

Auftraggeber:
Stadt
Zella-Mehlis

Vorhaben :

Bebauungsplan

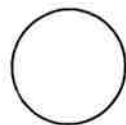
mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbe- und Industriegebiet BI
der Stadt Zella-Mehlis

Auftrag-Nr. : 7773

Phase : Entwurf

Mappe Nr.:



Bauplanungs- und Ingenieurbüro GmbH Zella-Mehlis

Blechhammer 3, 98544 Zella-Mehlis, Tel.: 03682 / 8905-0, Telefax: 890522

GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET / B I DER STADT ZELLA-MEHLIS

1. Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschuß

Die Stadt Zella-Mehlis hat in ihrer Stadtverordnetenversammlung v. 24.03.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet / B I der Stadt Zella-Mehlis beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in Form einer zweiwöchigen Auslegung vom 21.04.92 bis 08.05.92 im Bauamt statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21.04.92 bis 30.06.92 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 13.10.92 beschloß die Stadtverordnetenversammlung, dem Bebauungsplan zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschuß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 06.11.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan lag vom 16.11.92 bis 18.12.92 öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 13.11.92 von der öffentlichen Auslegung informiert.

1.4 Satzungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Bauleitplanung für die Stadt Zella-Mehlis wird ein Flächennutzungsplan erarbeitet.

Nach Par. 246 a Abs. 1 BauGB und Par.8 Abs. 4 BauGB handelt es sich bei dieser Bauleitplanung um einen vorzeitigen Bebauungsplan.

Der Planinhalt dieses Bebauungsplanes entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Zella-Mehlis, insbesondere den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes, bzw. steht den Zielen und Zwecken des zukünftigen Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist Bestandteil des weitaus größeren Industriegeländes, welches sich seit den siebziger Jahren zwischen den Städten Zella-Mehlis und Suhl entwickelt hat.

Die Entwicklung der Ortslagen Suhl und Zella-Mehlis zu einem Oberzentrum wird angestrebt, dabei ist die Möglichkeit der Industrie- und Gewerbeansiedlung unbedingt neben der notwendigen Neustrukturierung bestehender Nutzungen zu berücksichtigen, was die Schaffung einer Vielzahl von Arbeitsplätzen für die Stadt Zella-Mehlis bedeuten würde.

Im Rahmen d. Bauleitplanung der Stadt Zella-Mehlis, Bereich Industriegelände werden 3 Bebauungspläne erarbeitet.

Für die Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe erscheinen die von diesem Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen besonders geeignet, die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (B-247) ist gesichert.

Das Planungsgebiet befindet sich in süd-östlicher Lage zum Stadtgebiet Zella-Mehlis.

Die Sicherung der industriell-gewerblichen Funktion in diesem Bereich bildet das planerische Ziel.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Südthüringen (Teil A) ist unter Punkt 3.1.1.3 Ausbau der zentralen Orte, folgendes für das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Suhl/Zella-Mehlis fixiert:

Bei der Stärkung der oberzentralen Funktion in den Städten Suhl/Zella-Mehlis soll insbesondere darauf hingewirkt werden, da

- eine spürbare Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes durch Schaffung weiterer qualifizierter Arbeitsplätze erreicht wird,
- Standortvoraussetzungen zur Ansiedlung von Unternehmen mit hohen infrastrukturellen Anforderungen planungsseitig verbessert werden,
- unter Beachtung einer effektiven Auslastung bereits vorhandener Flächen und der Stärkung des produzierenden Bereiches ausreichend Siedlungsflächen für die Einordnung von Industrie- und Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden können,
- eine wesentliche Verbreiterung d. Branchenstruktur, insbesondere durch Ansiedlung neuer innovativer Industrie- und Gewerbebetriebe erreicht wird,
- Wissenschaft, Forschung und Technologietransfer so gefördert werden, daß sie unmittelbar auf die Entwicklung von Industrie und Gewerbe wirken können.

Das ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiet soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

2.2.2 Lage im Raum

Die Stadt Zella-Mehlis liegt im Bundesland Thüringen, im Zentrum der südthüringer Region am Süd-Westrand des Thüringer Waldes. Das Industriegelände kann als Verbindungselement zwischen den Städten Suhl und Zella-Mehlis betrachtet werden.

2.2.3 Lage des Planungsgebietes

Das Gewerbe- und Industriegebiet / B I der Stadt befindet sich südlich des Finkenhügels, im nördlichen Teilbereich des Komplexes Industriegelände der Stadt Zella-Mehlis (siehe Übersichtsplan M 1 : 10000 auf Bebauungsplan). Nördliche Grenze bildet ein vorhandener, unbefestigter Weg (Flurstck.-Nr.: 862).

Ein Mischwaldbestand und die Grundstücksgrenzen vom Straßen- und Asphaltbau Rennsteig GmbH Suhl bzw. EGS AG bilden die östliche Abgrenzung des Plangebietes.

Im Süden wird das Bearbeitungsgebiet durch die Grundstücksgrenze zwischen der Elektrogerätewerk Suhl GmbH und der Elektrobauteilewerk Zella-Mehlis GmbH begrenzt. Grünflächen grenzen westlich an das Plangebiet.

Ein Teilbereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar (Nordwesten) am Bahndamm der Deutschen Bahn AG (Strecke Meiningen-Erfurt).

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet auf der einen Seite Lubenbach - Lichtenau - Schwarza u. auf der anderen Seite Mühlwasser - Steina - Lauter.

2.2.4 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich des Bearbeitungsgebietes sind bereits industriell-gewerblich genutzte Flächen vorhanden. Ansässige Betriebe und Unternehmen sind; die Elektrogerätewerk Suhl GmbH, die Straßen- und Asphaltbau GmbH Suhl, die SGK Metallbau GmbH und Schwab/Steinbach Präzisionsmaschinenbau.

Im nordwestlichen Plangebietsbereich befinden sich ehemalige Kohlelagerplätze, sowie die beiden Firmen Ruppbergbau GmbH Zella-Mehlis und Robotron-Elektronik Zella-Mehlis.

2.2.5 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet/ B I der Stadt Zella-Mehlis, Gemarkung Zella-Mehlis; Flur 1, Kartenblätter 35, 36, 41 und 42 umfaßt folgende Flurstücksnummern:

862	889	901	4825/ 3	4950/44	teilw.
876/ 1	890	902	4825/ 5	4975/ 2	846/ 2
876/ 2	891	912	4825/ 6	4980	915
877/ 1	892	923/ 1	4904	5013/17	4810
877/ 2	893	923/ 3	4907/ 4	5013/27	4903/10
878	894	923/ 4	4928/ 7		4950/40
879	895/ 1	4817/ 4	4928/ 9		5013/16
880	895/ 2	4817/ 5	4944/ 2		5013/23
881	896	4817/ 6	4950/ 7		
882	897	4817/ 7	4950/21		
883	898	4817/ 8	4950/31		
884	899	4817/ 9	4950/36		
886/ 5	900	4823	4950/37		

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet erforderlich.

3. Erschließung

Der gesamte Komplex des Industriegeländes der Stadt Zella-Mehlis ist mit einem Erschließungsring an die B-247 angebunden (siehe Erschließungskonzeption 'Verkehr' Bl.-Nr. 2; M 1 : 2500), dabei werden bereits vorh. Straßensysteme ("Industriestraße", Erschließungsstraße im ehemaligen Elektrogeräte-werk) mit einbezogen und ausgebaut.

Für die Haupterschließungsachsen ist eine Querschnittsbreite von 14 m festgelegt.

Anbindepunkt des Erschließungssystems an die B-247 sind im Bereich der Sonderbaufläche - Fachmarktcenter - (süd-westlich), der Knotenpunkt wurde verkehrstechnisch überarbeitet, und durch den bestehenden Knotenpunkt Industriestraße / B-247 (süd-westlich des fleisch-und wurstproduzierenden Betriebes "ZIMBO") gegeben.

Zur Verminderung des motorisierten Individualverkehrs ist das Plangebiet an das Netz der SNG bzw. ÖPNV anzubinden. Anbindepunkte befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes B II und B III (Industriestraße).

3.1 Verkehrserschließung

Die im nordwestlichen Teil des Plangebietes gelegenen Industrie- bzw. Gewerbebauflächen werden über eine Stichstraße (11,50 m Querschnittsbreite) mit Wendemöglichkeit im Bereich der Firmen Ruppbergbau GmbH Zella-Mehlis und Robotron-Elektronik Zella-Mehlis an den Erschließungsring angebunden.

Im nordöstlichen Plangebietsteil gelegene Flächen werden über eine Erschließungsstraße (11,50 m Querschnittsbreite), welche an die Industriestraße angebunden wird, erschlossen.

Das Erschließungssystem läuft im südwestlichen Plangebietsbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes B II (siehe Erschließungskonzeption 'Verkehr').

3.2 Geländeregulierung

Die stellenweise bewegte Topographie macht Maßnahmen der Geländeregulierung in den geplanten Baugebieten erforderlich.

Anfallender Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Unbelasteter Mutterboden ist für die Rekultivierung bzw. Freiflächengestaltung zu verwenden.

3.3 Stellplätze

Die privaten und sonstigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

3.4 Baulasten

Für neu zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen (im nichtöffentlichen Bereich) sind Leitungsrechte festzuschreiben.

4. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte/ Grünordnungsmaßnahmen

Eingrünung der betrieblichen Anlagen, Beschränkung und Staffelung der Bauhöhen sowie Gestaltung der Bausubstanz bestimmen im wesentlichen die städtebauliche Gestaltung eines Industrie- und Gewerbegebietes.

Der im Bebauungsplan vorgesehenen Eingrünung (5 m Eingrünungstreifen an den Geltungsbereichsgrenzen) kommt daher besonderes Gewicht zu. Beidseitig der Erschließungsstraßen sind 3,0 m breite Eingrünungstreifen anzulegen. Für alle Pflanzmaßnahmen sind heimische, standortgerechte Laubbäume, Hecken und Sträucher zu verwenden.

Die Zusammenarbeit mit Stadtgartenamt und Landschaftspflege ist herzustellen.

Die geplante Bebauung muß sich dem spezifischen Baucharakter dieses Gebietes anpassen (gem. Par. 12 - Gestaltung - ThürBauO).

- offene Bauweise / besondere Bauweise
- Einzelbebauung / Gebäudegruppen
- max. Gebäudehöhe 12 m
- Flachdachausbildung als Hauptdachform

Im Plangebiet werden Gewerbe- und Industriegebiete (Par. 8 und 9 BauNVO) nach der Art der baulichen Nutzung festgeschrieben. Gewerbegebiete sind in den Randbereichen des Plangebietes vorgesehen, Industriegebiete im südlichen Plangebiet.

Diese Abstufung wird gerade für die Übergangsbereiche (z. B. angrenzende private Gartengrundstücke an das Plangebiet) als notwendig erachtet.

Die Differenzierung der Gebäudehöhen (10 und 12 m) ergibt sich auf Grund anzutreffender topographischer Verhältnisse, bereits vorhandener Bebauung und nicht zuletzt ist die Integration in das Landschaftsbild ein wichtiger Faktor.

Die dominierende Dachform im Bearbeitungsgebiet ist das Flachdach, diesbezüglich wird die Flachdachausbildung als Hauptdachform für die Planung festgesetzt (Par. 12, Abs. 2 ThürBauO).

In der Festlegung der Bauweise wird ebenfalls eine Differenzierung in offene und abweichende Bauweise vorgenommen. Die offene Bauweise (bis 50 m Gebäudelänge) ist f. kleindimensionierte Baufenster und Baufenster in den Randbereichen des Plangebietes (Übergangsbereich) vorgesehen, die abweichende Bauweise (Gebäudelänge mehr als 50 m) ist im Zusammenhang mit großdimensionierten Baufenstern u. der Art der baulichen Nutzung - Industriegebiet - zu sehen.

Die öffentlichen Räume konzentrieren sich auf die öffentlichen Verkehrsflächen, so ist der Gestaltung der Straßenräume besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Gestaltung wird durch die Führung der Straße und durch die sie begrenzenden privaten Grundstücksflächen mit ihren baulichen Anlagen bestimmt.

Raubegrenzend sind die Fassaden der Gewerbe- und Industriegebiete.

Für die Straßenräume der Haupteerschließungsstraßen wird ein Querschnittsmaß (von Baugrenze zu Baugrenze) von 28 m festgelegt.

5. Ver- und Entsorgung

Das Industrie- und Gewerbegebiet wird an alle bestehenden Hauptversorgungs- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die geplanten Hauptver- und Entsorgungstrassen (Wasser, Abwasser, Elt., Post, Fernwärme, Gas) sind in öffentliche Bereiche z. B. im Straßenraum bzw. Geh- und Radwegbereich des Erschließungssystems (Ringerschließung) zu verlegen.

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Region Zella-Mehlis/Suhl wird durch die Fernwasserversorgung Talsperre Schönbrunn abgesichert. Primärseitig wird das Planungsgebiet über die Trinkwasserleitung NW 400 Stahl im Bereich des vorhandenen Sammelkanales und über eine Leitung NW 200 AZ zum Hochbehälter "Köpfchen" erschlossen. Letztgenannte Leitung quert die Grundstücke der EGS AG und der Firma Schwab/Steinbach, im Zuge der Neukonzeption des Erschließungssystems ist das Leitungssystem zum Hochbehälter "Köpfchen", sowie das übrige Leitungssystem (sekundär) in den öffentlichen Bereich zu legen (Erschließungsstraßen). Bestehende Leitungen auf privaten Flächen können auch weiterhin bis zum Anbindepunkt an das öffentliche Netz genutzt werden. Anbindepunkte für neu zu verlegende Leitungen befinden sich im geplanten Erschließungssystem (Stichstraße im westlichen Plangebietsbereich und in der Stichstraße - B III, östlich vom Plangebiet B I verlaufend). Trinkwasser sollte nur verwendet werden, wo es aus hygienischen Gründen erforderlich ist. Das verwendete Brauchwasser ist so aufzubereiten, daß es weitestgehend im Kreislaufverfahren genutzt werden kann.

Eine Löschwasserversorgung über die öffentliche Trinkwasserversorgung von 26,7 l für dieses Gebiet ist gesichert (Oberflurhydranten DN 100, Abstände 80 - 100 m). Die Möglichkeit der Zisternennutzung ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - ist zu beachten.

Alle Installationen im Plangebiet sind in ND 10 auszuführen.

5.2 Abwasserentsorgung

Das gesamte Gewerbegebiet ist zur Zeit im Trennsystem erschlossen bzw. das Plangebiet ist im Trennsystem bis zur Einleitung in die Mischwasserkanalisation Zella-Mehlis in Höhe der Gießerei zu erschließen. Das anfallende Schmutzwasser, welches abwassertechnisch der Kläranlage Dietzhausen zuführbar ist (35 l/s) wird an der Gemarkungsgrenze Zella-Mehlis/Suhl in ein vorhandenes Schachtbauwerk eingeleitet. Vor diesem Schachtbauwerk wird die Installierung einer IDM-Messanlage vorgenommen, so daß exakt ermittelt werden kann, welche Schmutzwassermengen aus dem Stadtgebiet Zella-Mehlis dieser Kläranlage zugeführt werden.

Voraussetzung für eine Erweiterung des Komplexes Industriegelände der Stadt Zella-Mehlis ist der Bau eines Schmutzwassersammlers mit Anschluß an den Hauptsammler B-247 (Höhe Schmiede).

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist so zu gestalten, daß unter den gegebenen Bedingungen ein Teil des Abwassers in Richtung Stadt Zella-Mehlis entsorgt wird (westlicher Planbereich). Im Zuge der Neukonzeption des Erschließungssystems ist das gesamte Leitungssystem (sekundär) in den öffentlichen Bereich zu legen (Erschließungsstraßen). Bestehende Leitungen auf privaten Flächen können auch weiterhin bis zum Anbindepunkt an das öffentliche Netz genutzt werden.

Anbindepunkte für neu zu verlegende Leitungen befinden sich im geplanten Erschließungssystem (Stichstraße im westlichen Plangebietsbereich und in der Stichstraße - B III, östlich vom Plangebiet B I verlaufend).

Eine Versickerung von Industrie- bzw. Gewerbeabwässern ist nicht zulässig.

Durch den vorhandenen Vorfluter "Mühlwasser" bzw. Anschlußpunkt Robotron Zella-Mehlis ist die Regenwasserentsorgung weitestgehend abgesichert.

Um jedoch den natürlichen Wasserhaushalt bei künftiger, verstärkter Bebauung nicht zu beeinträchtigen, wird angeraten, bei anfallenden Niederschlagswässern der Möglichkeit der Versickerung den Vorrang zu geben. Sowohl bei Regenwassereinleitung in den Vorfluter, als auch bei Versickerung ist darauf zu achten, daß nur unverschmutzte Dachflächen- und Oberflächenwässer nach o.g. Möglichkeiten entsorgt werden. Für das Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken geeignete dezentrale Rückhaltungen und Ableitungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Einleitmenge für Niederschlagswasser darf 5 l/sec x ha nicht überschreiten.

Zentrale Regenrückhalteeinrichtungen sind im Geltungsbereich der beiden anderen Bebauungspläne (B II und B III) geplant, in welche ebenfalls anfallendes Niederschlagswasser aus d. Plangebiet B I eingeleitet wird.

Zur Gewährleistung der uneingeschränkten Grundwasserneubildung (Versickerung von Niederschlagswässern) sowie zur Minimierung potentieller Gefährdungen bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze ist die Versiegelung/Befestigung der Oberfläche auf ein Minimum zu beschränken.

Teile der geplanten industriell und gewerblichen Bauflächen befinden sich an Standorten (Geländemulden), die derzeit noch als Retentionsflächen für anfallendes Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, damit den Vorfluter "Mühlwasser" bei Schneeschmelze und Starkniederschlag entlasten.

Für die wegfallenden Retentionsflächen sind Ersatzlösungen, wie z. B. Regenrückhaltebecken (gleichzeitige Nutzung für die Löschwasserrückhaltung) vorzusehen.

5.3 Fernmeldeanlagen / Post

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen. Die neuen Gewerbegebiete werden grundsätzlich vom Sammelkanal (Kanal befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B III) erschlossen.

Um eine bedarfs- und zeitgerechte Versorgung der anzusiedelnden Industrie- und Gewerbeformen abzusichern, ist bei der weiteren Bearbeitung (Projektierung) die Abteilung Planung/Linientchnik einzubeziehen.

Es sind durch die jeweiligen Nutzer der gewerblich und industriellen Planungsflächen nötigenfalls Maßnahmen zu treffen, die Rundfunk- und Fernsehversorgung abzusichern.

5.4 Elt-Versorgung

Das Industriegelände wird derzeit mittelspannungsseitig sowohl aus dem 30 kV als auch aus dem 10 kV Netz versorgt.

Im Planungsgebiet ist eine völlig neue elektrotechnische Erschließung notwendig.

Bei der mittelspannungsseitigen Versorgung wird auf die 10 kV Spannungsebene orientiert. In den Planungsgebieten sind Flächen für Transformatorstationen zu reservieren (ca. 10 x 10 m). Im nördlichen Plangebiet befinden sich bereits zwei Trafostationen der 10 kV-Erschließung.

Die den nordwestlichen Plangebietesbereich querende 30 kV Freileitung ist als Erdkabel in den öffentlichen Bereich zu verlegen, eine Trafostation ist für dieses Gebiet vorzusehen (Stellfläche 4 x 6 m). Die zur Zeit noch vorhandene 30 kV-Station auf dem Gelände der Gießerei muß mit Umstellung des Stadtnetzes auf die 10 kV-Ebene außer Betrieb genommen werden.

Weitere Standorte von Transformatorstationen können erst dann festgelegt werden, wenn die zukünftige Belegung der Plangebietsfläche (Angaben über Anschlußwerte der einzelnen Betriebe, Unternehmen und Firmen) bekannt ist. Abstimmungen mit der TEAG sind erforderlich!

5.5 Gasversorgung

Das Plangebiet ist erdgasseitig erschlossen.

In Abhängigkeit des Gasbedarfes der dort neu anzusiedelnden Betriebe, ist ein Anschluß an das Gasnetz grundsätzlich möglich.

5.6 Fernwärmeversorgung

Das bestehende Fernwärmesekundärnetz ist technisch und moralisch verschlissen, Stilllegung und Abriß dieses Netzes sind die logischen Folgen, trotzdem ist eine flächendeckende Versorgung im Bearbeitungsgebiet mit Fernwärme anzustreben und sollte den Vorrang vor der Errichtung von Einzelfeuerstätten erhalten. Voraussetzung für die Realisierung dieser Überlegung ist eine Neuverlegung der Trassen (prinzipielle Kanal- bzw. Erdverlegung). Begründet wird diese Form der Gebäudebeheizung durch den Fakt, daß die Städte Zella-Mehlis und Suhl als Smoggebiet Nr. 21 gem. Thür. Smogverordnung ausgewiesen sind.

Die vorhandene Rohrleitung (Dampf, Kondensat, Ölpipeline) an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufend (Weg; Flurstück-Nr. 862), das Plangebiet im weiteren Verlauf von Nord nach Südwest querend und in Richtung Robotron-Elektronik Zella-Mehlis (Öltanks) führt (Weg; Flurstück-Nr. 923/2), ist im Zuge der Gesamtüberplanung des Bearbeitungsgebietes zu demontieren.

5.7 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird durch die entsprechenden Institutionen der Stadt zentral geregelt. Ein konzeptioneller Entsorgungsplan für die anfallenden Abfälle ist entsprechend dem Charakter der jeweiligen Gewerbe- bzw. Industrieform innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

5.8 Immissionsschutz

Bei der Ansiedlung neuer Industrie-u. Gewerbeformen ist dem BImSchG Beachtung zu schenken. Es sind gem. Beiblatt 1 zur DIN 18 005 schalltechnische Orientierungswerte zu beachten. Sie betragen

Gewerbegebiete

- tags 65 dB
- nachts 55 dB bis 50 dB

Industriegebiete

- tags 70 dB
- nachts 70 dB

Diese Orientierungswerte dürfen durch die geplanten Nutzungen des Industrie- und Gewerbegebietes nicht überschritten werden. Für die weitere Nutzung der nördlichen Planflächen ist darauf zu achten, daß die umliegenden Gartengrundstücke durch Immissionen in ihrer Nutzung nicht stark beeinträchtigt werden, das bedeutet eine Nutzungsstaffelung nach Intensität der Immissionen.

In künftig konkreten Verwaltungsverfahren (Baugenehmigung, immissionsschutzrechtliche Genehmigung) sind diese Orientierungswerte als Immissionsrichtwerte bindend. Durch schalltechnische Gutachten eines Fachbüros ist die Einhaltung dieser Werte nachzuweisen; sich daraus ergebende schallschutztechnische Maßnahmen an den Gebäuden sind entsprechend dem Charakter der jeweiligen Gewerbe- bzw. Industrieform innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern. Durch den TÜV-Thüringen ist ein Gutachten über die vorh. und zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet erstellt worden (22.08.1995). Die Ergebnisse dieses Gutachtens (Punkt 10 Auswertung und Zusammenfassung) sind als Festsetzungen (flächenbezogener Schalleistungspegel) in den Bebauungsplan inhaltlich eingearbeitet worden, bzw. sind als Bestandteil dieser Bauleitplanung zu betrachten.

Für die Absicherung der Wärmeversorgung im Plangebiet sind ausschließlich umweltschonende Brennstoffe bzw. Heizungssysteme einzusetzen. Die Stadt Zella-Mehlis befindet sich gem. Thür. Smogverordnung (29.10.1991) im Smoggebiet Nr. 21, begründet wird dieser Sachverhalt dadurch, daß bei austauscharmen Wetterlagen erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen zu erwarten sind. Zur Verminderung des Luftschadstoffausstoßes werden vorbeugende Maßnahmen in dieser Planung definiert. Es wird auf einen Anschluß an das Gas- bzw. Fernwärmeversorgungsnetz orientiert.

6. Denkmalschutz

Falls sich bei der Bebauung des Gebietes Aufschlüsse ergeben (archäologische Bodenfunde), sind die Denkmalschutzbehörde der Stadtverwaltung sowie der Kreisheimatpfleger zu benachrichtigen.

7. Planungsstatistik

Gesamtfläche:	ca.	26 ha	100 %
abzüglich			
* bereits überbaute überplante Fläche	ca.	13 ha	50 %
* geplante und vorh. Straßen, Geh-, Radwege, Wendeanlagen	ca.	3 ha	12 %
* Bauflächen	ca.	5 ha	19 %
* sonstige Flächen	ca.	5 ha	19 %

8. Kostenschätzung

Gewerbe- und Industriegebiet B I 26,00 ha

* Straßenbau

Straßenflächen komplett neu herstellen 3.286.270,00 DM
25.279 m² x 130 DM/m²Straßenbeleuchtung 84.000,00 DM
30 St. Mastleuchten á 2.800,00 DM/St.
(incl. Verkabelung)Straßenausstattung pauschal 20.000,00 DM
Schilder, Markierung,
Wegweiser-----
Summe Straßenbau 3.390.270,00 DM

* Abwasserentsorgung

Regenwasserkanalnetz 572.015,00 DM

Regenrückhaltung m. Steuerdrosselung 565.800,00 DM

Schmutz-Mischwasserkanalnetz 1.204.200,00 DM

Sonstiges im Kanalbau pauschal 50.000,00 DM

Summe Abwasserentsorgung 2.392.015,00 DM

* Wasserversorgung

Netz 300.000,00 DM

* Grünordnerische Maßnahmen

Straßenbegleitgrün 168.480,00 DM
2.808 m² x 60 DM/m²Einzelbäume 62.500,00 DM
25 Stück á 2.500,00 DM-----
Summe Grünordnerische Maßnahmen 230.980,00 DM

* Sonstiges

50.000,00 DM

* Zwischensumme	6.363.265,00 DM
* Nebenkosten (12 % der Baukosten)	763.591,80 DM

* Baukosten netto	7.126.856,80 DM

* zzgl. 15 % MWSt.	1.069.028,52 DM

* zzgl. ca. 3 % Sicherheit + Rundung	254.114,68 DM

* Bruttokosten	8.450.000,00 DM
=====	

Die Berechnungen der einzelnen Kostenpositionen sind dem Anlagenteil der tiefbautechnischen Erschließungsplanung zu entnehmen.

9. Träger öffentlicher Belange

Folgende öffentliche Bedarfsträger und ansässige Betriebe bzw. Unternehmen wurden am Planungsverfahren beteiligt.

Träger öffentlicher Belange

1. Landesverwaltungsamt Bereich Umwelt
 - Abt. Regionalplanung
 - Abt. Abfallwirtschaft
 - Abt. Immissionsschutz
 - Abt. Natur- und Landschaftsschutz
 - Abt. Wasserwirtschaft
2. Landratsamt Schmalkalden-Meiningen
 - Umweltamt - Immissionsschutz, Wasserbehörde
 - Amt für Naturschutz
 - Amt für Abfallwirtschaft
3. Kreisverwaltung Suhl-Land
 - SG Bauplanung
 - Kommunalwesen
 - Amt für Umweltsicherung und Naturschutz
 - Amt für Landwirtschaft und Ernährung
 - Wasserbehörde/Immissionsschutz
4. Amt für Brand- und Katastrophenschutz
5. Flurneuordnungsbehörde Meiningen
6. Südthüringer Energieversorgung AG/Elt.
7. Südthür. Wasserversorgung und Abwasserbehandlung;
Suhl
8. Fernwasserversorgung, Schönbrunn
9. Industrie und Handelskammer Südthüringen
10. TELEKOM Suhl
11. Thüringisches Straßenbauamt
12. Katasteramt Suhl
13. Gewerbeaufsichtsamt Suhl
14. Erdgasversorgung Südthüringen
15. Naturschutzbund Deutschlands
16. Südthüringer Energieversorgung AG/Fernwärme
17. Thüringer Staatsbauamt
18. ZM Entsorgungs- und Recycling GmbH
19. Stadtverwaltung Zella-Mehlis
 - Wirtschaftsförderung
 - SGL Liegenschaften
 - Umweltschutz
20. Büro f. Verkehrsplanung; Landesreg. Thüringen
21. Elektrogerätewerk Suhl GmbH
22. Elektrogerätewerk Zella-Mehlis GmbH
23. Firma Schwab/Steinbach
24. Straßen- und Asphaltbau GmbH Suhl
25. SGK Metallbau GmbH
26. Stadt Suhl

10. Bestandteil des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom: 01.02.1996
mit integriertem
Grünordnungsplan

Begründung vom: 25.06.1996

11. Anlagen

Bebauungsplan/B I (Entwurf) M 1 : 1000
mit integriertem Grünordnungsplan

Erschließungskonzeption - Verkehr - M 1 : 2500

12. Entwurfsverfasser

bpi - Bauplanungs- u. Ingenierbüro GmbH
Blechhammer 3
98544 Zella-Mehlis

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Schüler



Zella-Mehlis,

.....
- Bürgermeister -