

B-Plan Zellaer Markt, Zella-Mehlis

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH „ZELLAER MARKT“ DER STADT ZELLA-MEHLIS gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

Stand Mai 1999

1.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan „Zellaer Markt“ sind in der Planzeichnung durch eine breite unterbrochene schwarze Linie (gemäß PlanZVO von 1990) dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 1 von Zella-Mehlis und betrifft die Blätter 27 und 34 der Katasterkarte.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

- Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan „Zellaer Markt“ vom 09.02.1993
- Vorbereitende Untersuchungen (Rahmenplanung) für die Stadt Zella-Mehlis
Auftraggeber: Stadt Zella-Mehlis
Verfasser: Planergruppe Heichel
- Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im B-Plan Verfahren mittels Gestaltungsplan der Planergruppe Heichel im März 1995
- Abwägung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger nach den öffentlichen Auslegungen Mai/Juni 1996, Mai/Juni 1997 und Januar/Februar 1999

3.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Bebauungsplangebiet „Zellaer Markt“ umfaßt einen Teil des Altstadt kernbereiches der ursprünglichen Gemeinde Zella.

Begrenzt wird das Gebiet von der

- Hauptstraße im Norden
- Ernststraße im Osten
- Oberhofer Straße im Süden
- Kirchstraße im Westen.

Der Bereich „Zellaer Markt“ ist eines der zwei städtebaulichen Zentren der Stadt Zella-Mehlis. Er beinhaltet 4 Quartiere, deren Baustrukturbestand unzureichend ausgebildet ist.

Als prägende Elemente des benannten Gebietes sind die städtebaulichen Situationen um den Sonderbaukörper der Kirche St. Blasii und der Grünzug entlang dem Lubenbach, der Marktplatz, die Straßenräume (Kirchstraße, Wiesenstraße, Brunnengasse, Dr.-Wilhelm-Külz-Straße) sowie der Marcel-Callo-Platz mit der Oberhofer Straße einzuordnen.

Die Nutzung der vorhandenen Baustruktur entspricht der eines Mischgebietes - erdgeschossig überwiegend Einzelhandel und Gewerbe - obergeschossig Wohnen.

B-Plan Zellaer Markt, Zella-Mehlis

Gegenwärtig wird die Attraktivität des Gebietes in seiner Stadtkernlage durch die starke Fahrverkehrsbelastung (B 280 über Ernststraße, Markt, Hauptstraße sowie Kirchstraße) und die fehlende Straßenraumgestaltung weitgehend beeinträchtigt.

Dieser Zustand führt sowohl unkontrollierbare Funktionsüberlagerungen (z.B. im Straßenraum) als auch einen hohen Flächenbestand ohne Nutzung (Baulücken, Quartierinnenbereiche) herbei.

Hinzu kommt, daß die Oberflächenbeschaffenheit der Verkehrsflächen, die Begrünung und die Freiraumgestaltung im Geltungsbereich den zeitgemäßen Ansprüchen nicht gerecht werden.

Die Bausubstanz ist allgemein als gut erhalten, aber zum Teil auch als Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig zu beurteilen.

3.1 Angrenzende Bereiche

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Baugebiete sind im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Zella-Mehlis mit folgenden Nutzungsarten ausgewiesen:

- Kirchstraße - Bermudacenter
Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO mit den Nutzungen Einkaufszentrum, Gastronomie, Büros, Dienstleistung und Wohnen
- übrige Gebiete Kirchstraße, Hauptstraße, Heinrich-Erhardt-Straße, Bohnengasse, Ernststraße, Oberhofer Straße
Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

4.0 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Anlaß für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im benannten Geltungsbereich ist die geplante Neuordnung der Stadtstruktur in Zella-Mehlis.

- Durchsetzung und planungsrechtliche Festschreibung der Forderungen des Rahmenplanes, der auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet der Stadt Zella-Mehlis erarbeitet wurde
- Umnutzung der Straßenräume und Quartierbereiche und die damit erforderliche stadtfunktionelle sowie bauliche Gestaltung unter Abwägung der Interessen der Anlieger untereinander als auch mit den Interessen des Gemeinwohls
- Schaffung einer Identität des Bereiches

4.1 Stadtbild

- Unzureichende Raumabschlüsse in der straßenbegleitenden bzw. platzbildenden Bebauung schließen (z.B. durch Neubebauung)
- Vorhandene Baustrukturen, deren bauliche Charakteristika in der historisch gewachsenen Parzellenstruktur bestehen, ihre typischen Formen und Proportionen sowie ihre Beziehungen untereinander sind weitgehend zu erhalten - jeder Neubau unterliegt diesen vorgegebenen Prämissen
- Städtebauliche Bereichsübergänge (Torsituationen, Straßeneinmündungen, durch welche sich Blickbeziehungen und wechselnde Raumeindrücke ergeben) definieren und gestalten

B-Plan Zellaer Markt, Zella-Mehlis

4.2 Nutzung / Stadtfunktion

Ziel der Planung ist es, stadtfunktionelle Qualitäten herbeizuführen, die in der Nutzung der Gebäude, der Straßenräume sowie der Platz- und Hofbereiche liegen.

- Mischfunktion Wohnen / Gewerbe beibehalten und festschreiben
- Schaffung attraktiver Wohn- und Geschäftsbereiche mit klarer Zonierung:
öffentlich - halböffentlich - privat

4.3 Baustruktur

- Grundsätzlich ist die Maßstäblichkeit (Proportionen der Kubatur und Fassade) und Geschossigkeit der vorhanden Bebauung einzuhalten
- Anzustreben ist das Schließen der Quartiere in geschlossener Bauweise, um den Straßenraum vom Quartierinnenbereich zu trennen. Von dieser Zielstellung werden notwendige Grenzabstände und vorhandene offene Zufahrten nicht berührt.

4.4 Stadthygiene / Ökologie / Abwasser

- Konsequente Entkernung der Innenbereiche (Schuppen, Abstellgebäude, ähnliches), um ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Alt- und Neubauten zu gewährleisten
- Eingeschossige Überbauung im Quartierinnenbereich zur Erweiterung der Geschäftsnutzung nur mit begrünten Flachdächern zulässig
- Herstellen eines ausgewogenen Kleinklimas durch Bepflanzung und weitgehende Entsiegelung von Oberflächen, z.B. Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung
- Verschmutzte häusliche Abwässer und Regenwasser der Verkehrsflächen sind über Sammler entsprechend dem Generalentwässerungsplan im Mischsystem der Kläranlage Zella-Mehlis zuzuführen. Ihre Versickerung ist nicht zulässig. Wenig verschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser kann unmittelbar versickert oder dem Vorfluter Lubenbach zugeführt werden.

4.5 Grün

- Die Einrichtung einer öffentlicher Parkanlage mit großflächiger Grünplanung im Bereich Lubenbach erhöht die Attraktivität des Stadtkernbereiches und ergänzt den kommerziellen Aspekt der Stadtentwicklung / innerstädtisches Wohnen. Eine Umgestaltung des Gewässerufers bedarf gemäß § 31 WHG der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Beidseitig ist ein 5 m breiter Freiraum ab Oberkante Uferböschung von jeder neuen Bebauung freizuhalten. Dies gilt nicht im Bereich vorhandener Hauptbebauung (Bestandsschutz), auch bei Ersatzbauten zur Erhaltung der städtebaulichen Situation.
- Bäume im Bereich der Fußgängerzone Markt und am Marcel-Callo-Platz werten das Kleinklima und die Gestaltung der öffentlichen Bereiche auf.

B-Plan Zellaer Markt, Zella-Mehlis

4.6 Verkehr

- Einrichten eines Systems aus Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Bereichen zwischen Markt und Bermuda-Center mit Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, Wiesenstraße, Brunnenstraße, Marcel-Callo-Platz und Kirchstraße (Kirchstraße außerhalb Geltungsbereich) mit der Zielstellung, dem Fußgänger Vorrang einzuräumen und trotzdem für Kunden mit PKW eine gute Erreichbarkeit ihrer Ziele anzubieten.
- Beschränkung des Fahrverkehrs auf Anliegerbedarf mit Sondergenehmigungen, Belieferung und Sonderfahrzeuge in den Fußgängerzonen sowie aktive Verkehrsberuhigung durch entsprechende Maßnahmen im Zuge der Freiraumgestaltung in den verkehrsberuhigten Bereichen
- Schaffung von Parkmöglichkeiten für Anlieger und Besucher / Kunden in Quartierinnenbereichen in begrenztem Maß
- Die Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen ist gewährleistet. Die Stellplatzanzahl ist ausreichend (siehe Anlage Stellplatzbilanz).
- Erschließung des Gebietes durch ÖPNV; Einordnung von Haltestellen im Marktbereich (detailliert nicht im B-Plan festzusetzen → Ausbauplanungen).
- Behindertengerechte Gestaltung der öffentlichen Bereiche mit Orientierungshilfen für Behinderte und Sehschwache

4.7 Brand- und Katastrophenschutz

- Aufstell- und Bewegungsflächen für Lösch- und Sonderfahrzeuge der Feuerwehr entspr. DIN 14090 sind im gesamten Geltungsbereich auf den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (FGZ) möglich. Eine Freihaltung und Kennzeichnung ist im Rahmen von Ausbauplanungen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde vorzunehmen.
- Zur Löschwasserversorgung sind nach DIN 3222 Hydranten in Abständen bis zu 120 m auf öffentlichen Straßen und Plätzen anzuordnen. Dabei ist ein Löschwasserbedarf von min. 96 m³/h für 2 Std. abzusichern.

4.8 Abfallentsorgung

- Die Müllentsorgung erfolgt über Mülltonnen der privaten Haushalte und Gewerbe. Sondermüll wird getrennt entsorgt. Die Abfuhr erfolgt über das vom Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen. Im Geltungsbereich selbst sind keine Standorte für Wertstoff-Container vorhanden.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub und Bauschutt ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

B-Plan Zellaer Markt, Zella-Mehlis

5.0 FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Bereich „Zellaer Markt“ wird die Mischgebietsnutzung MI nach § 6 Bau NVO festgesetzt.

Grund dafür ist die Absicht, die sich entwickelnde gewerbliche Nutzung bei gleichwiegender Wohnnutzung zu fördern.

Die gewerbliche Nutzung darf nicht störend für das Wohnen sein. Auch die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen sind gemäß Flächennutzungsplanentwurf gemischte Bauflächen (siehe Pkt. 3.1).

Die Festsetzung der Mischgebiete als Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist durch die Darstellung der gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan vorgegeben, wird daraus entwickelt und in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO von den nach § 6 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen die Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Tankstellen sind ausgeschlossen, da erforderliche Betriebs- und Wartungsflächen eine Umgestaltung der Straßenräume hemmen und mit der Zielstellung der allgemeinen Verkehrsberuhigung nicht vereinbar sind.

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da zu erwartende Lärmbelästigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr über die festgesetzten Ladenzeiten hinaus das Wohnen nachteilig stören.

Es besteht die Gefahr, daß die durch die Stadtsanierung eingeleiteten positiven Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtkern durch eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nachhaltig gestört werden. Die Erfahrung in anderen Orten hat gezeigt, daß zum einen die geschäftliche Entwicklung durch die bei den Vergnügungsstätten bessere Vermarktungsmöglichkeit gehemmt wird und zum anderen die im Ortskern für notwendig erachtete Wohnnutzung wegen der von den Vergnügungsstätten ausgehenden Unruhe beeinträchtigt wird, was zu Umnutzungs- und Destabilisierungsprozessen führen kann, die nicht erwünscht sind.

Die Konsequenz besteht darin, daß auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die Fläche der Kirche Zella St. Blasii wird als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5. BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Maßnahmen gemäß § 9 (1) 25. BauGB (Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen / Sträuchern) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung, welche in ihrer Ausformung und Höhenentwicklung Bestand haben soll, bestimmt das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Für Neubauten und bauliche Ergänzungen wird eine intensive, wirtschaftlich vertretbare Ausnutzung der innerstädtischen Grundstücksflächen ermöglicht,

B-Plan Zellaer Markt, Zella-Mehlis

indem für die straßenbegleitenden Bauflächen zwei bis drei Vollgeschosse zulässig sind. Ihre Höhenmaße werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan durch Angaben der maximalen Traufhöhe festgelegt. Dieser Gedanke deckt sich mit dem Ziel, die Straßen- und Platzräume baulich eindeutiger zu fassen.

Eine Folge davon ist, daß die nach § 17 Abs. 1 Bau NVO höchstzulässigen Werte der Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und der Geschößflächenzahl (GFZ 1,2) teilweise überschritten werden. Diese Überschreitung ergibt sich nur für einzelne Grundstücke mit kleinem Flächenzuschnitt und ohne größere Hof- oder Gartenflächen. Bezogen auf die Quartierflächen ergibt sich keine Überschreitung.

Als Ausgleich dienen gemäß § 17 Abs. 2 Bau NVO die angrenzenden von Bebauung freizuhaltenen öffentlichen Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Fußgängerbereich bzw. Verkehrsberuhigter Bereich, die öffentliche Grünfläche sowie die zu begrünenden Flachdächer im Bereich der eingeschossig bebaubaren Flächen.

Im kleinen Quartier zwischen Kirchstraße und Brunnenstraße wird eine 100%ige Überbauung der gesamten Fläche zugelassen, um im Hofbereich eine eingeschossige Erweiterung der Geschäftsflächen zu ermöglichen. Hier ist zum Ausgleich eine begrünte Dachfläche zwingend festgesetzt.

5.3 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

Textliche Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen zur Wahrung und Prägung des spezifischen Stadtbildes sind nicht gesondert aufgenommen.

Der Geltungsbereich „Zellaer Markt“ unterliegt den Forderungen aus:

- förmliche Festsetzung Sanierungsgebiet
- vorläufige Denkmalliste
- Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung der Stadt Zella-Mehlis.

Die vorläufige Denkmalliste stellt den derzeitigen Arbeitsstand zur Erfassung der Einzeldenkmale und Denkmalensembles dar. Sie ist jedoch wie eine endgültige Liste zu behandeln. Für das Sanierungsgebiet der Stadt Zella-Mehlis wurde eine Gestaltungsfibel erarbeitet. Sie ist Arbeitsgrundlage für die gestalterische Beurteilung von Baumaßnahmen. Eine Baugestaltungssatzung auf ihrer Grundlage könnte nach Beschlußfassung als rechtliche Grundlage wirksam werden.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Bebauungsplanung „Zella-Mehlis“ wird auf einen detaillierten Grünordnungsplan verzichtet, da es sich um ein Stadtzentrum handelt, welches überwiegend bebaut ist bzw. werden soll.

Eingriffe in Natur und Landschaft wie z.B. zusätzliche Versiegelungen können als sehr gering eingeschätzt werden, da ergänzende Bebauung nur auf zum Teil versiegelten Hofflächen errichtet wird. Als Ausgleich sind die geplante Entsiegelung und Bepflanzung von Hof- und Verkehrsflächen sowie die Begrünung der Flachdächer zu betrachten.

B-Plan Zellaer Markt, Zella-Mehlis

Mit der längerfristig geplanten teilweisen Neuordnung des Grüngürtels entlang dem Lubenbach unter Einbeziehung des Freiflächenbereiches um die Kirche St. Blasii wird dieser zusammenhängende Grünbereich die Attraktivität des Stadtzentrums stärken.

5.5 Verkehrsflächen

Um das unter Punkt 4.6 genannte Planungsziel „Verkehrsberuhigung im Stadtzentrum“ zu realisieren, wird der öffentliche Platzraum Markt als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Der Bereich Wiesenstraße, Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, Brunnenstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Für diese Bereiche kann im B-Plan eine vorgeschriebene Fahrtrichtung nicht festgesetzt werden. Entsprechende Regelungen sind im Rahmen der Ausbauplanung vorzubereiten und durch eine behördliche Anordnung umzusetzen.

Die Oberhofer Straße (B 247), die Ernststraße und die östliche Marktseite sind Straßenverkehrsflächen einschließlich der begleitenden Gehwege. Dabei sind die Breiten der Oberhofer Straße am Marcel-Callo-Platz so festgesetzt, daß eine Linksabbiegespur zur direkten Erschließung des Marcel-Callo-Platzes berücksichtigt wird.

Der Marcel-Callo-Platz selbst wird als öffentlicher Parkplatz (für Pkw und Kräder) an der Oberhofer Straße festgesetzt. Dieser Bereich enthält auch grünordnerische Festsetzungen zur Pflanzbindung von Bäumen.

Die angrenzende - aber nicht im Geltungsbereich dieses B-Planes liegende - Kirchstraße sollte zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße als Fußgängerzone, zwischen Wiesenstraße und Hauptstraße als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Zone 30 gestaltet werden. Damit ist über Kirchstraße - Wiesenstraße westlicher Teil eine kurze Zufahrt zur Tiefgarage Bermuda-Center aus dem Bereich Hauptstraße / Zellaer Markt möglich.

Eine Festsetzung der Fahrtrichtung für die Ernststraße / nördliche Marktseite erfolgt im B-Plan nicht, da sowohl die jetzige Lösung mit Einfahrt von der Oberhofer Straße zum Markt als auch das mittel- bis langfristige Konzept zur Umkehrung der Fahrtrichtung keinen Einfluß auf die übrigen Planfestsetzungen haben.

6.0 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Inhalt der Bebauungsplanung sind prägende Veränderungen im Bereich Stadtbild, Stadthygiene/Ökologie, Grün- und Verkehrsplanung sowie die Sicherung der Art und des Maßes der Nutzung der Baustruktur.

Da die Auswirkungen die verschieden gelagerten Interessen zwischen der Stadt Zella-Mehlis und den Anliegern berühren, soll im Planungsverfahren durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ein Konsens gefunden werden.

B-Plan Zellaer Markt, Zella-Mehlis

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen gehen davon aus, daß tangierende Maßnahmen wie die Verkehrsberuhigung durch eine Verbindung Bahnhofstraße (B 247) / Talstraße (B 280) sowie die Förderung von Privatiniciativen im Sanierungsgebiet greifen.

6.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Bodenordnungsmaßnahmen sollen zunächst auf freiwilliger (privatrechtlicher) Basis angestrebt werden, ggf. sind Maßnahmen nach dem vierten Teil des BauGB erforderlich. Für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke an der Oberhofer Straße sind Grenzregelungen zu empfehlen.

6.2 Grundsätzliche soziale Maßnahmen

Im Bereich der städtischen Erwerbe zwecks Realisierung der öffentlichen Flächen sind durch die Stadt Alternativen für den Ausgleich der Eingriffe in die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen anzubieten bzw. zu schaffen.

6.3 Kosten

Der Bebauungsplan „Zellaer Markt“ sieht vielfältige Veränderungen zur Ausbildung des Stadtzentrumcharakters vor.

Als Rechtsplan vorliegend, kennzeichnet er eine in den nächsten Jahren zulässige Entwicklung, welche Kosten mit sich bringt, die von den Bürgern privat oder als Gemeinde zu tragen sind.

Für die Stadt Zella-Mehlis entstehen durch den Ankauf von Grundstücksflächen zwecks Realisierung der öffentlichen Flächen und deren Gestaltung bzw. Umgestaltung Kosten im Rahmen der Stadtsanierung.

6.4 Finanzierung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, so daß eine Finanzierung im Rahmen der Städtebauförderung erfolgen kann, soweit entsprechende Mittel bewilligt werden, wobei der städtische Anteil entsprechend den jeweils geltenden Förderrichtlinien bestimmt wird.

P L A N E R G R U P P E

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

Anlage

zur Begründung zum Bebauungsplan „Zellaer Markt“ der Stadt Zella-Mehlis

Stellplatzbilanz (Planung)

A öffentliche Stellplätze im Einzugsbereich Zellaer Markt

<u>Standort</u>	<u>Kapazität</u>
- Heinrich-Ehrhardt-Straße	22
- Markt Zella, Randparker	5
- Sonderparken Kirche	2 (für Trauungen)
- Kirchstraße	3
- Dr.-Wilhelm-Külz-Str.	2
- Marcel-Callo-Platz	29 + 2 Beh. + 6 Kräder
- TG Bermuda-Center	189 + 4 Beh.
- Karl-Liebknecht-Platz	98 + 4 Beh. + 4 Bus
Insgesamt	350 + 10 Beh. + 4 Bus + 6 Kräder

Dem steht ein Bedarf von ca. 250 Stellplätzen gegenüber.

(Parkraumkonzept Lomb Consult Suhl)

Dabei ist zu beachten, daß die überwiegende Mehrzahl der Stellplätze (Karl-Liebknecht-Platz und TG Bermuda-Center mit 295 Plätzen) an einem Randbereich des Untersuchungsgebietes liegen. Sie werden von Kaufkunden des unmittelbaren Marktbereiches nur schlecht oder nicht angenommen.

Allerdings wird die durch den Ausbau des Sommerauweges verbesserte Zufahrt zur Tiefgarage Bermuda-Center mit dem Durchstich der B 280 am Böhmerberg - d.h. der Sommerauweg schließt direkt an die Bundesstraße 280 an - für Besucher und Kunden des Bereiches Zellaer Markt / Kirchstraße etwas attraktiver.

B private Stellplätze (sind nicht in die Bilanz einzurechnen)

Zur Entlastung der o.g. öffentlichen Parkplätze, die jetzt z.T. noch durch Langzeitparker (Beschäftigte, Anwohner) genutzt werden, sind Anliegerparkplätze in den Quartieren vorhanden bzw. vorgesehen. Hier nur die wichtigsten Bereiche, zu denen noch einzelne Garagen und Stellplätze kommen:

Wiesenstraße / Markt 1	24
- Bereich Hauptstraße / ehem. Thelta	8
- Quartier Wiesenstr./ M.-Callo-Platz	13
- Quartier W.-Külz-Str./ Ernststr.	12

außerhalb B- Plangebiet

- Schulgasse / Kirchstraße am neuen Wohn- und Geschäftshaus (außerhalb B- Plangebiet)	39
- Katzenbuckel (außerhalb B- Plangebiet, aber im unmittelbaren Markt-Umfeld)	23

Gesamt **119** (incl. von Behindertenstellplätzen)