

Franz Göger Dipl.-Ing. Architekt BDA

Wohn- und Geschäftszentrum Zella-Mehlis

**Textliche Begründung zum
Vorhaben- und Erschließungsplan**

Projektträger:

**Glöckle GmbH & Co. KG
Grundstücksgesellschaft
Wirsingstraße 15
8720 Schweinfurt**

Grundlagen dieser Begründung sind:

Anlage 1

Katasterauszug M 1 : 1000

Anlage 2

Übersichtsplan M 1 : 15000

Anlage 3

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan, Plan-Nr. 001

Anlage 4

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, UG, Plan-Nr. 100

Anlage 5

zum Vorhaben- und Erschließungsplan UG, Plan-Nr. 100 a

Anlage 6

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, EG, Plan-Nr. 101

Anlage 7

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, OG, Plan-Nr. 102

Anlage 8

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, DG, Plan-Nr. 103

Anlage 9

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Schnitte, Plan-Nr. 104

Anlage 10

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten, Plan-Nr. 105

Anlage 11

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten, Plan-Nr. 106

Anlage 12

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Perspektive Kirchstraße

Anlage 13

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Perspektive Einkaufspassage

Anlage 14

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Gebäudever- und -entsorgung, Plan-Nr. 107

Anlage 15

zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Modellfoto

Anlage 16

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Anlage 17

Bescheinigung der Bauvorlageberechtigung durch die Architektenkammer Thüringen

1. Örtliche Situation

Der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Neubau des Wohn- und Geschäftszentrums Zella-Mehlis ist durch eine dicke Linie eingegrenzt. Er umfaßt die Flurstücke der Gemarkung Zella-Mehlis, Flur-Nr. 651/1, 651/3, 651/4, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660 und 661.

Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird begrenzt von dem Malzhügel, der Wiesenstraße, der Kirchstraße und der Bahnhofstraße.

Nur ein Teil der Grundstücke wird zur Zeit genutzt. Etliche Fläche liegen brach.

Der Höhenunterschied in dem zur Verfügung stehenden Gelände beträgt maximal ca. 6,00 m.

Die Durchführung des Vorhabens mit einer Investitionssumme von ca. DM 30,0 Mio. dient zur Schaffung der für Zella-Mehlis erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen im Zentrum, zur Versorgung der Bevölkerung, zur Gewinnung von ca. 150 neuen Arbeitsplätzen, zur Entspannung der Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt und zum Ausbau der städtebaulichen Infrastruktur.

2. Rechtliche Situation

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des in der Aufstellung befindlichen Nutzungsplanes der Stadt Zella-Mehlis. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet als SO - sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Bau NVO "Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe" ausgewiesen.

Projektträger ist die Firma Glöckle GmbH & Co. KG, Grundstücksgesellschaft, Wirsingstraße 15, 8720 Schweinfurt.

Das Grundstück ist zu 90 % Eigentum des Investors.

Eine positive landesplanerische Beurteilung und raumordnerische Gesamteinschätzung durch ein Gutachten des Thüringer Landesverwaltungsamtes, ASt Suhl, Referat für Umwelt/Regionalplanung, liegt vor (s. Anlage).

Die Stellungnahme der Planergruppe Bonn bewertet den vorliegenden Entwurf als positiv.

Aus den Stellungnahmen der einzelnen Versorgungsträger (s. Anlage) geht hervor, daß die Erschließung des Grundstücks grundsätzlich als gesichert angesehen werden kann. In etlichen Kommentaren der übrigen Träger öffentliche Belange (siehe Anlage) wird auf die Dringlichkeit des Vorhabens hingewiesen.

...

3. Planerische Ziele

Im Endausbau ist geplant, die Kirchstraße als Fußgängerzone auszubilden. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt dann über den sanierten und erweiterten Sommerauweg. Bis dahin erfolgt die Erschließung von der Kirchstraße her über die Wiesenstraße und den Malzhügel. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist an der südlichsten Stelle des Grundstücks vom Malzhügel aus vorgesehen. Die Tiefgarage verfügt über ca. 200 Stellplätze.

Die Gebäude sind maximal 3geschossig mit einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoß. Entlang der Kirchstraße, der Bahnhofstraße und auf beiden Seiten der Einkaufspassage sind Ladenflächen vorgesehen. In den Obergeschossen ist der Einbau von Büroflächen geplant. Die Dachbereiche sind in diesen Häusern für Wohnnutzung vorgesehen. Im westlichen Bereich an der Wiesenstraße ist ein reines Wohngebäude vorgesehen. Es grenzt an ein reines Bürogebäude am Malzhügel. Die einzelnen Nutzungen sind der nachfolgenden Flächenaufstellung zu entnehmen:

a) Laden- bzw. Gewerbeflächen	ca. 5.268 qm = ca. 65 %
b) Büro- bzw. Praxisfläche	ca. 1.565 qm = ca. 19 %
c) Wohnflächen	ca. 1.308 qm = ca. 16 %

Im einzelnen sind darin voraussichtlich folgende Laden-, Gewerbe-, Büro- bzw. Praxisflächen enthalten:

- SB-Markt	- Spielwaren
- Drogeriemarkt Müller	- Geschenk-Boutique
- Flessa-Bank	- Kneipe/Bistro
- Blumengeschäft	- Reisebüro
- Friseurgeschäft	- Schuhgeschäft
- Kindermoden	- Steuerberater
- Sportartikel	- Schreibwarenbedarf
- Arzt für Allgemeinmedizin	- Elektrofachhandel
- Arzt für Orthopädie	- Computergesellschaft
- Küchenstudio	- Cafè

Für das Bauvolumen ergibt sich folgende Aufstellung:

Tiefgarage/Keller	ca. 20.370 cbm bzw. 30.020 cbm
Wohn- und Geschäftsbereich	ca. 22.000 cbm
Dachraum, ausgebaut	ca. 8.700 cbm

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt	5.873 m ²
Die Grundflächenzahl beträgt	1,0
Die Geschosflächenzahl beträgt	3,0

Die Grünflächen im Innenbereich des Planungsgebietes werden mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Flachdächer werden begrünt. Im Hof vor dem Wohngebäude an der Wiesenstraße wird ein Kinderspielplatz angelegt.

...

Es ist beabsichtigt, eine möglichst große Zahl an Arbeitsplätzen zu schaffen. Nach dem bisherigen Planungsstand könnten ca. 150 Plätze erreicht werden.

Die Außenerschließung für das Vorhaben durch die Gemeinde bzw. durch den Vorhabenträger ist gesichert.

4. Gedanken zur Planung

Trotz des industriellen Aufschwungs im 19. und 20. Jahrhundert hat sich Zella-Mehlis in der städtebaulichen Struktur einen menschlichen Maßstab bewahrt. Die Häuser der Stadt erhalten ihr "Leben" nicht durch große Formen oder modische Gags, sondern durch liebevolle kleine Details an Haustüren, Fenstern oder Dachvorsprüngen. Hohe Bauwerke, großvolumige Baumassen oder Flachdächer gibt es kaum.

Eine neue Bebauung sollte sich in diese homogene Umgebung einfügen, ohne mit modernistischen Formen zu stören.

Deshalb ist die Bebauung in dem vorliegenden Entwurf für das Wohn- und Geschäftszentrum Zella-Mehlis kleinmaßstäblich unterteilt. Die Straßenfronten laufen nicht schnurgerade durch. Sie sind so geführt, daß die Straßen Ausweitungen und Verengungen erhalten. Die Geschosse sind unterschiedlich hoch; die Dächer unter verschiedenen Winkelgraden geneigt. Die Bebauung kann in einem oder mehreren Bauabschnitten erstellt werden. Immer wird sie jedoch differenzierte Formen im Einzelgrundriß, in der Fassade und im Baukörper aufweisen.

Ein Turm an der Wiesenstraße, in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt, kann zur Orientierung dienen und ein Wahrzeichen für das neue Viertel werden.

Parallel zur Bahnhofstraße ist eine Einkaufspassage angelegt, die zu einem späteren Zeitpunkt auch mit einer Glasdachkonstruktion überdacht werden könnte. Damit ist trotz des manchmal rauen Klimas im Thüringer Wald ein ungestörtes Einkaufserlebnis möglich und eine langfristige städtebauliche Entwicklung gegeben.

Die im Entwurf ausgewiesenen Bauflächen gestatten wegen der guten Unterteilbarkeit eine große Vielfalt der Nutzungen von Einzelgeschäften und Einkaufszentren, über Büros und Praxen bis hin zum differenzierten Wohnungsangebot. Begrünte Flächen ermöglichen die Integration eines Kinderspielplatzes genauso wie die Anlage eines Gartencafes.

Unter der neuen Bebauung ist eine Tiefgarage angelegt, die über die Sommeraustraße von der Talstraße aus erschlossen ist. Damit wird der gesamte Stellplatzbedarf des Viertels abgedeckt, so daß die verkehrsstädtebaulichen Aufgaben dieses Zentrumsbereichs bestens erfüllt werden können. Alle Außen- und Straßenflächen sind so angelegt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge die Bauwerke direkt anfahren können. Die Anlieferung der Ladengeschäfte erfolgt zeitlich begrenzt ebenfalls über diese Erschließungswege.

Mit der neuen Bebauung könnte es gelingen, innerhalb der Stadt Zella-Mehlis einen Akzent zu setzen, der nicht nur die Stadtgestalt belebt, sondern auch über die Stadtgrenzen hinaus der Stadt einen Gewinn an Attraktivität erbringt.

5. Ver- und Entsorgung

Nach den schriftlichen Aussagen der Ver- und Entsorgungsträger ist die Ver- und Entsorgung des Vorhabens durch vorhandene Leitungen am und auf dem Grundstück grundsätzlich gesichert.

aufgestellt
Franz Göger
Schonungen, 10.08.1993/t

