstraße- wird die Pflanzung eines 15 m breiten Gehölzstreifens zwischen Gewerbegebiet und Bundesautobahn zugeordnet.

Der Eingriff- Versiegelung Bauflächen- wird den Ersatzmaßnahmen am Lerchenberg (Flurstücke 2309, 2310, 2316/2 und 78/12) sowie der Teichsanierung im Waldgebiet Kornberg (Flurstück 6155) zugeordnet.

Der Vorhabensträger führt die festgesetzten Maßnahmen nach § 135a (1) durch.

Die Verteilung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß §135b/ Pkt. 1. festgesetzt.

Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

Für die Ersatzmaßnahmen E1 und E2 ist eine dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich.

5.7 Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG

Das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet wurde auf der Grundlage der Novelle des UVPG 2001 mit folgendem Ergebnis geprüft:

Aufgrund der vorhandenen Standortsituation und der geringen Größe von 5 ha ist **keine UVP** (Umweltverträglichkeitsprüfung) **erforderlich !**

siehe Anlage : Prüfung UVP- Erfordernis