

Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“
mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Zella-Mehlis

SATZUNGSPLAN



Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“
mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Zella-Mehlis

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
98527 Suhl
Platz der Deutschen Einheit 4
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) H. Gromeleit (Grünordnung)

Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“

mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Zella-Mehlis

SATZUNGSPLAN *Stand: 05.07.2011*

BEGRÜNDUNG

Inhalt

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter und gemeindlicher Planungen**
 - 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Einzelhandelsgutachten, interkommunale Abstimmung und Analysen
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Geografische Lage und Topografie
 - 4.2 Naturräumliche Verhältnisse
 - 4.3 Schutzgebiete
 - 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung
 - 4.5 Verkehr
 - 4.6 Nutzungsbeschränkungen
 - 4.6.1 Altlastverdachtsflächen
 - 4.7 Immissionen, Emissionen
 - 4.8 Grund und Boden
 - 4.9 Geologie, Baugrundgutachten
 - 4.10 Denkmalschutz
 - 4.11 Bahnanlagen
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Baugestaltung
 - 5.5 Erschließung
 - 5.6 Technische Infrastruktur
 - 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.8 Übernahmen
- 6. Begründung zur Grünordnung**
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsgebietes
 - 6.2 Beschreibung des Plangebietes
 - 6.3 Bestandsaufnahme
 - 6.3.1 Klima
 - 6.3.2 Boden
 - 6.3.3 Wasser

- 6.3.4 Flora
- 6.3.5 Fauna
- 6.3.6 Landschaft
- 6.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen - Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.4.1 Private Grundstücksflächen - Gewerbeflächen
 - 6.4.2 Öffentliche Grundstücksflächen
 - 6.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.4.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
 - 6.4.5 Pflanzgebot
 - 6.4.6 Flächenbilanz – Gewerbegebiet
 - 6.4.8 Zuordnung - Verteilungsmaßstab
 - 6.4.9 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahme

Anlagen

-wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 17 ThürWG zur gedrosselten Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

-Flächenkennwerte BP „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ - Stadt Zella-Mehlis

-Firmen im Gewerbe- und Industriegebiet Ost

-Gutachten über die akustischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches zum B-Plan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ im Gewerbe- und Industriegebiet Zella-Mehlis unter besonderer Berücksichtigung der beabsichtigten Verkehrserschließung sowie neu auszuweisender Gewerbeflächen auf die vorhandene Wohnbebauung (Schallschutzgutachten Nr. 001 / 2010 des Schallschutzbüro Dipl.-Ing. Hans-Joachim Zubrinna)

-Schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung des erforderlichen passiven Schallschutzes gegen Straßenlärm verursacht durch anlagenbezogenen Kfz-Verkehr aus dem B-Plangebiet „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ für die schutzwürdigen Aufenthaltsräume in den Wohnhäusern Zella-Mehlis, Suhler Straße 18 und 18a (Gutachten Nr. LÄ-03.2011 des Schallschutzbüro Dipl.-Ing. Hans-Joachim Zubrinna)

-Voruntersuchung Erschließungsplanung IG „Ost“ Zella-Mehlis, B IV südlich der B 62 (Variante 2)

-Analyse zur Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes und zu einem verträglichen Sortimentskonzept für ein Fachmarktzentrum in der Stadt ZELLA-MEHLIS der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

-Einzelpunktnachweis (Lagefestpunkt und Höhenfestpunkt)

-Auszug aus der Baugenehmigung Fachmarktzentrum Zella-Mehlis (Grundrisse UG, EG, OG [Verkleinerung] und Anlagen 12 [Flächen und Rauminhalte nach DIN 277] sowie 14 [Verkaufsflächen])

0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
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), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** vom 01.12.2009 (Nr. 19/ 2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206)

1. Veranlassung und Ziele

Ziel der Bebauungsplanung

Der Wirtschaftsstandort Zella-Mehlis ist durch seine günstige Verkehrsanbindung einer der attraktivsten im Landkreis Schmalkalden-Meiningen.

Das mit derzeit ca. 120 Hektar größte und unmittelbar an der Autobahn A 71 gelegene Industrie- und Gewerbegebiet Zella-Mehlis "Ost" soll weiter entwickelt und gestärkt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ ist ein Teil des Gebietes Industrie- und Gewerbegebiet Zella-Mehlis "Ost".

Das Fachmarktzentrum, welches sich im Bereich des B-Planes befindet, soll langfristig in der bestehenden Substanz erhalten werden. Die Bereiche, die als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen sind, sollen hauptsächlich durch produzierendes Gewerbe belegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Planungs- und Baurecht für den ursprünglich an gleicher Stelle konzipierten Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „B II“ vom 24.11.1998 geschaffen werden. Die Aufstellung ist erforderlich, um Rechtssicherheit (laufendes Verwaltungsgerichtsverfahren) für die vorhandenen Nutzungen zu schaffen, bzw. erforderliche Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ der Stadt Zella-Mehlis ersetzt nach Erlangung der Rechtskraft den ursprünglichen Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „B II“. Eine Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „B II“ beabsichtigt die Stadt Zella-Mehlis nicht, da sonst u.U. bei Nichterlangung von Baurecht für den Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ keine bauplanungsrechtliche Sicherheit gegeben wäre.

Im Einzelnen betrifft das die Festsetzung der raumordnerisch verträglichen Verkaufsflächen für das Fachmarktzentrum im SO EKZ (Einkaufszentrum), die planungsrechtliche Änderung des Gewerbebereiches südlich der Bundesstraße B62 entsprechend der geänderten Geländeregulierung sowie die geänderte Anbindung dieses Bereiches an die B 62, die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und des Baubestandes innerhalb des bereits realisierten Gewerbe- und Industriegebietes „B II“.

Desweiteren soll die planungsrechtliche Sicherung der ursprünglichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „BII“ - Teilbereich I (Tankstelle Fachmarktzentrum entfällt zugunsten eines „Fast-Food- Restaurants“) und Teilbereich II (Umwandlung öffentlicher Verkehrsfläche), welche mit Beschluss des Stadtrates vom 07.11.2006 gefasst wurden, in den Plan einfließen.

Die Änderung des Grünordnungskonzeptes für den Gewerbebereich südlich der Bundesstraße B62 mit Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahme erfolgt entsprechend der aktuellen Geländeregulierung.

Im Rahmen der 2. Offenlegung erfolgt die Vergrößerung des Geltungsbereiches zur Anbindung des Gewerbebereiches (Baufelder 10, 11a-c) südlich der Bundesstraße B62. Damit erfolgte gleichzeitig die Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes (Nr. 13) mit einem anschließenden Bereich für Ausstellungen (Präsentationen) und Stellplätze sowie die Ausweisung privater Stellplätze und öffentlicher Grünbereiche.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches mit der Errichtung der neuen Anbindung wird aufgrund der Forderungen des Straßenbauamtes Südwestthüringen notwendig.

Aufgrund der Vorprägung des Erweiterungsbereiches wird durch die Untere Naturschutzbehörde auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Errichtung der neuen Kreuzung zur Anbindung an die B 62 verzichtet (im Rahmen des Scopingverfahrens fand hierzu am 27.04.2010 eine Beratung im Rathaus Zella-Mehlis statt). Des Weiteren werden die textlichen Festsetzungen unter Pkt. A) 3.3 präzisiert, d.h. bei der Nennung von „Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt“ wird der Teil „Ha Haushaltswarenfachmarkt“ gestrichen und für die Nennung „Möbelfachmarkt“ folgende Einschränkung aufgenommen: „...davon dürfen auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden“.

Weiterhin wird die Nennung von „Einheitspreisdiscounter“ ersetzt durch „Sonderpostenmarkt“.

Damit wird die Forderung des Thüringer Landesverwaltungsamtes – Raumordnung und Landesplanung umgesetzt.

Unter Pkt. A) 3.7 wird die Geschossfläche für das Sondergebiet-Einkaufszentrum festgesetzt. Dies erfolgt zur besseren raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Entwurf zur 2. Offenlegung entfällt die Ausweisung des Sondergebietes „Solar“ auf den Flurstücken 4869/1 und 4891/6 der Gemarkung Zella-Mehlis zugunsten der Ausweisung als Gewerbegebiet (die Darstellung in diesem Bereich entspricht somit wieder dem Ursprungsbebauungsplan „B-II“). Die textlichen Festsetzungen unter Pkt. A) zum Sondergebiet „Solar“ entfallen daher wegen Hinfälligkeit. Die Herausnahme des Sondergebietes „Solar“ wird notwendig, um mögliche Forderungen zur Rückzahlung von Fördermitteln für die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes „Ost“ zu vermeiden.

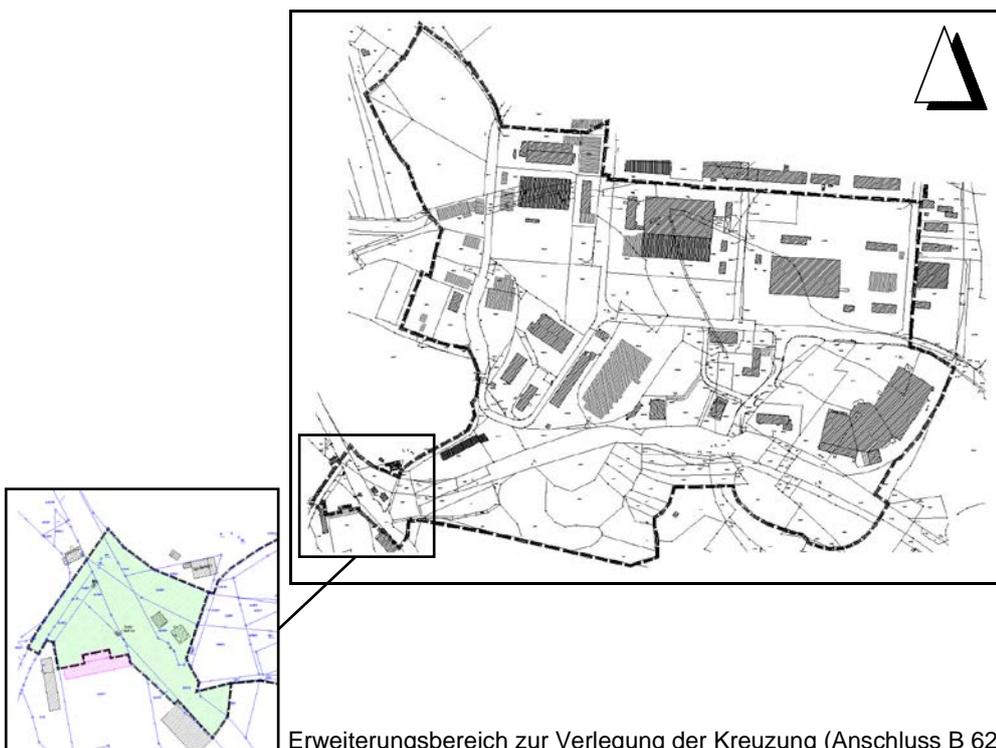
Der Pkt. E) 4.4 wurde entsprechend den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde präzisiert (Vollzugsfrist für die Ausgleichsmaßnahmen).

Im Pkt. C) 2. der textlichen Festsetzungen wird Folgendes in den B-Plan aufgenommen: „Im Gewerbe- und Industriegebiet sowie im Sondergebiet-Einkaufszentrum werden Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zugelassen.“. Die Einschränkung erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen. Es wird ansonsten durch die Gemeinde befürchtet, dass eine ungewollte und nicht kontrollierbare Häufung von großflächigen Werbetafeln insbesondere entlang der Bundesstraße 62 bzw. Autobahn 71 erfolgen könnte.

Die textliche Festsetzung C) 2. zu Werbeanlagen entfällt im Satzungsplan wieder. Die redaktionelle Anpassung erfolgt aufgrund eines vorliegenden Gerichtsurteils zum generellen Ausschluss von Werbeanlagen. Die redaktionelle Anpassung kann erfolgen, da durch die Änderung der Festsetzungen keine Verschlechterung für die Grundstückseigentümer im betroffenen Bereich eintritt.

2. Geltungsbereich

Der Standort des „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietes an der A 71“ liegt zwischen den Städten Zella-Mehlis und Suhl in der Gemarkung Zella-Mehlis. Der Geltungsbereich unterteilt sich in mehrere Baugebiete. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 47,65 ha.



Erweiterungsbereich zur Verlegung der Kreuzung (Anschluss B 62)

3. Vorgaben übergeordneter und gemeindlicher Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Allgemeine raumordnerische Ziele

Zwischenzeitlich ist der Regionalplan Südwestthüringen (Veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011 vom 09.05.2011) genehmigt und inkraftgetreten.

Darin wird unter Pkt. 1.2.1 u.a. folgendes ausgeführt:

„Die Planungsregion Südwestthüringen verfügt über kein ausgeprägtes Oberzentrum. Im Landesentwicklungsplan sind die Städte Eisenach und Suhl / Zella-Mehlis als Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bestimmt (LEP, 2.2.9 und 2.2.10). Die darin herausgehobenen oberzentralen Teilfunktionen dieser Städte – im Falle Eisenach seine Wirtschaftskraft und kulturelle Ausstrahlung sowie bei Suhl / Zella-Mehlis gleichermaßen die Arbeits- und Versorgungszentralität in der besonderen Verbindung mit oberzentralen Ergänzungsfunktionen der Städte Meiningen (Kultur, Justiz) und Schmalkalden (Wissenschaft) – gilt es zu stärken und weiterzuentwickeln.

...

Das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den südlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden. Dazu sollen

- die Kernstädte in ihrer Funktion als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte entwickelt werden,
- in Ausgestaltung der Funktionsteiligkeit als höherstufiger Zentraler Ort die Voraussetzungen zur Entwicklung von Industrie und Gewerbe, zentralen Versorgungsbereichen für den großflächigen Einzelhandel, Tourismus, Freizeit und Sport auf der Grundlage abgestimmter Konzepte gewährleistet werden,
- infrastrukturelle Rahmenbedingungen für die Entwicklung von wirtschaftsnaher Forschung und Technologietransfer geschaffen werden,
- mittels einer im regionalen Interesse liegenden interkommunalen Zusammenarbeit mit den Städten Meiningen und Schmalkalden auch deren oberzentrale Teilfunktionen in ihrer räumlichen Versorgungswirksamkeit als komplementäre Elemente gesichert und weiterentwickelt werden (G 1-9).“.

In der Begründung zu G 1-9 wird u.a. folgendes gesagt:

„Das bedeutet beispielsweise aber auch, durch planerisches Handeln die Expansion des großflächigen Einzelhandels an verkehrsorientierten Standorten in Stadtrandlage so zu steuern, dass die Funktionsfähigkeit der Stadtstrukturen, besonders der Innenstädte und die räumliche Versorgungssituation nicht gefährdet werden.“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ wird der Grundsatz 1-9 umgesetzt. Es erfolgt die Begrenzung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe und die die Festsetzung von Betriebstypen des Einzelhandels. Eine Schädigung, besonders der Innenstädte und der räumlichen Versorgungssituation soll damit vermieden werden.

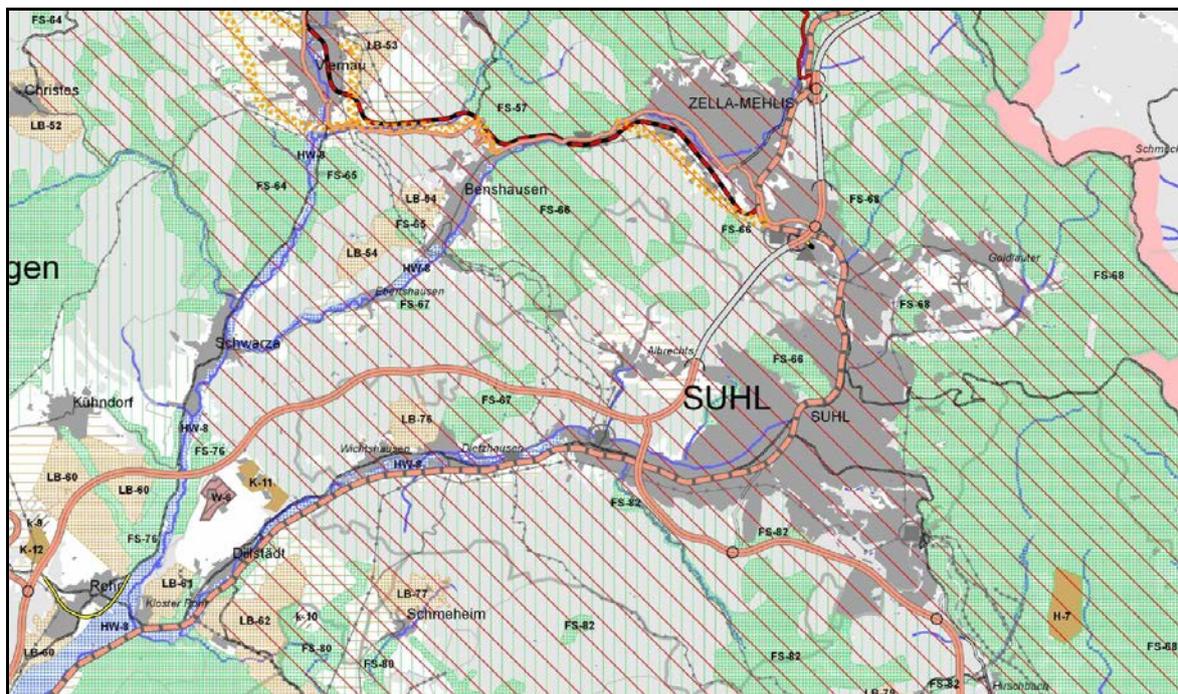
Dem Ziel 3.2.1 des LEP 2004 kann der Bebauungsplan entsprechen. Dort heißt es: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in zentralen Orten höherer Stufe zulässig.

Die Stadt Zella-Mehlis mit der Stadt Suhl ist Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Dem Grundsatz 3.2.3 des LEP 2004 wird zum Teil gefolgt. Einzelhandelsgroßprojekte sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr errichtet werden. Die in der Begründung zum Grundsatz 3.2.3 aufgeführten Kriterien werden an diesem Standort zum Teil erfüllt, d.h. der Standort hat eine gute verkehrliche Anbindung, er ist integriert in ein vorhandenes Einzelhandelskonzept und er liegt unmittelbar an vorhandener Bebauung.

Der Grundsatz 3.2.4 des LEP 2004 kann ebenfalls dem Bebauungsplan nicht entgegengehalten werden. Hier heißt es das die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und die Funktionsfähigkeit der Handelsstruktur des zentralen Ortes sowie benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden sollen. In der Begründung zum Grundsatz wird folgendes gesagt: Eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung kann u.a. dann gegeben sein, wenn es in den Wohngebieten zu Geschäftsaufgaben vor allem im Lebensmitteleinzelhandel in Folge der stärkeren Kaufkraftbindung durch Einzelhandelsgroßprojekte kommt.

Insbesondere in den Städten Zella-Mehlis und Suhl sind seit Bestehen des Fachmarktzentrums unzählige Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte, u.a. auch in Wohngebieten, entstanden. Eine Beeinträchtigung insbesondere der Wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln (Gütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs) kann daher nicht gesehen werden.



Auszug Regionalplan Südwestthüringen

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis entwickelt (Entwicklungsgebot). Dieser wurde im Parallelverfahren bereits entsprechend angepasst (2. Änderung). Die Bekanntmachung über die Genehmigung der 2. Änderung erfolgte am 02.07.2011 im Stadtanzeiger Zella-Mehlis Nr. 13.

3.3 Einzelhandelsgutachten, interkommunale Abstimmung und Analysen

Einzelhandelsgutachten

Für die Stadt Zella-Mehlis liegt ein Einzelhandelsgutachten (Stand 14.05.2010) vor. Dieses wurde bereits im Stadtrat beschlossen und ist daher für diesen Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind konform mit den Aussagen des Einzelhandelsgutachten der Stadt Zella-Mehlis.

Bei der Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens mit Zentrenkonzept wurde die Stadtverwaltung Suhl beteiligt um die interkommunale Abstimmung durchzuführen. Ein Vertreter der Stadt war hier am 14.10.2009 und am 09.11.2009 im Rathaus Zella-Mehlis an den Workshops zur Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens beteiligt.

Interkommunale Abstimmung

Am 17.02.2011 fand eine Beratung im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zum Bebauungsplanes „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ zwischen der Stadt Suhl und der Stadt Zella-Mehlis statt.

Unabhängig davon erfolgten noch mehrere Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Planverfahrens.

Analysen

Das Gutachten der GMA „Analyse zur Verträglichkeit des bestehenden Media-Marktes und zu einem verträglichen Sortimentskonzept für ein Fachmarktzentrum in der Stadt Zella-Mehlis“ von November 2007 wird nicht mehr zur Begründung für eine Veränderung der Bandbreite der möglichen Betriebstypen im „A71-Center“ herangezogen. Es dient nur noch um die ermittelten Grundlagen für eine weitere Bewertung im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.

Als Ausgangssituation wird die Erfassung aus dem Gutachten zur Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes und zu einem verträglichem Sortimentskonzept für ein Fachmarktzentrum in der Stadt Zella-Mehlis durch die GMA vom November 2007 herangezogen. Hier wurde auf den Seiten 27-29 die Situation des Einzelhandels für den Bereich der Suhler Innenstadt erfasst. Mit Stand Mai 2011 erfolgt eine erneute Überprüfung der Bestandssituation des Einzelhandels in der Innenstadt von Suhl (Planungsbüro Kehrer & Horn).

Weiterhin erfolgte darüber hinaus die Überprüfung und Bestandserfassung der Situation der Bereiche für die wohnortnahe Grundversorgung (zentrale Versorgungsbereiche) in Suhl. Die entsprechenden Bereiche wurden anhand der Abgrenzungen des ISEK Suhl 2025 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Suhl 2025) mit Stand April 2009 angenommen. Die Überprüfung und Bestandserfassung erfolgte im Mai 2011 durch das Planungsbüro Kehrer & Horn.

Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen sind in Pkt. 5.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Suhl enthalten.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich auf Gemarkung der Stadt Zella-Mehlis. Unweit davon schließt die Gemarkung der Stadt Suhl an. Der Bereich des B-Planes ist somit zwischen den Siedlungsbereichen der Kommunen Zella-Mehlis und Suhl eingebettet. Begrenzt wird das Gebiet durch die Bundesautobahn 71 und durch die Bahnstrecke Würzburg – Erfurt. Die Bundesstraße B 62 quert das Plangebiet.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 530 bis 570 m über dem Meeresspiegel.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird in großen Teilen bereits seit mehreren Jahrzehnten als Gewerbe- und Industriestandort sowie für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Der Naturraum ist in diesen Bereichen stark zurückgedrängt. Dies resultiert aus der großflächigen Versiegelung.

Teile des vorhandenen Gebiets wurden terrassenartig angelegt. Die Hangbereiche zwischen den verschiedenen Ebenen sind durch artenarmen Rasen gekennzeichnet. Dasselbe trifft für die Bereiche links und rechts der B 62 zu. Der Bereich der Geltungsbereichserweiterung ist geprägt durch gewerbliche Nutzung sowie einem erheblichen Anteil von Straßenverkehrsfläche und einer straßenbegleitenden Grünfläche mit artenarmen Rasen.

Die noch unbebauten Restflächen (Baufeld 1a, 10 und 11 a-c) weisen keine Vegetation auf. Sie bestehen zu einem großen Teil aus Erdablagerungen bzw. -aufschüttungen. Östlich des Baufeldes 11b befindet sich ein Gewässer. Das Gewässer ist in großen Teilen bereits seit mehreren Jahrzehnten verrohrt. Die Lage ist im B-Plan dargestellt, jedoch ist der gesamte Verlauf des Gewässers nicht bekannt.

4.3 Schutzgebiete

Der Bebauungsplan befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. Der § 4 der Verordnung enthält keinen Verbotstatbestand, der bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens Anwendung finden müsste; dem entsprechend bedarf das Vorhaben keiner naturschutzrechtlichen Genehmigung seitens der ONB.

Südlich des Geltungsbereiches (ca. 400 m entfernt) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Wald".

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut (Auslastung 95 %). Unbebaut sind momentan nur noch der Bereich der Baufelder 1a, 10 und 11 a-c. Letztere werden zurzeit erschlossen.

Die Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes ist hier durch mehrere Produktions- und Lagerhallen aber auch durch einige große Bürogebäude geprägt. Erweiterungen der ansässigen Firmen sind in einem begrenzten Umfang möglich. Der Rahmen wird hierbei von den bereits erworbenen Grundstücken und deren Größen gesteckt, da alle Grundstücke bereits an ansässige Firmen verkauft wurden.

Die vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich haben ein großes Spektrum. So sind folgende Nutzungen ansässig:

Metall- und Kunststoffverarbeitung, Maschinen- und Werkzeugbau, Elektroindustrie, Kfz-Handel/Service, Baugewerbe, Groß- und Einzelhandel, Transport/Logistik, Bildung/Qualifizierung und Gastronomie (siehe Anlage Firmen im Gewerbe- und Industriegebiet Ost).

Die Bebauung im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ beschränkt sich auf das vorhandene Fachmarktzentrum. Dieses soll in seiner bestehenden Größe erhalten werden. Eine Erweiterung ist nicht geplant. Die momentane Mieterstruktur setzt sich wie folgt zusammen: REWE (SB-Warenhaus inkl. Konzessionären (z.B. Food-Court, Friseur Klier, Vodafone, Volksbank, Reisebüro, Florist, Assecoires, Schmuck), Getränkemarkt und B1 Discount-Baumarkt, Media-Markt, Frick, Deichmann Schuhe und Apotheke.

In den angrenzenden Bereichen befinden sich ebenfalls Flächen für Gewerbe (nördlich, östlich, südlich). Die Ausnahme bildet der Bereich westlich des Plangebietes. Hier befindet sich die Sportanlage „Suhler Straße“ der Stadt Zella-Mehlis.

Der Umfang der im Geltungsbereich des B-Planes vorhandenen / geplanten Bauflächen für gewerbliche Nutzung stellt sich wie folgt dar.

Kennzahl der Belegung Art der Baufläche	Größe der belegten Bauflächen in ha	Größe der freien Bauflächen in ha	Größe der Gesamfläche in ha
Gewerbegebiet	13,96	6,57	20,53
Industriegebiet	13,55	-	13,55

Quelle: CAD – Berechnung 07/2011 und Flächenkennwerte BP „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ - Stadt Zella-Mehlis

Die Grundstücke, welche im bestehenden Teil des B-Planes (nördlich der Bundesstraße) noch nicht bebaut sind, entfallen zu 100 % auf Firmen, die bereits im Gebiet des B-Planes ansässig sind (Quelle: Hauptamt- und Ordnungsamt / Bereich Liegenschaften der Stadt Zella-Mehlis). Diese werden für die eigene Entwicklung vorgehalten bzw. dienen bereits als Lagerflächen.

4.5 Verkehr

Die Zufahrt zum Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet erfolgt über die B 62 sowie über weitere untergeordnete Erschließungsstraßen im Gebiet. Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz (BAB 71) befindet sich im Geltungsbereich.

4.6 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen bestehen für die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesautobahn A71.

Bei der Ausweisung von Bebauungsgebieten ist zu beachten, dass gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz die Bauverbotszone für Hochbauten jeder Art 40 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante der Autobahn, beträgt.

Hochbauten im Bereich der Baubeschränkungszone der BAB A 71 (gem. § 9 (2) FStrG bis 100 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante) bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Bau und Verkehr.

Gemäß § 9 (6) FStrG stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten gleich. Somit ist jegliche Werbung in der Bauverbotszone der Autobahn verboten. Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Bau und Verkehr.

Werbung in der Bauverbotszone der Autobahn ist generell verboten. Die in der Baubeschränkungszone erlaubte Werbung am Ort der Leistung unterliegt jedoch ebenfalls Einschränkungen. Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach allen Erfahrungen nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert,
- blendfrei,
- nicht beweglich,
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur unterschwelligeren Wahrnehmung geeignet.

Zur Prüfung dieser Anforderungen sind alle Änderungen bestehender Werbeanlagen oder neue Werbeanlagen dem Landesamt für Bau und Verkehr zur Zustimmung einzureichen.

Jegliche Änderungen im Einmündungsbereich der Autobahnrampe in die B 62 sind mit dem Landesamt für Bau und Verkehr abzustimmen.

Bei den Festlegungen zur Schalldämmung von Außenbauteilen ist die Schallemission der Autobahn in ausreichendem Maß zu berücksichtigen. Lärmschutzmaßnahmen sind durch die Investoren zu planen und zu realisieren. Maßnahmen zu Lasten der Straßenbauverwaltung sind ausgeschlossen.

Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Bau und Verkehr vom 07.05.2009 und vom 17.01.2011

4.6.1 Altlastverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des B-Planes sind in der Verdachtsflächendatei THALIS gegenwärtig vier Standorte als aktive Altlastverdachtsflächen erfasst.

Es handelt sich bei drei Standorten um Teilflächen des ehem. Elektrogerätewerkes Suhl (EGS). Ein Standort ist der ehem. VEB Feinmeßzeuge.

Derzeitige Nutzer	THALIS-Kennziffer
Galvanik Schlütter (ehem. EGS)	17674
Spezialwerkzeuge GmbH (ehem. EGS)	17794
Linde Fördertechnik	17728
Böhm Fertigungstechnik (ehem. Feinmess)	17796

Dem B-Plan kann bei einer entsprechenden Kennzeichnung der Altlastverdachtsflächen dennoch zugestimmt werden. Es handelt sich um bereits bebaute Grundstücke, bei denen eine mögliche Bodenbelastung mit der derzeitigen Nutzung vereinbar ist.

Die weitere Verfahrensweise mit dem Altlastverdacht bleibt künftigen Verwaltungshandeln überlassen.

Durch die Umnutzung verschiedener Teilbereiche des ehem. EGS sowie diverser Grundstücksverkäufe und Neuvermessungen bedarf der Datenstand im THALIS dringend einer Aktualisierung.

Gegebenenfalls liegen für einzelne Grundstücke Untersuchungsergebnisse vor, in denen sich der Altlastverdacht nicht bestätigt hat. Somit könnte beim Vorliegen entsprechender Nachweise auf Antrag eine Löschung aus der Verdachtsflächendatei vorgenommen werden.

Quelle: Stellungnahme des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen - Untere Abfallbehörde vom 11.01.2011

Die genannten Standorte wurden in den Satzungsplan aufgenommen.

4.7 Immissionen, Emissionen **Schallimmissionen / -emissionen**

Durch die bereits vorhandenen Firmen sind keine negativen Auswirkungen auf die in der Nähe befindlichen Bebauungen bekannt. Einwirkungen auf das Gebiet könnten durch einen in der Nähe liegenden Schrott- und Metallhandel, eine Schießstandanlage für Handfeuerwaffen, einer Anlage zum Brechen und Klassieren und durch die Bundesautobahn A 71 auftreten.

Geruchsimmissionen / -emissionen

Durch die bereits vorhandenen Firmen sind keine negativen Auswirkungen auf die in der Nähe befindlichen Bebauungen bekannt. Geruchsbelästigungen können im Plangebiet durch eine in der Nähe betriebene Restabfallbehandlungsanlage und durch eine Asphaltmischanlage (Anlage zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen) auftreten.

Schadstoffimmissionen / -emissionen

Schadstoffbelastungen die durch im Geltungsbereich ansässige Firmen hervorgerufen werden sind nicht bekannt. Hingegen kann das Gebiet durch von außen hervorgerufen Belastungen der Restabfallbehandlungsanlage, Asphaltmischanlage (Anlage zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen), einer Anlage zum Brechen und Klassieren und durch die Bundesautobahn 71 beeinträchtigt werden.

Elektromagnetische Felder

Auswirkungen durch im Einflussbereich befindliche Mobilfunkanlagen sind nicht untersucht bzw. bekannt.

4.8 Grund und Boden

Die Baugrundstücke (Baufelder 10 - 11 a-c) befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Zella-Mehlis. Kaufverhandlungen über die restlichen Grundstücke laufen zurzeit zwischen dem Eigentümer (Bundesrepublik Deutschland) und der Gemeinde. In dem Bereich der neu zu Errichtenden Anbindung an die B 62 sind die meisten Grundstücke im Eigentum der Stadt Zella-Mehlis.

Einzelne Grundstücke sind durch Erbbaurecht von der Stadt an einen Schützenverein vergeben (Flurstücke 5260/2 und 5262/7). Zur Nutzung dieser Flurstücke wurden bereits Gespräche mit dem Schützenverein geführt. Hier wird es einen Flächentausch geben. Mit den Eigentümern des Flurstückes 5256/3 gab es ebenfalls Gespräche zum Flächentausch. Hier liegen den Eigentümern die Verträge bereits vor. Ein Abschluss des Vertrages erfolgt bis spätestens zum Ende des Planverfahrens.

Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wird empfohlen, die Bereinigung der Grundstücksstruktur an einigen bereits bebauten Gewerbegrundstücken soweit wie möglich durch Verschmelzung von Flurstücken vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z.B.: vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird. Es wird verwiesen auf die Rechte und Pflichten von Eigentümern und anderen Berechtigten gemäß § 25 Abs. 1 bis 3 Thüringer Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14/2008 S. 574) mit dessen in Kraft treten am 01. Januar 2010. Nach o.g. Gesetz können widerrechtlich veränderte oder entfernte Grenz- u. Vermessungsmarken nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 eine Ordnungswidrigkeit darstellen.

Daher wird zuzüglich der Beteiligung der Eigentümer empfohlen, vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen mit geeigneten Maßnahmen zu sichern. (amtliche Katastervermessung).

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (TP und/oder NivP) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind die Festpunkte besonders zu schützen.

Im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte (Vermessungsmarken) gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung dieser Festpunkte (Vermessungsmarken) gemäß § 25 Abs.3 ThürVermGeoG zu stellen, die Kosten für Versetzung und Sicherung dieser überregionalen Vermessungsmarken trägt das Land. Die Einzelpunktnachweise (Höhenfestpunkt und Lagefestpunkt) sind als Anlage in der Begründung.

Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 18.01.2011

4.9 Geologie, Baugrundgutachten

Geologie*

Der Baustandort liegt innerhalb des Suhler Granitkessels im Verbreitungsgebiet des Ilmtal-Suhler Granits. Dieser ist als mittel- bis grobkörniger, teils fein- bis mittelkörniger Biotitgranit ausgebildet und wird von SW-NO-streichenden Gesteinsgängen (Rhyolith, teilweise Porphyrit, Kersantit, Pegmatit u.a.) durchzogen. Der Granit tritt in mehreren Varietäten auf und zeigt sehr unterschiedliche Verwitterungsformen.

Charakteristisch ist dabei eine tiefgründige Vergrusung des Gesteins, die zur Ausbildung von Verwitterungsschichten in Form des Granitgruses von teilweise beträchtlicher Mächtigkeit geführt hat. Die anstehenden Verwitterungsschichten werden von Hangabtragsmassen, die als Hangschutt und Decklehm ausgebildet sind, überlagert.

Darüber hinaus wird der Standort wesentlich von Auffüllungen geprägt. Insbesondere an der geplanten Zufahrt von der Suhler Straße liegen auf dem vorhandenen Gelände verschiedenartige Aufhaldungen von Bauschutt, Müll und Straßenaufbruch.

* Auszug aus „Baugrundgutachten für die Erschließung GWG B 62 N in Zella-Mehlis“, INTERGEO Ingenieurgesellschaft mbH

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 8, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. tu 750-1-1 sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S.502ff).

Quelle: Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 12.08.2008

Baugrundgutachten

Es liegt ein „Baugrundgutachten für die Erschließung GWG B 62 N in Zella-Mehlis“ mit Stand 07. Juni 2007 der Firma Intergeo Ingenieurgesellschaft mbH (Silbergrund 5, 98528 Suhl) vor.

Das Gutachten bezieht sich ausschließlich auf die Baufelder 10 und 11 a-c des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“.

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.

Bei Erdarbeiten ist jedoch jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern/Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDschGes der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt (Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie). Die Mitarbeiter der bauausführenden Firma sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern.

4.11 Bahnanlagen

Südlich des bestehenden Geltungsbereiches (angrenzend an das Baufeld 11 c sowie an die Erschließungsstraße für die Baufelder 10 – 11 a-c) grenzt die Bahnlinie Meiningen - Erfurt an.

„Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die zum Gleis neigende Böschung in ihrer Standsicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Bahngräben und Tiefenentwässerungen der DB AG sind weder zu überbauen noch zu beschädigen sowie die ungehinderte Zugänglichkeit zu Kabeln und Leitungen ist jederzeit zu gewährleisten.

Insbesondere ist die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Maßnahmen betroffenen Bahnanlagen ständig und ohne Einschränkung zu gewährleisten, wobei Bahndämme nicht unter - oder abgegraben werden dürfen.

Das Einleiten von anfallenden Abwässern bzw. Entwässerung in Bahnanlagen ist grundsätzlich unzulässig.

Alle Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes, die sich in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen befinden, sollten vor Baubeginn gesondert mit entsprechenden eisenbahnbezogenen Planungsunterlagen zur Prüfung und Zustimmung vorgelegt werden.

Die technischen Bedingungen, die während der Bauausführung einzuhalten und zu beachten sind, ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen, Vorschriften und technischen Regelwerken.

Sollten sich im Rahmen des Bauvorhabens Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs- und Informationsanlagen mit bzw. zu Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken ergeben, oder bestehende verändert werden, so sind hierzu besondere Anträge mit Lageplänen 1:1.000 und entsprechenden Erläuterungsberichten dreifach bei der DB Netz AG vorzulegen.

Beleuchtungen und beleuchtete Werbeeinrichtungen sind so anzubringen, dass keine Blendwirkungen zu den Anlagen der Eisenbahn, insbesondere Gleisanlagen, entstehen. Eine mögliche Falscherkennung von Signalbildern (rot, gelb, grün) der Deutschen Bahn AG ist damit unbedingt auszuschließen.“

Quelle: Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH Leipzig vom 30.04.2009

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Mit der Planung wird folgende Zielstellung verfolgt:

- Festsetzung der raumordnerisch und gemeindlich verträglichen Verkaufsflächen für das Fachmarktzentrum im SO EKZ (Einkaufszentrum).
- Planungsrechtliche Änderung des Gewerbebereiches südlich der Bundesstraße B62 entsprechend der geänderten Geländeregulierung sowie der geänderten Anbindung dieses Bereiches an die B 62.
- Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und des Baubestandes innerhalb des bereits realisierten Gewerbe- und Industriegebietes / B II.
- Planungsrechtliche Sicherung der ursprünglichen 1. Änderung des Bebauungsplanes BII - Teilbereich I (Tankstelle Fachmarktzentrum entfällt zugunsten eines „Fast-Food- Restaurants“) und Teilbereich II (Umwandlung öffentlicher Verkehrsfläche) / Beschluss des Stadtrates vom 07.11.2006.
- Änderung des Grünordnungskonzeptes mit Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahme für den Gewerbebereich südlich der Bundesstraße B62 entsprechend der aktuellen Geländeregulierung.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung folgender überörtlicher und gemeindlicher Belange:

- Regional- und raumordnerischer Belange
- Flächennutzungsplan Stadt Zella-Mehlis
- Einzelhandelsgutachten Zella-Mehlis 2009/2010
- Verkehrsrechtliche Belange (Bundesautobahn A 71, Bundesstraße B 62)

Hinweise zur Einstufung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baufeldes 8, welches an den Ordnungsbereich des Baufeldes 6 angrenzt, nimmt Bezug auf den vorhandenen baulichen Bestand. An diesem Standort ist zurzeit ein Wohnheim des BCS (Bildungs-Center Südthüringen e. V.) ansässig. Dieses genießt Bestandsschutz. Eine Einbeziehung in den Bereich des Sondergebietes-EKZ kommt jedoch entsprechend der Nutzung nicht in Betracht. Wird die Nutzung aufgegeben, steht dieser Bereich für gewerbliche Nutzungen entsprechend § 8 BauNVO zur Verfügung.

Das ebenfalls an den Ordnungsbereich des Baufeldes 9 angrenzende Baufeld 7 wird durch den Ansiedlungswunsch für ein „Fast-Food-Restaurants“ erforderlich. Der Eigentümer der Fläche möchte diesen Bereich zur Verfügung stellen. Er erhofft sich dadurch weitere Impulse für das Einkaufszentrum. Da die geplante Nutzung aufgrund der Betriebscharakteristik nicht in das Sondergebiet-EKZ eingegliedert werden kann, erfolgt die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche gemäß § 8 BauNVO. Dieses entspricht auch der weiteren umgebenden baulichen Nutzung.

Im Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ wurden gegenüber dem Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebietes „B II“ Änderungen bei den Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen. Die Änderungen der Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die tatsächlich vorhandenen Höhen der Gebäude.

Diese wurden den Baugenehmigungen entnommen. Entsprechend den Nutzungen können diese teilweise stark voneinander abweichen. Unterschiede der Höhe bei den baulichen Anlagen nehmen auch Bezug auf die Lage und die Gebietskategorie.

Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) und Änderungen der Art der baulichen Nutzungen sind nicht vorgenommen worden. Eine Ausnahme ergibt sich nur für den Ordnungsbereich des Baufeldes 7.

Städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Suhl

Im ISEK Suhl 2025 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Suhl 2025) mit Stand April 2009 werden zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung folgende zentrale Versorgungsbereiche zum langfristigen Erhalt bzw. zur weiteren Entwicklung vorgeschlagen:

1. das Stadtzentrum der Stadt Suhl
2. das Wohngebietszentrum des Wohngebietes Ilmenauer Straße
3. der Einzelhandelsstandort Aue III
4. das Wohngebietszentrum Lautenberg
5. der Heinrichser Straßenmarkt
6. der Versorgungsstandort Döllberg
7. der Handels- u. Dienstleistungskomplex am Breiten Feld im Ortsteil Goldlauter/Heidersbach
8. die Ortsmitte des Ortsteils Dietzhausen
9. der Ortskern des Ortsteils Albrechts
10. das Einkaufszentrum Marktkauf im Ortsteil Mäbendorf.

Eine Sicherung der Standorte über eine Bauleitplanung hat bis jetzt nicht stattgefunden.

Insbesondere die Auswirkungen des „A-71 Center“ auf die Innenstadt von Suhl und die wohnortnahe Versorgung wurden ermittelt.

Als Ausgangssituation wird die Erfassung aus dem Gutachten zur Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes und zu einem verträglichem Sortimentskonzept für ein Fachmarktzentrum in der Stadt Zella-Mehlis durch die GMA vom November 2007 herangezogen. Hier wurde auf den Seiten 27-29 die Situation des Einzelhandels für den Bereich der Suhler Innenstadt erfasst. Mit Stand Mai 2011 erfolgt eine erneute Überprüfung der Bestandssituation des Einzelhandels in der Innenstadt von Suhl (Planungsbüro Kehrer & Horn).

Als Magnetbetriebe wurden das „Lauterbogen-Center“ und das damals noch in Bau befindliche Einkaufszentrum „Am Steinweg“ genannt (GMA Gutachten). Im Einzelnen waren damals folgende „größere“ Einzelhändler (Auszug) eingemietet bzw. als Mieter angegeben: Rewe, NKD, New Yorker, C&A, Expert Heinz&Bolek, Mister&Lady Jeans, Ernsting's family, Weltbild, Cecil, Jenas Fritz, Kik, dm Drogeriemarkt und Deichmann. Entsprechend einer erneuten Überprüfung der Situation (Mai 2011 durch Planungsbüro Kehrer & Horn) im „Lauterbogen-Center“ und dem Einkaufszentrum „Am Steinweg“ sind die oben benannten Mieter alle vorhanden. Auch bei den „kleineren“ Einzelhändlern in den Einkaufszentren ist eine relativ geringe Fluktuation zu erkennen.

Beurteilt man die Leerstandsituation in der Suhler Innenstadt, kommt man auch bei einer erneuten Überprüfung (Überprüfung durch Planungsbüro Kehrer & Horn, Mai 2011) zu dem Schluss, dass insbesondere der Bereich der Suhler Innenstadt keine entscheidenden Leerstände aufweist. Eine Verödung bzw. Anhaltspunkte dafür sind in der Innenstadt von Suhl nicht zu erkennen.

Im Einzelnen stellt sich der Leerstand im Einzelhandelssegment in der Innenstadt (Versorgungsbereich Stadtzentrum Stadt Suhl) wie folgt dar (Angaben Planungsbüro Kehrer & Horn, Mai 2011):

- „Lauterbogen-Center“ (4x),
- Einkaufszentrum „Am Steinweg“ (1x),
- Judithstraße / Roschstraße (2x),

- Backstraße (2x),
- Topfmarkt (2x),
- Rimbachstraße (1x),
- Untere Kirchgasse (1x),
- Marienstieg (6x),
- Pfarrstraße (1x),
- Gothaer Straße / Ecke Steinweg (8x),
- Burggraf Passage (1x),
- Platz der Deutschen Einheit (1x),
- Am Burghof (1x),
- Döllstraße (2x),
- Friedrich-König-Straße (7x) und
- Drusselstraße / Mühltorstraße (7x).

Insgesamt stehen momentan 47 Ladengeschäfte im o.g. Bereich leer.

Dabei ist davon auszugehen, dass hier sehr unterschiedliche Gründe dafür bestehen. Insbesondere sind eine Vielzahl von leerstehenden Läden sehr klein und die Gebäude bzw. Räume selbst in einem sehr schlechten baulichen Zustand (19 Läden = 40 %). Eine Vermietung kann bei diesen Immobilien entsprechend der Größe und dem Zustand ausgeschlossen werden. Weitere Standorte (6 Läden = 13 %) kann man für eine Einzelhandelsnutzung ausschließen, da diese durch die Friedrich-König-Straße von der Innenstadt abgeschnitten sind (fußläufige Erreichbarkeit) und die Erreichbarkeit mit einem Pkw, insbesondere objektbezogene Parkmöglichkeiten nicht gegeben sind. Selbst die Anlieferung für mögliche Einzelhändler gestaltet sich hier sehr kompliziert.

Das bedeutet im Umkehrschluss, dass etwa 22 (47 %) der ermittelten Ladengeschäfte für eine mögliche Vermietung tatsächlich in Frage kommen können.

Unterm Strich ist festzustellen, dass die Leerstandsituation in der Suhler Innenstadt, insbesondere im Bereich der Fußgängerzone, keine wesentliche Leerstände aufweist und somit keine städtebaulichen Probleme bestehen. Die größten ermittelten Leerstände des untersuchten Bereiches befinden sich vor allem in Nebenlagen.

Einzig im Lauterbogen-Center besteht ein größerer Leerstand im Bereich der Flächen des ehemaligen Hettlage Marktes (die Firma Hettlage ist deutschlandweit in Konkurs gegangen). Eine Vermietung des gesamten Bereiches ist bisher nicht erfolgreich gewesen.

Durch die Festsetzung von einem Elektrofachmarkt, Sportfachmarkt, Zoofachmarkt und der Möglichkeit zur Erhöhung der Verkaufsfläche für einen Schuhfachmarkt ergeben sich keine städtebaulichen Auswirkungen für die Nachbarstadt Suhl.

Seit Bestehen des Media-Marktes in Zella-Mehlis erfolgten in der Elektrowarenbranche in Suhl keine wesentlichen Veränderungen in der Branche. Bis zum Stand Mai 2011 waren die größten Betriebe (ausgenommen Quelle) die im Gutachten zur Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes und zu einem verträglichem Sortimentskonzept für ein Fachmarktzentrum in der Stadt Zella-Mehlis durch die GMA vom November 2007 ermittelt wurden, auch weiter am Markt vertreten. Genannt wurden Expert Heinz & Bolek, Quelle (Ortsteil Mäbendorf), EP Reinelt und die Firma Fernseh Reich.

Diese Firmen und der Mediamarkt vereinen zusammen über 50 % der Verkaufsfläche der gesamten Branche. Die restlichen Verkaufsflächenanteile der Branche nehmen kleinere Fachhandelsbetriebe in Anspruch.

Expert Heinz & Bolek ist dabei der einzige Vollsortimenter in der Suhler Innenstadt. Bei den übrigen Anbietern handelt es sich um Telekommunikationsfachgeschäfte, Fotofachgeschäfte, Geschäfte mit Tonträgern und weitere spezialisierte Betriebe.

Da seit Bestehen des Media-Marktes keine wesentlichen Veränderungen in der Branche stattgefunden haben und somit auch keine städtebaulichen Probleme wie Leerstand bzw. sogar eine Verödung stattgefunden hat, ist davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit besteht.

Ein weiteres Argument für die Verträglichkeit des Elektrofachmarktes im „A 71 - Center“ ist, dass der Expert Heinz & Bolek als einziger Vollsortimenter in der Suhler Innenstadt sich zwischenzeitlich noch einmal deutlich vergrößert hat und sich als Ankermieter im Center „Am Steinweg“ niedergelassen hat.

Die GMA zieht in Ihrem Gutachten folgendes Resümee, welches die oben genannten Fakten bestätigt:

Insgesamt nimmt die Fa. Media Markt als flächengrößter Anbieter im Einzugsgebiet der Städte Suhl und Zella-Mehlis eine herausgehobene Position ein. Seine sortimentspezifische Versorgungsbedeutung reicht dabei über das Stadtgebiet von Zella-Mehlis hinaus und umfasst den gesamten mittelzentralen Versorgungsbereich sowie teilweise auch angrenzende Bereiche. Die Existenz von weiteren 44 Elektrowarenanbietern, davon 34 in Suhl, lässt den Schluss zu, dass es mittlerweile zu einer klaren Arbeitsteilung zwischen dem im Industriegebiet angesiedelten Media Markt sowie zahlreichen Facheinzelhändlern – aber auch Fachmärkten – die sich in erster Linie über eine höhere Serviceorientierung profilieren können, kommt. Eine atypische Angebotsstruktur ist in der Stadt Suhl somit nicht festzustellen. Da der wichtigste Wettbewerber in der Innenstadt von Suhl – wie zuvor bereits dargestellt – auch seine Entwicklungsspielräume trotz objektiv ungünstiger Standortrahmenbedingungen nutzen konnte, ist Media Markt insgesamt eine städtebauliche Verträglichkeit zuzusprechen.

Die städtebauliche Verträglichkeit der Ansiedlung für einen Sport- und Zoofachmarkt im „A 71 – Center“ ist gegeben.

Die Stadt Suhl hat bisher für das eigene Stadtgebiet kein Einzelhandelskonzept beschlossen. Entsprechend liegt für das Stadtgebiet auch keine Liste mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor. Wenn die Stadt Suhl erkannt hat, dass die Ansiedlung von bestimmten Betriebstypen in bestimmten Teilen der Stadt städtebauliche Missstände in der Innenstadt hervorruft und somit eine städtebauliche Relevanz vorliegt, dann hätte Sie selbst tätig werden müssen und ein Einzelhandelskonzept beschließen und eine entsprechende Bauleitplanung aufstellen müssen.

Da weder ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Suhl vorliegt noch eine entsprechende Bauleitplanung, scheinen negative Auswirkungen bisher nicht vorzuliegen.

In peripherer Stadtrandlage von Suhl (unweit des „A 71 - Center“ befindet sich seit 2003 ein Zoofachmarkt (750 m² VK; Quelle: Internetauftritt des Betreibers). Nicht weit davon entstand zwischenzeitlich ein weiterer Zoofachmarkt. Auch nach Errichtung des zweiten Zoofachmarktes in Ihrer eigenen Stadtrandlage wurde die Stadt Suhl nicht tätig. Dies sollte jedoch den Ausschlag geben für die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes mit nachfolgender Bauleitplanung, wenn befürchtet wird, dass es durch die Ansiedlung zu städtebaulichen Auswirkungen kommt.

Bisher liegen keine Konzepte und auch keine entsprechenden Bauleitplanungen vor. Dies gilt gleichermaßen für beide Fachmarkttypen.

Des Weiteren sind die Nutzungen wie ein Sportfachmarkt und ein Zoofachmarkt (Zoo & Co, Fressnapf etc.) ab einer gewissen Größenordnung und einem best. Sortiment in der Regel heutzutage Autokunden orientiert. Durch die vorhandenen Rahmenbedingungen am Standort können diese Nutzungen ermöglicht werden, auch wenn möglicherweise in Teilen zentrenrelevante Sortimente betroffen sind.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche für den Schuhfachmarkt findet kaum statt. Der Schuhfachmarkt wurde bereits raumordnerisch akzeptiert (Größe sowie Nutzung). Es findet lediglich eine geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 200 m² statt (ca. 600 m² bereits am Standort vorhanden). Die Beeinträchtigung der Innenstadt von Suhl durch eine derart geringe Erhöhung der Verkaufsfläche für Schuhe ist auszuschließen, da die gesamte Verkaufsfläche Bekleidung, Schuhe, Sport in Suhl ca. 14.000 m² beträgt. Davon liegen bereits ca. 70 % in der Innenstadt von Suhl (Quelle: Gutachten zur Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes und zu einem verträglichem Sortimentkonzept für ein Fachmarktzentrum in der Stadt Zella-Mehlis durch die GMA vom November 2007). Eine städtebauliche Relevanz ist daher nicht zu erkennen.

Eine Beeinträchtigung der Versorgung (Wohnortnahe Grundversorgung) der Bevölkerung kann u.a. dann gegeben sein, wenn es in den Wohngebieten zu Geschäftsaufgaben vor allem im Lebensmitteleinzelhandel in Folge der stärkeren Kaufkraftbindung durch Einzelhandelsgroßprojekte kommt.

Insbesondere in den Städten Zella-Mehlis und Suhl sind seit Bestehen des Fachmarktzentrums unzählige Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte, u.a. auch in Wohngebieten, entstanden. Eine Überprüfung der durch die Stadt Suhl im ISEK Suhl 2025 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Suhl 2025) vorgeschlagenen 10 Standorte für zentrale Versorgungsbereiche hat folgendes ergeben (die Überprüfung erfolgte durch Planungsbüro Kehrer & Horn, Mai 2011):

An den Standorten Stadtzentrum Suhl, Wohngebietszentrum Ilmenauer Straße, Einzelhandelsstandort Aue III, Wohngebietszentrum Lautenberg, Versorgungsstandort Döllberg und am Einkaufszentrum Marktkauf im Ortsteil Mäbendorf ist die wohnortnahe Grundversorgung durch vorhandene sogenannte Vollsortimenter abgedeckt. Nur im Ortsteil Goldlauter / Heidersbach befindet sich ein Discounter.

Bei den genannten Standorten sind in der Regel weitere Versorgungseinrichtungen die über die wohnortnahe Grundversorgung hinausgehen mit angegliedert.

In den Versorgungsbereichen Heinrichser Straßenmarkt und Ortsmitte des Ortsteils Dietzhausen erfolgt eine Versorgung durch Bäcker und Fleischerfachgeschäfte. Ergänzend befinden sich dort Banken, Apotheken (Heinrichs), Blumenläden, Textilläden (Heinrichs) und ein Tabakladen (Heinrichs).

Nur im Versorgungsbereich Ortskern des Ortsteils Albrechts ist keine wohnortnahe Versorgung nachzuweisen.

Für die Versorgungsbereiche Heinrichser Straßenmarkt, Ortsmitte des Ortsteils Dietzhausen und Ortskern des Ortsteils Albrechts übernimmt augenscheinlich die tatsächliche Versorgung der Bereich Einkaufszentrum Marktkauf im Ortsteil Mäbendorf, dieser wirkt offensichtlich als „Magnet“. Dieser liegt im „Zentrum“ der genannten Ortsteile und hat ein Angebot entsprechend eines Einkaufszentrums, also deutlich über die wohnortnahe Grundversorgung hinausgehend mit zahlreichen Geschäften.

Außerhalb dieser 10 genannten Versorgungsbereiche der Stadt Suhl befinden sich zusätzlich zahlreiche weitere Lebensmitteldiscounter.

Eine Beeinträchtigung insbesondere der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln (Gütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs) kann daher nicht gesehen werden.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird durch die über dem derzeitigen Bestand hinausgehenden innenstadtrelevanten Sortimente aufgrund der Spezifik der Betriebstypen, die möglich wären (Elektrofachmarkt, Sportfachmarkt, Zoofachmarkt, Erweiterung Schuhfachmarkt) nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Ansiedlung der o.g. Betriebe an diesem Standort kann dem Bebauungsplan nicht entgehalten werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbe- (GE), Industriegebiet (GI) und sonstige Sondergebiete (SO EKZ) nach §§ 8, 9 und 11 (3) 2. BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Einstufungen der Nutzungsarten erfolgt entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung (Bestandssituation ca. 95 % des Plangebietes) bzw. entsprechend für die geplanten Nutzungen.

- Im Gewerbe- und Industriegebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.

Begründung

Die GRZ von 0,8 für Gewerbe- und Industriegebiete entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe der BauNVO. Diese trägt dem Baubestand Rechnung.

- Nicht zugelassen werden gemäß § 8 (3) BauNVO
- Pkt. 3. Vergnügungsstätten

Begründung

Nach Fickert / Fieseler sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“- Unterhaltung widmen. Dies können z.B. sein:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvariétés, Striptease-Lokale usw.)
- Diskotheken
- Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos).

Da die Erschließung neuer Gewerbe- und Industriegebiete durch die topographische Lage der Stadt Zella-Mehlis schwierig, kostenintensiv bzw. gar nicht mehr möglich ist, wird die Ansiedlung von o.g. Vergnügungsstätten in diesem wertvollen Baugebiet ausgeschlossen.

Weiterhin kann es zu Erschwernissen für die Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe führen.

Im Hinblick auf den zu erwartenden „Trading-Down-Effekt“, den Vergnügungsstätten auslösen können, ist die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe gefährdet.

- Im Gewerbe- und Industriegebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Werksverkäufe von ortsansässigen Firmen.

Begründung

Der Ausschluss erfolgt, um städtebauliche Auswirkungen zu minimieren und um die Häufung dieser Anlagen und das daraus resultierende Problem der Agglomeration zu vermeiden. Mit der Festsetzung wird auch der Umsetzung des Einzelhandelsgutachtes Zella-Mehlis 2009/2010 (Stand 14.05.2010) entsprochen.

- Sondergebiet-Einkaufszentrum gemäß § 11 (3) 2. BauNVO (SO EKZ)

Begründung

Durch die wesentliche Unterscheidung zu anderen Baugebieten ist die Festsetzung eines Sondergebietes -Einkaufszentrum nötig. Desweiteren gibt die Einstufung eines Sondergebietes-Einkaufszentrum der Gemeinde die Möglichkeit der Konkretisierung der Nutzung.

Im vorliegenden Fall soll das bestehende Einkaufszentrum planungsrechtlich gesichert und konkrete Festsetzungen der zulässigen Betriebstypen getroffen werden.

- Im Sondergebiet-Einkaufszentrum wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.

Begründung

Die GRZ von 0,8 entspricht den gesetzlichen Vorgaben für sonstige Sondergebiete. Die Einhaltung der GRZ wurde im Bauantrag nachgewiesen. Dementsprechend erfolgte eine Korrektur gegenüber dem Vorentwurf (GRZ 1,0).

- Zulässig sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Begründung

Die Festsetzung dient der Einschränkung der Betriebsarten auf bestimmte Bereiche. Weitere Betriebsarten sollen für diesen Standort ausgeschlossen werden, um den vorhandenen Charakter des Fachmarkzentrums nicht zu verändern.

- Im Sondergebiet-Einkaufszentrum sind folgende Betriebstypen des Einzelhandels mit den festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen (VK) zulässig:

- SB-Warenhaus	6.000 m ²
- Bau- und Gartenmarkt	7.000 m ²
- Möbelfachmarkt	8.000 m ² *
- Elektrofachmarkt	2.450 m ²
- Teppichfachmarkt	800 m ²
- Getränkefachmarkt	800 m ²
- Schuhfachmarkt	800 m ²
- Sportfachmarkt	800 m ²
- Zoofachmarkt	800 m ²
- Sonderpostenmarkt	800 m ²
- Sanitärfachmarkt	800 m ²
- Fachmarkt für Türen, Tore und Treppen	800 m ²
- Fachmarkt für Fußböden und Beläge	800 m ²
- Fliesenfachmarkt	800 m ²

* (davon dürfen auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden)

Begründung

Entsprechend der landesplanerischen Abstimmung (Schreiben vom 06.01.1992) wurden folgende Handelseinrichtungen und Verkaufsflächen (VK) als raumverträglich bewertet:

- SB-Warenhaus 6.000 m² VK
- Bau- und Gartenmarkt 7.000 m² VK
- Möbelhaus 4.000 - 8.000 m² VK.

Eine Shopzone mit 900 m² VK und ein Schuhmarkt wurden nachträglich raumordnerisch akzeptiert. Im Jahr 2001 wurde auf Teilflächen des inzwischen leer stehenden Möbelmarktes ein Elektrofachmarkt mit 2.436 m² VK baurechtlich genehmigt (Akt.: 03919-00-31 vom 30.01.2001 und Akt.: 01515-01-31 vom 06.08.2001; zwischenzeitlich aufgehoben).

In der Baugenehmigung (zwischenzeitlich aufgehoben) wurde für den Elektrofachmarkt eine Verkaufsfläche von genau 2.436 m² genannt. Unter Zugrundelegung dieser Angabe und entsprechender Rundung der Verkaufsfläche, wird eine max. VK von 2.450 m² festgesetzt. An der Festsetzung des Elektrofachmarktes wird festgehalten, um den vorhandenen Markt an diesem Standort zu sichern (siehe auch Pkt. 5.1 „Städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Suhl“).

Die entsprechenden raumordnerisch genehmigten Handelseinrichtungen und Verkaufsflächen (VK) werden dem gemäß als Grundlage für die Festsetzung von Betriebstypen des Einzelhandels mit entsprechend festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen übernommen.

Die weiter genannten Fachmärkte stellen ein Angebot an das Fachmarktzentrum dar, die leerstehenden Flächen wieder zu vermieten.

Die aufgeführten Fachmärkte zielen zum Großteil auf Sortimente ab, die nicht zentrenrelevant sind. Somit soll verhindert werden das, eine weitere Aufwertung dieses randstädtischen Standortes gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen von Suhl als auch von Zella-Mehlis durch zentrenrelevante Sortimente erfolgt.

Nutzungen wie ein Sportfachmarkt und Zoofachmarkt (Zoo & Co, Fressnapf etc.) sind in der Regel Autokunden orientiert. Durch die vorhandenen Rahmenbedingungen am Standort sollten diese Nutzungen ermöglicht werden, auch wenn teilweise zentrenrelevante Sortimente mit angeboten werden (siehe auch Pkt. 5.1 „Städtebauliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde Suhl“).

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Aussagen des Einzelhandelsgutachten der Stadt Zella-Mehlis 2009/2010 (Stand 14.05.2010).

- Im Sondergebiet-Einkaufszentrum ist eine Shopzone mit einer Gesamtverkaufsfläche von 900 m² zulässig. Hierbei wird die Verkaufsfläche des einzelnen Shops auf max. 100 m² festgesetzt.

Begründung
In der Shopzone sollen sich ausschließlich kleingliedrige Läden ansiedeln. Die Nutzung der Shopzone für nur 1 Shop ist somit ausgeschlossen.
- Die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt 22.000 m² nicht überschreiten.

Begründung
Mit dieser Obergrenze der Gesamt – VK (entspricht der vorhandenen VK) wird eine weitere Ausdehnung und Entwicklung des Fachmarktzentrums ausgeschlossen.
Die Beschränkung der Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe am Standort entspricht den raumordnerischen Erfordernissen zur vorrangigen Stärkung und Entwicklung der innerstädtischen Bereiche. Die Angabe der Verkaufsfläche entspricht der Anlage 14 – Nachtrag zum Bauantrag vom 18.12.1992.
- **Definition Verkaufsfläche**
Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen (Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi), Katalog E „Definitionen zu Handel und Distribution“ 2006).

Begründung
Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) erarbeiteten mit dem Katalog E „Definitionen zu Handel und Distribution“ (2006) ein offizielles und weithin anerkanntes Grundlagenwerk, in dem auch die Verkaufsfläche definiert ist. Darüber hinaus existieren mehrere Urteile von Gerichten, die diese Verkaufsflächendefinition präzisieren. Unter Zugrundelegung dieser Materialien sind unter dem Begriff Verkaufsfläche üblicherweise folgende Teilbereiche von Einzelhandelsgeschäften zu verstehen:

 - Kassen- und Vorkassenbereich
 - Regalflächen / Verkaufstheken
 - Eingangsbereiche
 - Umkleidekabinen
 - Informations- und Serviceflächen
 - Schaufensterbereiche, sofern sie dem Kunden zugänglich sind
 - Pfandräume
 - Verkehrsflächen, auf denen sich die Kunden bewegen können
 - Treppen, Rolltreppen, Aufzüge (ohne Fluchttreppen)
 - Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und die nicht nur temporär genutzt werden
 - fest installierte Zelte, die den Kunden zugänglich sind und nicht nur temporär genutzt werden.
- Im Sondergebiet-Einkaufszentrum wird die Geschossfläche auf 34.500 m² begrenzt.

Begründung
Zur besseren raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossflächenzahl unerlässlich. Die Größe der Geschossfläche entspricht dem vorhandenen Bestand. Die Angabe der Geschossfläche wurde der Anlage 12 – Nachtrag zum Bauantrag vom 18.12.1992 entnommen.

- **Definition - Oberkante der baulichen Anlagen**
Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlagen gilt als Maß von der definierten mittleren Höhe des Geländes bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe des jeweiligen Geländes. Technische Aufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt, soweit sie nicht über 20 % der festgesetzten Gebäudehöhe liegen.
Begründung
Die Definition dient der eindeutigen Begriffsbestimmung. Die Ausnahme für technische Aufbauten dient der Vereinfachung und Reduzierung von Befreiungsanträgen.

 - **Mittlere Höhe Gelände gemäß § 9 (3) BauGB**
Die mittlere Geländehöhe der Baufelder 10, 11a, 11b und 11c ist vor Baubeginn zu überprüfen. Entspricht die mittlere Geländehöhe nicht den Vorgaben für das jeweilige Baufeld, ist das Gelände dementsprechend zwingend anzupassen.
Begründung
Die abschließende Herrichtung und Profilierung des Geländes soll durch die Investoren erfolgen. Sie dient zur Überdeckung der Leitungsbestände bzw. ist zum anbinden an die Infrastruktur nötig.

 - **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und / oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung**
hier:
 - GE / GI
 - OK baulicher Anlagen
 - mittlere Höhe GeländeBegründung
Die Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung erfolgt unter dem Aspekt der Erhaltung des vorhandenen / bestehenden Ortsbildes. Das Planzeichen 15.14 der PlanzV „Perlenkette“ trennt die unterschiedlichen Geländeneiveaus (Plateaus) als auch die Gebäudehöhen.
Weiterhin werden in Teilbereichen die unterschiedlichen Nutzungen (GE / GI) voneinander getrennt. Die Kombination der verschiedenen Möglichkeiten an einer Stelle ist möglich.

 - **Umgrenzung von Flächen für Ausstellungen (Präsentationen) und Stellplätze**
Begründung
Im Bereich des Baufeldes 13 wird eine Teilfläche mit der Umgrenzung von Flächen für Ausstellungen (Präsentationen) und Stellplätze gekennzeichnet. Die Einschränkung ergibt sich durch die im Untergrund liegende Trinkwasserleitung, die zur Löschwasserversorgung der Tunnelkette der A 71 dient.
Eine Überbauung dieses Bereiches soll damit vermieden werden, eine ausschließliche Nutzung für Stellplätze und für Ausstellungen (Präsentationen) kann jedoch erfolgen. In Havariefällen ist der Zugang zu jeder Zeit zu ermöglichen. Die Verlegung dieser Leitung ist momentan nicht geplant.
- 5.3 Bauweise**
- Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten.
Begründung
Aufgrund technologischer Zwänge sind Gebäudelängen über 50 m erforderlich.

5.4 Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung erfolgt gemäß § 83 Abs. 1 und 2 ThürBO.

▪ Gebäudegröße

Gebäude mit einer Gesamtlänge größer als 50 m sind in Baukörper zu untergliedern (siehe auch Bauweise).

Begründung

Die Gliederung soll im Interesse einer verträglichen Einordnung in den Landschaftsraum und das Ortsbild erfolgen. Bauliche Untergliederungen sind nicht zwingend, sondern es genügt optisch gestalterische Zäsuren vorzusehen. Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch optische Farbgestaltung, Rankgitter für Bepflanzung o.ä. Maßnahmen erfolgen.

5.5 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des bestehenden Baugebietes (Baufeld 1-9) erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz. Für die Baufelder 10, 11 a-c und 13 werden zurzeit die Erschließungsmaßnahme sowie der Straßenbau durchgeführt. Die Anbindung erfolgt über die Straße „Am Schießstand“ sowie eine neu zu errichtende Anbindung an die B 62. Ein entsprechender Ausführungsentwurf liegt bereits vor und ist mit dem Straßenbauamt Südwestthüringen abgestimmt (siehe Anlage Ausführungsentwurf Erschließungsplanung IG „Ost“ Zella-Mehlis, B IV südlich der B 62).

Im Bebauungsplan erfolgt die Darstellung der dafür notwendigen Flächen als „öffentliche Verkehrsfläche“. In diesem „Korridor“ muss sich die zukünftige Anbindung befinden. Dieser wird benötigt, da die genaue Lage aufgrund einer bestehenden Trafostation noch geringfügig angepasst werden muss. Damit soll der Erhalt der vorhandenen Trafostation ermöglicht werden.

Die Realisierung der neuen Einmündung B 62 / Bebauungsgebieterschließungsstraße soll vor oder zeitgleich mit der Inbetriebnahme der Gewerbefläche (Baufelder 10 und 11) erfolgen und die derzeit bestehende Einmündung B 62 / Am Schießstand mit Inbetriebnahme der neuen Einmündung zurückgebaut werden (Aussage Straßenbauamt Südwestthüringen).

Aufgrund der Verlagerung des Kreuzungsbereiches Richtung bebauter Ortslage und der zu erwartenden höheren Lärmbelastung für die vorhandene Bebauung (im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt), wurde ein Gutachten über die akustischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches zum B-Plan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ im Gewerbe- und Industriegebiet Zella-Mehlis gefordert.

Dieses wurde unter besonderer Berücksichtigung der beabsichtigten Verkehrserschließung sowie neu auszuweisender Gewerbeflächen auf die vorhandene Wohnbebauung in Auftrag gegeben.

Durch das Gutachten wird eine geringe Erhöhung der Verkehrslärmbelastung (bis zu 1,1 dB) prognostiziert. Da Maßnahmen des aktiven Schallschutzes aufgrund der Standortbedingungen nicht realisierbar sind. Ist für die Wohnungen in der Suhler Straße 18 und 18a passiver Schallschutz durch den Einbau von ausreichend dimensionierten Schallschutzfenster mit erhöhtem Schalldämmwert (mindestens Schallschutzklasse 3 oder 4) und von schalldämmenden Lüftungselementen vorzusehen.

Zur Absicherung der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zella-Mehlis und dem jeweiligen Eigentümer abzuschließen.

Die im Moment im Betrieb befindliche Kreuzung zur Anbindung an die B 62 wird im Zuge des Kreuzungsneubaus nach Fertigstellung zurückgebaut und der Bereich dem Gewerbegebiet zugeordnet. Langfristig ist im Zuge der Errichtung der Umgehungsstraße (Verbindung Straße „Am Schießstand“ zur „Talstraße“) vorgesehen, einen Kreisverkehr zu errichten.

Dieser liegt im Bereich der Aufmündung Straße „Am Schießstand“ und „Suhler Straße“. Entsprechende Planungen liegen jedoch noch nicht vor.

Im westlichen Plangebietsrand wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Wirtschaftsweg festgesetzt. Dieser fungiert als fußläufige Verbindung von der Ortslage in das Gewerbegebiet sowie als Serviceweg für den Bauhof.

Er dient keinem öffentlichen Fahrzeugverkehr.

Ruhender Verkehr

Im Zuge der neuen Straßenanbindung an die B 62 und der damit verbundenen Neuanbindung der Dörnbachstraße erfolgt ein Flächenentzug der Flurstücke 5260/2 und 5262/7. Der dort ansässige Schützenverein nutzt diesen Bereich bisher als Parkplatz für die Schießsportanlage. Im Zuge der Überplanung werden teilweise Stellplätze verlegt.

Diese befinden sich dann teilweise auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als privater Parkplatz ausschließlich für den Schützenverein errichtet. Insgesamt ist eine Anzahl von 24 Stellplätzen zusammen auf dem Gelände des Schützenvereins und der gegenüberliegenden Parkfläche nachzuweisen.

5.6 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Die Baufelder 10 und 11 a-c sind noch nicht mit Energie versorgt. Die Anbindung erfolgt jedoch zeitnah im Zuge der Erschließung. Das restliche Gewerbe-, Industrie und Sondergebiet ist komplett mit Elektroenergie erschlossen.

„Die Erschließung dieser Erweiterung ist prinzipiell möglich und muss auf der Basis eines Erschließungsvertrages zwischen dem Bauherren und der SWSZ geregelt werden. Im Bereich der neuen Zufahrt befindet sich eine Mittelspannungstrasse der SWSZ. Es ist davon auszugehen, dass die Umverlegung dieser Trasse erfolgen muss. Zum Thema Erschließung und Umverlegung sind konkrete Abstimmungen zwischen SWSZ und Erschließungsträger notwendig.“

Die Angaben zur Lage der Kabel sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit festgestellt wurde.

Gegebenenfalls notwendige Suchschachtungen sind durch den Antragsteller /das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen. Unabhängig von dieser Stellungnahme weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die ausführende Baufirma vor Baubeginn eine gesonderte Leitungsauskunft (Schachtschein) bei der SWSZ einzuholen hat.“

Quelle: Stellungnahme der SWSZ vom 28.08.2008

„Bei unserer Zustimmung gehen wir davon aus, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften BGV A2, BGV C22, VBG 40, ZHI/46 und der freie Bau- raum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden.

Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind leider nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276 und die Richtlinie für die Planung (DIN 1998).

Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand auftreten, benötigen wir für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag.

Damit die Maßnahmen in unserem Hause fristgerecht geplant werden können, ist die rechtzeitige Übergabe des Änderungsverlangens erforderlich.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die vorliegende Stellungnahme nicht als Auftrag zur Umverlegung gewertet wird. Die Kostenübernahme regelt sich nach dem Verursacherprinzip bzw. nach bestehenden Verträgen (Konzessionsvertrag, geltenden Rahmenvertrag).

In dem Bereich der Baumaßnahme befinden sich keine Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Bitte beachten Sie, dass sich die Stellungnahme ausschließlich auf den Bestand und die Planung der Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH bezieht.

Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lager- richtigkeit. Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.

Vor Baubeginn beantragen Sie bitte unter Angabe o. g. Reg.-Nr. in unserem Serviceteam Schmalkalden (98574 Schmalkalden, Bahnhofstraße 1, Tel: 03693 49 5410) eine Auskunft über Versorgungsanlagen des Netzbetreibers.“

Quelle: Stellungnahme der E.ON Thüringer Energie AG vom 09.12.2010

In dem Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Informationskabel und HDPE-Leerrohr der E.ON Thüringer Energie AG. Vor Beginn der Baumaßnahme ist Absprache bzw. Einweisung vor Ort mit der Thüringer Netkom GmbH, dem Dienstleister der E.ON Thüringer Energie, erforderlich.

Ihr Ansprechpartner zur Baumaßnahme ist:

Herr Ehm; Tel.: 0 36 93-49 50 00; Mobil: 01 51-16 14 20 23; Kundenservice Süd, Landsberger Straße 2, 98617 Meiningen

Quelle: Stellungnahme der Thüringer Netkom GmbH vom 30.05.2011

Für die Neuanbindung der Erschließungsstraße an die B 62 und die damit verbundenen Eingriffe werden Umverlegungen des Leitungsbestandes (Strom-, Erdgas- und Informationsanlagen) erforderlich. Diese Maßnahmen sollen mit den notwendigen Erschließungsleitungen koordiniert werden (Erschließung für die Baufelder 10 - 11 a-c).

Möglicherweise erfolgt auch die Umsetzung eines Trafos (nach aktuellem Stand der Straßenplaner ist die Umsetzung der Transformatorstation nicht notwendig).

Durch den Straßenplaner bzw. die ausführende Baufirma ist vor Baubeginn eine gesonderte Leitungsauskunft (Schachtschein) bei der SWSZ, der E.ON Thüringer Energie AG und der Thüringer Netkom GmbH einzuholen.

Die bestehenden Leitungen sowie Ortsnetzstationen wurden aus den vorliegenden Unterlagen in den Plan übernommen (Angaben ohne Gewähr).

Zur Erschließung der Baufelder 10 und 11 a-c erfolgte zwischenzeitlich der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt Zella-Mehlis und SWSZ.

Gasversorgung

Die Versorgung des bereits bestehenden Gebietes mit Gas erfolgt über ein Mitteldrucknetz der SWSZ. Für den Bereich der Baufelder 10 und 11 a-c ist die Versorgung im Zuge der Erschließung herzustellen. In der Straße „Am Schießstand“ befindet sich eine Hochdruckleitung der SWSZ.

„Die Erschließung dieser Erweiterung ist prinzipiell von der Hochdruckleitung in der Straße „Am Schießstand“ oder von der Mitteldruckleitung im Bereich der „Suhler Straße“ möglich und muss auf der Basis eines Erschließungsvertrages zwischen dem Bauherren und der SWSZ geregelt werden.

Die Realisierung einer Erschließung mit Erdgas ist abhängig von den Erschließungskosten und den konkreten Anschlusswerten der zu erwartenden Bebauung. Zur Abstimmung über eine mögliche Erdgasversorgung ist eine rechtzeitige Abstimmung mit uns erforderlich.

Die Angaben zur Lage der Kabel sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit festgestellt wurde.

Gegebenenfalls notwendige Suchschachtungen sind durch den Antragsteller /das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen. Unabhängig von dieser Stellungnahme weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die ausführende Baufirma vor Baubeginn eine gesonderte Leitungsauskunft (Schachtschein) bei der SWSZ einzuholen hat.“

Quelle: Stellungnahme der SWSZ vom 28.08.2008

Im Bereich der Neuanschlusssstraße an die B 62 befinden sich eine Hochdruckgasleitung sowie eine Gasreglerstation mit einigen Abstellern.

Diese Anlagen müssen erhalten werden. Trotzdem werden für die Neuanschlusssstraße an die B 62 und die damit verbundenen Eingriffe Umverlegungen des Leitungsbestandes (Strom- und Erdgasversorgungsanlagen) erforderlich. Diese Maßnahmen sollen mit den notwendigen Erschlusssleitungen koordiniert werden (Erschlusssung für die Baufelder 10 - 11 a-c).

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zur Gasreglerstation und den Gasabstellern sind zwingend einzuhalten. Diese können bei der SWSZ abgefragt werden. Vor Baubeginn ist ein Schachtstein einzuholen. Zwischen dem geplanten Parkplatz und der Gasreglerstation / den Gasabstellern ist zwingend ein Hochbord bzw. ein adäquater Anfahrsschutz vorzusehen.

Die bestehenden Leitungen wurden aus den vorliegenden Unterlagen in den Plan übernommen (Angaben ohne Gewähr).

Zur Erschlusssung der Baufelder 10 und 11 a-c erfolgte zwischenzeitlich der Abschluss eines Erschlusssungsvertrages zwischen Stadt Zella-Mehlis und SWSZ.

Fernwärmeversorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Leitung zur Fernwärmeversorgung. Das Netz endet am Fachmarktzentrum. Ein weiterer Ausbau des Fernwärmeversorgungsnetzes im räumlichen Geltungsbereich ist zurzeit nicht vorgesehen.

Trinkwasser

Das Plangebiet ist im Bestand komplett mit Trinkwasser versorgt. Die Baufelder 10 und 11 a-c werden im Zuge der Erschlusssungsmaßnahme an das bestehende Netz in Abstimmung mit dem „ZWAS“ Mittlerer Rennsteig angeschlossen.

Die bestehenden Leitungen wurden aus den vorliegenden Unterlagen in den Plan übernommen (Angaben ohne Gewähr).

Abwasser

Die Entsorgung des bestehenden Plangebietes (Baufelder 1 – 9) erfolgt bereits im Trennsystem. Für die Baufelder 10 und 11 a-c ist die Entsorgung ebenfalls im Trennsystem vorzunehmen und an das bestehende Leitungsnetz anzubinden. Der Anbindepunkt an das bestehende Netz ist im B-Plan gekennzeichnet.

Die bestehenden Leitungen wurden aus den vorliegenden Unterlagen in den Plan übernommen (Angaben ohne Gewähr).

Niederschlagswasser

Die Entsorgung des bestehenden Plangebietes (Baufelder 1 – 9) erfolgt bereits im Trennsystem. Für die Baufelder 10 und 11a-c ist ein Trennsystem vorzusehen und an das bestehende Leitungsnetz anzubinden. Der Anbindepunkt an das bestehende Netz ist im B-Plan gekennzeichnet.

Eine punktuelle Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist nicht gestattet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Netz in das „Regenrückhaltebecken Struth“ und von dort in das Oberflächengewässer „Mühlwasser“ eingeleitet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 17 ThürWG zur gedrosselten Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem „Regenrückhaltebecken Struth“ in das Oberflächengewässer „Mühlwasser“ liegt bereits vor (Aktenzeichen 604.3 / 8836.08 vom 17.09.1997; siehe unter Anlagen).

In der Berechnung (Seite 2 Punkt c) Umfang der Gewässerbenutzung) ist bereits auch die Fläche der Baufelder 10 und 11a-c eingeflossen (Industriegebiet südlich der B 247). Eine weitere wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser ist somit nicht erforderlich.

Die bestehenden Leitungen wurden aus den vorliegenden Unterlagen in den Plan übernommen (Angaben ohne Gewähr).

Löschwasser

Entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen – Fachdienst Ordnung und Sicherheit sind folgende Vorgaben zu sichern:

1. Für die Baufelder 10 und 11 a-c wird zurzeit die Erschließung sowie der Straßenbau durchgeführt. Die Zufahrtsstraße ist so zu bemessen, dass sie von Lösch- und Sonderfahrzeugen der Feuerwehr mit einer Achslast von 10t bzw. mit einem Gesamtgewicht von mindestens 16t befahren werden kann. Die Steigung bzw. das Gefälle dieser Straße darf 10 % nicht übersteigen.

2. Die Löschwasserversorgung im „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung mittels Entnahme aus Überflurhydranten sicher zu stellen. Die Überflurhydranten sollen einen Abstand untereinander von 80 m bis maximal 100 m aufweisen.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW müssen für den Grundschutz in Gewerbegebieten 96 m³/h und für Industriegebiete 192 m³/h auf die Dauer von mindestens zwei Stunden Löschwasser vorgehalten werden. Der Nachweis ist zu führen und die Brandschutzdienststelle zu hören!

3. An- und Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Lösch- und Sonderfahrzeuge der Feuerwehr sind nach DIN 14090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken einzurichten und dauerhaft mittels Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

„Die Löschwasserbereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserleitung ist mit 96 m³/h gesichert. Die geforderte Menge von 192 m³/h kann nicht an jedem Standort erfolgen. Die Hydrantenmessprotokolle liegen bei der örtlichen Feuerwehr der Stadt Zella-Mehlis vor.“

Quelle: Stellungnahme des ZWAS vom 04.05.2009

Bei einem Antrag auf Baugenehmigung ist durch den Bauherrn der entsprechenden Behörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen der Nachweis über die ausreichende Löschwassermenge zu erbringen. Der Nachweis ist nur für Anträge im Bereich des Industriegebietes zu führen.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte

Geh- und Fahrrechte sind nicht erforderlich, da alle Bauflächen über öffentliche Zufahrten erreichbar sind.

Leitungsrechte

- Zur Absicherung der Elektrizitätsversorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Zella-Mehlis auf den Grundstücken:
4950/90, 4950/96, 4950/102, 4950/109 und 5291/7 zugunsten:
der E.ON Thüringer Energie AG, SWSZ (Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis) festgesetzt.
- Zur Absicherung der Gasversorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Zella-Mehlis auf den Grundstücken:
4950/90, 4950/96 und 4950/109 zugunsten:
der SWSZ (Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis) festgesetzt.

- Zur Absicherung der Regen- und Abwasserentsorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Zella-Mehlis auf den Grundstücken:
5204/2, 5204/3, 5205/3, 5205/5, 5206/4, 5207/4, 5209/1, 5297/2, 5297/3 und 5300/1 zugunsten:
des ZWAS (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl "Mittlerer Rennsteig") festgesetzt.
- Zur Absicherung der Hauptver- und Entsorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Zella-Mehlis auf den Grundstücken:
4950/75, 4950/76, 4950/77, 4994/5 und 5013/46 zugunsten:
der SWSZ (Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis), des ZWAS (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl "Mittlerer Rennsteig" und der Telekom festgesetzt.

5.8 Übernahmen

Sonstige Übernahmen

- Leitungstrassen (Elektrizität, Gas, Regenwasser, Schmutzwasser, Hauptver- und Entsorgungsleitungen, Informationsleitungen, HDPE-Leerrohr)

6. Begründung zur Grünordnung

Die Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die durch die Nutzungsänderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind lt. ThürNatG § 5 als Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erstellt.

Die Erarbeitung des Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf Grundlage des „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“.

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsgebietes

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss wird der hier beschriebene räumliche Geltungsbereich von den neu beplanten Teilbereichen des Bebauungsplanes begrenzt im:

- Baufeld 10 und 11 a-c - im Norden die B 62 als Zubringer zur A 71, im Osten und Süden durch naturnahe Feldgehölze und im Westen durch die Gleisanlagen der Bundesbahn sowie die Abfahrt von der B 62 auf die Straße "Am Schießstand".

Die Baufelder 10 und 11a-c sowie die Erschließung dieses Bereiches des Gewerbegebietes umfasst eine Fläche von 4,81 ha.



Baufeld 10, 11a-c ▲

6.2 Beschreibung des Plangebietes

Im Rahmen des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit erfolgte der Neubau der Bundesautobahn A 71. Die A 71 ist eine regionale Verkehrsverbindung, die in der Mitte Deutschlands in Nord- / Südrichtung verläuft. Die A 71 tangiert Zella-Mehlis.

Am Zubringer zur A 71 südlich sowie nördlich der B 62 liegt das „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“. Da das Gebiet weitestgehend bebaut und genutzt wird, bezieht sich die grünordnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie deren Bewertung nur auf den Bereich der Baufelder 10 und 11 a-c südlich der B 62.

Die Flächen der Baufelder 10 und 11a-c wurden auf der Grundlage einer „Einbaukonzeption zur Geländeregulierung GWG an der B 62 N in Zella-Mehlis“ vorwiegend mit Gleis- schotter und Boden aus den Gleiserneuerungsarbeiten der DB AG aufgeschüttet. Im Zuge dieser Arbeiten erfolgte die Beseitigung der bestehenden Vegetation. Daher kann nur der jetzige Ist-Zustand bewertet werden. Es ist eine vegetationslose Fläche. Diese Flächen sollen gewerblich genutzt werden.

Nur die unberührten Randbereiche mit naturnahen Gehölzen sind erhalten geblieben.

6.3 Bestandsaufnahme

6.3.1 Klima

Der zu betrachtende Landschaftsraum erfasst den Zella – Suhler Granitkessel. Dort herrscht ein verhältnismäßig trocken warmes Klima. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 6,5 - 7°C mit 650 - 800 mm Niederschlag pro Jahr.

In den Wiesentälern und Feuchtwiesengebieten werden bei strahlungsreichen Wetterlagen in Sommernächten Frisch- und Kaltluft produziert, welche an den Hängen abfließen, in die Siedlungsgebiete eindringen und dort klimaökologisch ausgleichend wirken können.

6.3.2 Boden

Der Boden bestimmt unter anderem maßgeblich die natürliche Vegetation und damit indirekt auch die Fauna. Er ist Lebensraum für Bodenorganismen, Naturkörper und landschaftsgeschichtliches Archiv. Ferner übernimmt er Filter- und Pufferfunktionen für Pflanzen bzw. Grundwasser und steht in engem Zusammenhang mit der Grundwasserneubildung. Durch seine Oberflächengestalt ist er auch Teil des Landschaftsbildes.

Die Flächen an der A 71 werden durch großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen geprägt. Kleinere Bereiche werden durch Braune Aueböden gekennzeichnet. Er besteht aus holozänen Ablagerungen.

Abhängig vom Ausgangsmaterial ist die Bodenart Lehm, schluffig bis toniger oder sandiger Lehm. Der Boden ist meist steinfrei. Er neigt zu frühjährlicher Vernässung.

Bodenauf- und Bodenabträge beeinflussen die Bodenfunktionen in unterschiedlichem Maß.

Auf den Baufeldern 10 und 11 a-c erfolgte eine Profilierung der Flächen durch Auf- und Abträge von verdichtungsfähigem Material. Dadurch fand eine Veränderung bzw. teilweise Zerstörung der Bodenstruktur in diesen Bereichen statt.

6.3.3 Wasser

Das Grundwasser stellt ein wichtiges Element des Wasserkreislaufes dar. Darauf gründet sich seine Bedeutung als Trink- und Brauchwasser, als Grundlage für Biotope mit speziellen Wasseransprüchen an Feuchtstellen und Quellaustritten, sowie als Speisung der Oberflächengewässer.

Das Oberflächenwasser umfasst das an der Landoberfläche auftretende und der Oberflächengestaltung folgende abfließende Wasser zum Beispiel Fließ- und Stillgewässer. Das oberflächlich abfließende Wasser sammelt sich aufgrund von Wassersättigung des Bodens oder durch Undurchlässigkeit der Oberflächen in Bächen, Flüssen oder Seen.

Durch die bereits intensive Bebauung des Gewerbegebietes ist die Speicherfähigkeit des Bodens stark dezimiert.

Östlich des Baufeldes 11b befindet sich ein Gewässer. Das Gewässer ist in großen Teilen bereits seit mehreren Jahrzehnten verroht. Die Lage ist im B-Plan dargestellt, jedoch ist der gesamte Verlauf des Gewässers nicht bekannt.

Außerhalb des Plangebiets östlich des Baufeldes 11 b-c in einer Talsohle bestehen Teiche. Bei den vorgefundenen Teichen handelt es sich um künstlich angelegte Fischteiche. Die Nutzung der Teiche wurde aufgegeben bzw. nur noch sporadisch genutzt. Dies hat zur Folge, dass die Teiche zum Teil verlandet sind.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Stillgewässer.

Das Plangebiet befindet sich **nicht** in einer Trinkwasserschutzzone.

6.3.4 Flora

Das Gewerbegebiet an der A 71 ist ein durch menschliche Nutzungen entstandenes, stark überformtes Gebiet. Es fanden zahlreiche Umlagerungen durch Abgrabungen statt. Zudem wurden im Zuge der bereits bestehenden Industrieansiedlungen zahlreiche Flächen überformt.

Die Baufelder 10 und 11a-c wurden mit Gleisschotter und Boden neu profiliert. Im Vorfeld erfolgte die Rodung der bestehenden Gehölze und der Abtrag des Oberbodens. Die geplanten Baufelder sind daher ohne Vegetation. Die östlichen und südlichen Randbereiche hingegen bestehen aus naturnahen Gehölzen in Form von Heistern und Bäumen aus *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Betula pendula* (Birke), *Alnus glutinosa* (Erle).

Staudenflure und Säume treten entlang von Gehölzen auf. Es handelt sich hierbei um streifenförmige, zumeist schmale ruderale Säume.

Die Flächen östlich und südlich der Baufelder 10 und 11 a-c außerhalb des Plangebietes stellen einen Biotopverbund zwischen den Wäldern östlich von Zella-Mehlis und den Wäldern von Bock, Domberg und Dürrenberg her.

6.3.5 Fauna

Die Tierwelt steht im engen Kontakt mit der Pflanzenwelt. Diese wird als Lebensraum, Nahrungsplatz sowie Brut- und Nistplatz genutzt. Die meisten der im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen haben anthropogen veränderte Lebensräume. Die Suhler Struth liegt südlich außerhalb des Plangebietes. Sie wird als biotopverbundenes Element insbesondere vom Rehwild frequentiert. Doch auch die Wasserfledermaus und Nordfledermaus nutzen diesen Bereich als Jagdrevier.

Die zahlreichen Teiche außerhalb des Plangebietes werden zur Laichzeit von Erdkröten, Grasfröschen, Bergmolchen und Teichmolchen aufgesucht.

Im Randbereich der geplanten Baufelder dominieren Vogelarten in Hecken und Gebüsch wie Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer und Neuntöter.

6.3.6 Landschaft

Die Flächen beidseitig der B 62 am Ortseingang von Zella-Mehlis sind durch die bestehende Bebauung bereits stark überformt.

Die Baufelder 10 und 11 a-c liegen südlich der B 62. Nur die unberührten Randbereiche bestehen aus landschaftstypischen Gehölzen. Die Fläche selbst ist wie bereits beschrieben ohne Vegetation.

Das Gebiet weist unterschiedliche Vegetationsstrukturen auf. Teilweise bestehen randlich naturnahe Gehölzstrukturen, jedoch andererseits durch den Eingriff des Menschen bereits überformte naturferne Landschaftsabschnitte. Die bereits bestehenden Gewerbeflächen weisen eine teilweise intensive Versiegelung auf, so dass die geplanten Flächen durch die randliche Versiegelung durch Straßen und Gewerbeflächen bereits beeinträchtigt sind.

Die Straße „Am Schießstand“ südlich außerhalb des Gewerbegebietes stellt die Grenze zum LSG „Thüringer Wald“ dar. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich **nicht** im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“.

6.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen - Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen wird versucht, die im Zuge der Bebauung veränderten Flächen in einem für die Umwelt relevanten Maß einzuordnen. Besonders im unmittelbaren Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Thüringer Wald“ ist darauf zu achten, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich ausfällt.

Die geplanten Teilflächen des Gewerbegebietes sind so zu planen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert wird und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Eingriff optimieren.

6.4.1 Private Grundstücksflächen - Gewerbeflächen

Auf den privaten Flächen (BF 10 und 11a-c) südlich der B 62 entstehen Anlagen zur gewerblichen Nutzung. Da dort der Versiegelungsgrad max. 80 % betragen wird, sind mindestens 20 % der Flächen zu begrünen. Hierbei ist zu beachten, dass landschaftstypische Gehölze gepflanzt werden.

Die Abgrenzung zur offenen Landschaft bzw. entlang der Grundstücksgrenze ist in einer Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Die Pflanzung wird in einer Breite von 5 -10 m ausgeführt. Sie ist in den im B-Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Durch die jeweiligen Grundstückseigentümer soll die Realisierung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen auf Dauer gewährleistet werden.

Parkplätze und Wege sind weitestgehend nicht zu versiegeln. Einer wasserdurchlässigen Befestigung aus Pflaster oder Rasengitterplatten ist einer völligen Versiegelung den Vorzug zu geben. Bei Anfall von Schadstoffen ist jedoch eine völlige Versiegelung zu gewährleisten, um zu sichern, dass der Boden nicht beeinträchtigt wird. Die Schadstoffe sind über einen entsprechenden Fettabscheider abzuleiten.

6.4.2 Öffentliche Grundstücksflächen

Die Abgrenzung zur offenen Landschaft bzw. entlang der Grundstücksgrenze ist in einer Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Die Pflanzung wird in einer Breite von 5 -10 m ausgeführt. Sie ist in den im B-Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Durch die jeweiligen Grundstückseigentümer soll die Realisierung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen auf Dauer gewährleistet werden.

Parkplätze und Wege sind weitestgehend nicht zu versiegeln. Einer wasserdurchlässigen Befestigung aus Pflaster oder Rasengitterplatten ist einer völligen Versiegelung den Vorzug zu geben. Bei Anfall von Schadstoffen ist jedoch eine völlige Versiegelung zu gewährleisten, um zu sichern, dass der Boden nicht beeinträchtigt

6.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden zu sichern und entsprechend zu lagern. Auf den angrenzenden Wiesenflächen außerhalb der Baufelder darf kein Oberboden gelagert werden. Die Lagerung muss so erfolgen, dass der Oberboden nach Bauende als Vegetationsschicht wieder genutzt werden kann.

Bei einer Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorzusehen. Die Ansaat ist nach DIN 18917 auszuführen.

Die Befestigungen der Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind lastabhängig durch den Einbau einer wasserdurchlässigen Befestigung aus Pflaster oder Ökopflaster auszuführen. Eine Ausnahme bilden Bereiche, in denen mit Schadstoffen gearbeitet wird. Diese Flächen sind zu versiegeln und die Schadstoffe abzuleiten.

6.4.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Im Rodebach, Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Flurstück 2280/1

Es ist die Entwicklung zu einer Streuobstwiese geplant. Dieses Flurstück befindet sich nordwestlich des Rodebachkindergartens auf einer stadteigenen Fläche. Auf dieser Fläche sollen verschiedene Obstbaumsorten gepflanzt werden, um den Kindern schon in diesem Alter die unterschiedlichen Wuchsformen der Obstbäume, deren Blätter und Früchte näher zu bringen.

Auf diesen Flächen sind hochstämmige Obstbäume mit mindesten 1,80 m Höhe geplant. Die Obstbäume werden im Abstand von 10 x 10 m gepflanzt, vor Wildverbiss geschützt und mit einem Dreibock gesichert. Die Art und Anzahl der Obstbäume werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Das Grünland ist extensiv zu nutzen. Es sollte 1 x jährlich gemäht werden. Durch eine dauerhafte Pflege dieser Wiese soll ein § 18 Biotop Streuobstwiese entwickelt und als naturräumliches Element auf Dauer erhalten werden.

Suhler Struth, Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Flurstück 5104/1

Die Fläche liegt nördlich des Regenrückhaltebeckens. Sie ist Eigentum der Stadt Zella-Mehlis. In diesem Bereich soll eine Entbuschung durchgeführt und eine Pflege mit einer Mahd pro Jahr ausgeführt werden. Die Wiesenfläche ist ab 15. Juni jährlich 1x zu mähen. Das Mähgut ist nach jeder Mahd von der Fläche zu entfernen. Kleinwuchs an Gehölzen und Bäume sind zu beseitigen und die Fläche zu mulchen.

Um die Entwicklung von standorttypischen Pflanzengesellschaften zu fördern und somit eine Bergwiese zu entwickeln, sollte die Pflege der Wiesenflächen mindestens 5 Jahre umfassen.

Regenberg, Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Flurstück 5434

Die Stadt Zella-Mehlis wird das o. g. Flurstück von der BVVG käuflich erwerben. Es ist eine Entbuschung durchzuführen und eine 5jährige Pflege mit einer Mahd pro Jahr auszuführen. Die Wiesenfläche ist ab 15. Juni jährlich 1 x zu mähen und das Mähgut nach jeder Mahd von der Fläche zu entfernen. Der Kleinwuchs an Gehölzen und Bäumen ist zu beseitigen und die Fläche zu mulchen.

Es soll eine artenreiche Wiese entwickelt werden.

Regenberg, Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Flurstück 5433

Die Stadt Zella-Mehlis wird das o. g. Flurstück ebenfalls von der BVVG käuflich erwerben. Diese Fläche ist in einem Zeitraum von 5 Jahren jährlich 1 x zu mähen. Die Wiesenfläche ist ab 15. Juni jährlich 1 x zu mähen und das Mähgut nach jeder Mahd von der Fläche zu entfernen.

Es soll eine artenreiche Wiese entwickelt werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen muss spätestens 2 Jahre nach Versiegelung der Erschließungsstraße im Bereich der Baufelder 10 und 11a-c erfolgen.

6.4.5 Pflanzgebot

Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.

Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gem. Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Gem. Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia cordata `Greenspire`	-	Stadt-Linde

Ersatzmaßnahme 2. Geltungsbereich – Im Rodebach

Obstbäume

Apfel

Goldparmäne
Gravensteiner
Ontario
Roter Boskoop
Roter Stettiner

Sauerkirsche

Fanal
Naumburger Ostheimer Weichsel
Rote Maikirsche

Birne

Leipziger Rettichbirne
Regenbirne
Blutbirne

Süßkirsche

Altenburger Melonenkirsche
Schöne von Marienhöhe
Dönissens gelbe Knorpelkirsche

Pflaume

Anna Späth
Herman
Nancymirabelle

Walnuss

6.4.6 Flächenbilanz – Gewerbegebiet

Geplanter Geltungsbereich	4,810 ha
geplante Gewerbeflächen (GRZ 0,8) (Baufeld 10, 11 a-c 3,86 ha gesamt)	3,088 ha
geplante Straßenverkehrsflächen (Straße im Baufeld 10,11 a-c)	0,250 ha
private Grundstücksflächen randlich der Gewerbeflächen	2,698 ha
private Grundstücksflächen Erhalt von Bäumen und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen	0,700 ha

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	2,508 ha
<u>Im Rodebach</u> - Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Flurstück 2280/1 Entwicklung zu einer Streuobstwiese durch Pflanzung von Obstbäumen und einer 5jährigen Pflege mit 1 x Mahd / Jahr	0,291 ha
<u>Suhler Struth</u> - Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Teilfläche Flurstück 5104/1 Entwicklung zu einer artenreichen Wiese durch Entbuschung und einer 5jährigen Pflege mit 1 x Mahd / Jahr	0,753 ha
<u>Am Regenbergr</u> - Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Flurstück 5433 Entwicklung zu einer artenreichen Wiese durch eine 5jährige Pflege mit 1 x Mahd / Jahr	1,217 ha
<u>Am Regenbergr</u> - Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Flurstück 5434 Entwicklung zu einer artenreichen Wiese durch Entbuschung und einer 5jährigen Pflege mit 1x Mahd / Jahr	0,247 ha

6.4.7 Nachweis der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgende Tabelle zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wurde nach der Thüringer Verordnung über die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO) vom 17.03.1999, geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 27.11.2001 (GVBl. S. 448) erstellt.

Hiernach werden die Eingriffsflächen sowie die Ausgleichsflächen - Ersatzmaßnahmen wie folgt bewertet.

Bewertung der Eingriffsflächen							
Biotop- typen Nr.	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeu- tungsstufen- differenz Eingriffs- schwere	Flächenäqui- valent Wertverlust
		Biotoptyp	* Bedeu- tungs- stufe	Biotoptyp	* Bedeu- tungs- stufe		
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G = F - D)	(H = B x G)
G 9395	3,088 ha	Aufschüttungsfläche strukturarm	12	Gewerbegebiet BF 10,11 a-c	0	-12	- 37,056
G 9395	0,250 ha	Aufschüttungsfläche strukturarm	12	Straßenverkehrsfläche BF 10,11 a-c	0	-12	- 3,000
						<u>Eingriff</u>	<u>- 40,056</u>
Bewertung der Kompensationsmaßnahmen							
G 4250	0,291 ha	Intensivgrünland	20	<u>Im Rodebach</u> , Flur 1, Flurst. 2280/1 Entwicklung zu einem § 18 Biotop Streuobstwiese (G 6510)	50	+ 30	+ 8,730
G 4251	0,753 ha	Aufschüttungsfläche mittlere Struktur	16	<u>Suhler Struth</u> , Flur 1, Flurst. 5104/1 Pflege einer Wiesenfläche im Zeit- raum von 5 Jahren	35	+ 19	+ 14,307
G4251	1,464 ha	Grünland mittlerer Struktur	20	<u>Am Regenber</u> g, Flur 1, Flurst. 5433, 5434 Pflege einer Wiesenfläche, im Zeit- raum von 5 Jahren		+ 15	+ 21,960
Eingriff : Ausgleich = ± 4.941						<u>Ausgleich</u>	<u>+ 44,997</u>

* Bedeutungsstufen laut Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell vom August 2005 festgelegt 10 = sehr gering, 20 = gering, 30 = mittel, 40 = hoch, 50 = sehr hoch

6.4.8 Zuordnung - Verteilungsmaßstab

Die Zuordnung / Verteilungsmaßstab erfolgt gemäß § 9 (1a), § 135a (2) und § 135b 1. BauGB.

Die festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Die Stadt Zella-Mehlis führt die Ersatzmaßnahmen auf den stadteigenen Flächen, Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Im Rodebach Flurstück 2280/1 und in der Suhler Struth Teilfläche Flurstück 5104/1 anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durch.

Die Stadt Zella-Mehlis wird für die Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Am Regenberg die Flurstücke 5433 und 5434 käuflich erwerben. Anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher werden die Ersatzmaßnahmen durch die Stadt Zella-Mehlis ausgeführt.

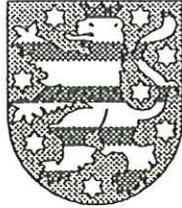
Für die o. g. Ersatzmaßnahmen - Entwicklung zu einer Streuobstwiese und Entwicklung zu artenreichen Wiesenflächen durch teilweise Entbuschung u. 5jährige Wiesenpflege - erfolgt eine Sammelzuordnung. Der Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist gem. § 135b Nr.1 die überbaubare Grundstücksfläche.

6.4.9 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahme

Ersatzmaßnahmen am Lerchenberg

<u>Im Rodebach</u> - Flurstück 2280/1 Entwicklung zu einer Streuobstwiese - Pflanzung von Obstbäumen und einer 5jährigen Pflege mit 1 x Mahd / Jahr	0,291 ha	5.800,00 €
<u>Suhler Struth</u> - Teilfläche Flurstück 5104/1 Entbuschung und einer 5jährigen Pflege mit 1 x Mahd / Jahr	0,753 ha	3.500,00 €
<u>Am Regenber</u> g - Flurstück 5433 – Kauf der Fläche 5jährige Pflege einer Wiesenfläche mit 1 x Mahd / Jahr	1,217 ha	7.900,00 €
<u>Am Regenber</u> g - Flurstück 5434 – Kauf der Fläche Entbuschung und einer 5jährigen Pflege mit 1x Mahd / Jahr	0,247 ha	2.800,00 €
Bausumme Netto		20.000,00 €
Baunebenkosten		2.500,00 €
MWST 19 %		4.275,00 €
Bausumme Brutto der grünordnerischen Maßnahmen		26.775,00 €

Ende der Begründung



1. Ausfertigung

LANDESVERWALTUNGSAMT

Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 249, 99403 Weimar

Referatsgruppe VI A Umwelt
Referat Wasserwirtschaft

- mit Empfangsbekanntnis -
Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl
„Mittlerer Rennsteig“
vertreten durch dessen Zweckverbandsvorsitzenden
Am Schießstand 30
98 544 Zella-Mehlis

25. Sep. 1997

Nr. 0649 Erhalten: *Obach*

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:
Eis./Ke.....17.02.1997

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben):
Aktenzeichen: 604.3 / 8836.08
Registriernummer: SUAS 5.1 = 16-0-66-092 / 41288 / 0040- / 97

Datum:
17.09.1997

Vollzug der Wassergesetze durch die Obere Wasserbehörde
Antrag auf Genehmigung zur Ableitung von Abwasser direkt in ein Gewässer

Das Thüringer Landesverwaltungsamt, - Obere Wasserbehörde - erläßt folgenden

Bescheid

I.

Dem Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ (im weiteren Gewässerbenutzer genannt) wird:

1. die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 17 ThürWG zur

gedrosselten Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem „Regenrückhaltebecken Struth“ des Industriegebietes Zella-Mehlis Ost (Regenwasserkanalisation-Trennsystem) unter Einhaltung der unter III. genannten Nebenbestimmungen in das Oberflächengewässer „Mühlwasser“

erteilt.

Die Erlaubnis schließt gemäß § 17 ThürWG die **Genehmigung nach § 79 ThürWG** für die Errichtung baulicher Anlagen am Gewässer für folgende Benutzungsanlagen ein:

- Einleitungsbauwerk
- Sohl- und Böschungsbefestigung am Einlauf

2. Örtliche Lage, Zweck und Umfang der Gewässerbenutzung

Der Bescheid ist an nachfolgende Anlagedaten gebunden:

a) örtliche Lage

Stadt/Gemeinde : Zella-Mehlis + Suhl
 Standort : Industriegebiet Zella-Mehlis-Ost
 Landkreis : Schmalkalden-Meiningen + kreisfreie Stadt Suhl
 Top Karte: MTB : 5330
 Einleitstelle : h : 56.11.750 r : 44.07.930
 Flussgebiet : Mühlwasser (-Steina)
 Schutzgebiet : Die beantragte Einleitungsstelle befindet sich außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

b) Art der Gewässerbenutzung

gedrosselte Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem „Regenrückhaltebecken Struth“ des Industriegebietes Zella-Mehlis Ost (Regenwasserkanalisation-Trennsystem) in das Oberflächengewässer „Mühlwasser“

c) Umfang der Gewässerbenutzung

- Angaben zur Größe der zu entwässernden Fläche

--> die zu entwässernde Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

- Industriegebiet Ost in Zella-Mehlis $A_{ges} = 118,0$ ha
 - anteilige Fläche der BAB A 71 $A_{ges} = 12,2$ ha

- Abwassermenge

--> die anfallende Niederschlagsmenge setzt sich wie folgt zusammen:

Standort	Detailstandort	Anfallmenge
Industriegebiet	- Knotenpunkt Industriestraße / B 247	8.179,4 l/s
	- Teilmenge TOOM-Markt	24,0 l/s
	- Teilmenge Fa. Eisner	15,0 l/s
	- Industriegebiet südlich der B 247	638,6 l/s
	- Industriegebiet bis Schacht R 2000	129,6 l/s
	- Industriegebiet TEAG-Gelände	186,0 l/s
anteilige Fläche der BAB A 71	- Einlaufpunkt 2	364,0 l/s
	- Einlaufpunkt 3	72,0 l/s
	- Einlaufpunkt 4	206,0 l/s
	- Einlaufpunkt 5	186,0 l/s

--> Einleitmenge aus dem Regenrückhaltebecken = max. 651 l/s

3. Kostenentscheidung

Für die Bearbeitung des Bescheides werden keine Kosten erhoben.

II. Antragsunterlagen

Auf die vorgelegten Antragsunterlagen wird in diesem Bescheid Bezug genommen:

- Antrag des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ vom 17.02.1997 auf Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Industriegebiet Ost in Zella-Mehlis mit Übergabe des „Antrages auf Erlaubnis einer Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser am Regenrückhaltebecken Struth“ ausgearbeitet durch die IPL-Consult Ingenieurgesellschaft mbH im Februar 1997
- Protokoll vom 20.09.1997 mit der „Niederschrift über ein Informationsgespräch zur Regenwasserableitung und -rückhaltung im Industrie- und Gewerbegebiet Zella-Mehlis“, erstellt durch Ingenieurdienste für Wasserwirtschaft Meiningen GmbH
- Schreiben der Ingenieurdienste für Wasserwirtschaft Meiningen GmbH vom 01.07.1997 mit Übergabe der überarbeiteten Pläne mit der neuen Trassenführung im Bereich Autobahnrohr und Regenrückhaltebecken

Desweiteren wird auf nachfolgend eingeholte Stellungnahmen Bezug genommen:

- Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 01.08.1996 bzgl. „Regenwasserrückhaltung Industrie- und Gewerbegebiet Suhl/Zella-Mehlis“
- zweite Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 18.03.1997 bzgl. „Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser (Regenrückhaltebecken Struth) in Zella-Mehlis, Industriegebiet Ost“
- dritte Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 23.07.1997 bzgl. „Abwasserrückhaltung Zella-Mehlis“
- vierte Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 02.09.1997 bzgl. „Abwassereinleitung in Zella-Mehlis, Industriegebiet; Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser“
- Schreiben der Stadt Suhl vom 09.06.1997 mit Einspruch zum Protokoll der Koordinierungsberatung am 21.06.1997 „Regenwasserableitung BAB A 71“
--> als Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der kreisfreien Stadt Suhl gewertet
- Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde (rückabgeordnet durch Staatliche Umweltamt angefertigt) vom 05.09.1997 bzgl. „Zella-Mehlis; Industriegebiet Ost - Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser (Brauchwasserspeicher)“
- Stellungnahme der Stadtverwaltung Zella-Mehlis (Gewässerunterhaltungspflichtiger) vom 10.03.1997 bzgl. „Vorhaben Zella-Mehlis - Industriegebiet Ost; Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser“
- Stellungnahme der Stadt Suhl (Gewässerunterhaltungspflichtiger) vom 19.03.1997 bzgl. „Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser“
- Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Suhl, Dez. Wasserwirtschaft, FG 5.6 vom 04.07.1997 bzgl. „Industriegebiet Zella-Mehlis Ost - Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken Struth in das Mühlwasser“
- ergänzende Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Suhl, Dez. Wasserwirtschaft, FG 5.6. vom 18.07.1997 bzgl. „Pläne zu Industriegebiet Zella-Mehlis - Ost; Niederschlagswasser“

III. Nebenbestimmungen

1. Befristung

Der Bescheid mit der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation ergeht unbefristet.

2. Vorbehalt der nachträglichen Aufnahmen, Änderung oder Ergänzung von Auflagen

Der Bescheid steht unter dem Vorbehalt, daß nachträglich zusätzliche Anforderungen gestellt bzw. Maßnahmen angeordnet werden können.

Insbesondere wird hier bereits darauf hingewiesen, daß bei Erfordernis zum Schutz der unterhalb des Regenrückhaltebeckens liegenden Gewässerabschnitte ggf. eine Nachrüstung von Anlagen zur Sediment- und/oder Geröllrückhaltung erforderlich werden kann.

3. Widerrufsvorbehalt

Der Bescheid ist widerruflich, insbesondere wenn Auflagen nicht erfüllt und Bedingungen nicht eingehalten werden oder wenn tatsächliche oder rechtliche Gründe dies erfordern.

4. Gültigkeit

Der Bescheid erlischt, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nach Eintritt der Unanfechtbarkeit nicht binnen 3 Jahren begonnen oder wenn die Abwassereinleitung länger als drei Jahre unterbrochen wird.

5. Bedingungen für die Gewässerbenutzung

- 5.1. Der genehmigte Umfang und die Art der Gewässerbenutzung sind einzuhalten.
- 5.2. Die Erlaubnis für die Einleitung der Abwässer in das beantragte Gewässer wird unter der Bedingung erteilt, daß sich das zur Ableitung vorgesehene Abwasser ausschließlich aus nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser zusammensetzt.
- 5.3. Die anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer sind nach entsprechender Zuführung aus dem Industriegebiet Zella-Mehlis Ost (einschließlich angeschlossener anteiliger BAB) über ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken in so gedrosselter Form in das „Mühlwasser“ einzuleiten, daß die Abwassereinleitmenge von maximal 651 l/s nicht überschritten wird.

Für die Zuführung der anfallenden Niederschlagswässer aus dem Industriegebiet Zella-Mehlis Ost (einschließlich angeschlossener anteiliger BAB) und für den Umbau des Brauchwasserspeichers zu einem Regenrückhaltebecken sind durch den Gewässerbenutzer separate Genehmigungen einzuholen. Diese waren nicht Bestandteil der hier erlassenen Einleiterlaubnis.
- 5.4. Alle auf das hier beurteilte Gebiet auftreffenden Niederschlagswässer sind dem zentralen „Regenrückhaltebecken Struth“ zuzuführen. Die Einleitung der Niederschlagswässer aus dem hier beurteilten Einzugsgebiet über zusätzlich angeordnete Einleitstellen direkt in vor Ort befindliche Oberflächengewässer (z.B.: „Struthgraben“) ist nicht zulässig.

6. Auflagen für die Gewässerbenutzung

6.1. wasserwirtschaftliche Forderungen

- 6.1.1. Alle Anlagen, die zur Ausübung der mit diesem Bescheid gewährten Erlaubnis dienen, sind entsprechend den jeweils in Betracht kommenden a.a.R.d.T. zu betreiben, zu unterhalten und zu warten, so daß eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit und Belästigung Dritter vermieden werden. Schäden an den Anlagen sind unverzüglich zu beheben.
- 6.1.2. Die Einleitung von Abwässern nach der Verordnung über Herkunftsbereiche von Abwasser (Abwasserherkunftsverordnung - AbwHerkV) bzw. die wassergefährdende Stoffe beinhalten (Indirekteinleitungen) in die mit diesem Bescheid genehmigten Abwasseranlagen ist nicht zulässig.
- 6.1.3. Der Beginn (vier Wochen vor Baubeginn) und die Fertigstellung der Bauarbeiten sind dem Gewässerunterhaltungspflichtigen schriftlich anzuzeigen.
- 6.1.4. Bauausführung
- a) Bei der Bauausführung sind alle Handlungen zu unterlassen, die nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit der Gewässer oder auf die Abflußverhältnisse besorgen lassen. Besonders der sorgsame Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu gewährleisten.
 - b) Die Ableitung der Abwässer aus dem Regenrückhaltebecken hat über das Tosbecken in das „Mühlwasser“ zu erfolgen.
 - c) Die Gründung des Einleitbauwerkes hat so zu erfolgen, daß unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen vom Gewässer auf das Bauwerk seine Standsicherheit jederzeit gewährleistet ist.
 - d) Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind alle von der Anlagenerrichtung herrührenden Ablagerungen im Bereich der Maßnahme unverzüglich zu beseitigen.
 - e) Die Baumaßnahme hat in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers zu erfolgen.
 - f) Nachteilige Gefährdungen der Gewässer durch Trüb- und/oder Schwebstoffe infolge ggf. erforderlich werdender Wasserhaltungen während der Baumaßnahmen sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Absetzmulden) zu verhindern.
- 6.1.5. Betrieb und Unterhalt
- a) Der Gewässerbenutzer ist für den ordnungsgemäßen Zustand verantwortlich. Für die Unterhaltung des Einleitbauwerkes und der, der Sicherheit der Bauwerke sowie der Gewässersohle und -böschung dienenden Befestigungen, ist der Gewässerbenutzer verantwortlich. Er haftet für alle Schäden, die aus der Errichtung, dem Bestehen, dem Betrieb und der Unterhaltung des Bauwerkes entstehen.
 - b) Die Freihaltung des Abflußprofils im Bereich der Bauwerke von abflußhemmenden Treibgut, Eis, Anlandungen u.ä. obliegt dem Gewässerbenutzer. Dies gilt auch für, infolge der Niederschlagswassereinleitung aus dem Kanal ins Gewässer eingeschwemmte Sande und Kiese.
 - c) Der Gewässerbenutzer hat seine Anlage mindestens einmal jährlich zu prüfen und festgestellte Schäden unverzüglich zu beseitigen.
 - d) Die Anlagen sind in guten baulichen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten.

IV. Begründung

A

Mit Schreiben vom 17.02.1997 beantragte der Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser. Durch den Projektanten wurden mit Schreiben vom 01.07.1997 die zur Bearbeitung notwendigen überarbeiteten Antragsunterlagen übergeben.

Beschreibung des Vorhabens (den Antragsunterlagen entnommen)

Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet verkehrs- sowie entwässerungstechnisch neu zu konzipieren.

Das Industriegebiet Ost in Zella-Mehlis umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 115 ha. Die bestehenden Industrieflächen mit Hallen- und Hofflächen werden derzeit über ein komplexes Abwassernetz entwässert. Viele Grundstücke werden über Fremdgrundstücke entwässert. Die vorhandenen Leitungsführungen und die Art und Ausführung der bestehenden Abwasserleitungen entsprechen nicht mehr den derzeitigen Anforderungen. Es besteht daher die Notwendigkeit, den größten Teil der Grundstücke über öffentliche Straßen und Kanäle verkehrs- und entwässerungstechnisch neu zu erschließen.

Für die Planung sind weiterhin zu berücksichtigen, daß für den Bau der BAB A 71 eine technisch einwandfreie Entwässerung der Straßenflächen mit Anbindung an das zukünftige Regenwassernetz im Industriegebiet erforderlich werden.

Seit Anfang 1995 ist das Heizwerk Suhl-Struth außer Betrieb. Im Rahmen einer vom Zweckverband beauftragten Untersuchung im Jahre 1996 wurde die Umfunktionierung des TEAG-Wasserspeichers in ein Speicherbecken für die Fassung der zukünftig anfallenden Regenwassermengen im Industriegebiet überprüft. Dieser vorhandene Speicherraum kann mit geringem Aufwand eine einwandfreie technische Lösung für die zukünftige Regenrückhaltung darstellen.

Als Vorflut für die anfallenden Regenwassermengen im Entwässerungsgebiet dient der Vorfluter „Mühlwasser“.

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (rückabgeordnet durch das Staatliche Umweltamt Suhl) wurde unter Beachtung der Tatsache, daß sich das Vorhaben auf der Kreisgrenze zwischen dem Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl befindet die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden und der kreisfreien Stadt Suhl, die Gewässerunterhaltungspflichtigen (Stadt Zella-Mehlis, Stadt Suhl), die Obere Naturschutzbehörde und das Staatliche Umweltamt Suhl (als fachtechnische Behörde) in das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren einbezogen.

Durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen wurden in dessen 1. Stellungnahme vom 01.08.1996 die Kanaltrassen zum Regenrückhaltebecken beurteilt. Mit Schreiben vom 18.03.1997 wurde unter Bezugnahme auf die gewählte Zuführungstrasse zum RRB mitgeteilt, daß das Vorhaben nicht genehmigungsfähig sei. Am 23.07.97 wurde die Information abgegeben, daß eine Beurteilung infolge fehlender Darstellung des Maßes an Eingriffs- und vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sei. In der abschließenden Stellungnahme vom 02.09.1997 wurde ausdrücklich darauf verwiesen, daß diese Stellungnahme nur bzgl. Abwassereinleitung gilt, es wurde darauf verwiesen, daß die örtliche Zuständigkeit bzgl. Einleitstelle bei der UNB der kreisfreien Stadt Suhl liegt. Desweiteren wurde mitgeteilt, daß bzgl. Kanaltrasse im jetzigen Planungsstand noch nicht einmal eine Zustimmung zum § 56 ThürWG in Aussicht gestellt werden könne.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der kreisfreien Stadt Suhl vom 09.06.1997 wurde darauf hingewiesen, daß kein Abwasser unkontrolliert aus dem Speicherbecken in die Vorfluter Mühlwasser/Steina eingeleitet werden dürfen und daß verhindert werden müssen, daß Sediment- und Geröllablagerungen in die Oberflächengewässer geraten und dort entsprechende Schäden verursachen.

In der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde (rückabgeordnet durch das Staatliche Umweltamt Suhl erstellt) vom 05.09.1997 wurde mitgeteilt, daß die Einleitstelle in den Brauchwasserspeicher ein bereits bestehendes Bauwerk sei. Desweiteren wurde festgestellt, daß das Auslaufbauwerk für die Einleitung der Wassermengen des Regenwasserkanals neu an die Böschung angepaßt wird. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Eingriffsregelung, vorbehaltlich der Betroffenheit von §18-Flächen, werden für diese Maßnahme seitens der ONB nicht gefordert. Die ONB hat keine naturschutzfachlichen Bedenken zum Vorhaben.

Das Gewässer „Mühlwasser“ ist ein Gewässer II. Ordnung. Die Unterhaltungspflicht obliegt der anliegenden Gemeinde. Im vorliegenden Fall befindet sich das Vorhaben auf einer Kreisgrenze, so daß zwei Unterhaltungspflichtige befragt wurden. In der von der Stadtverwaltung Zella-Mehlis am 10.03.1997 abgegebenen Stellungnahme wurde mitgeteilt, daß die vorgesehene Einleitstelle aus dem RRB sich in der Gemarkung Suhl befindet, so daß Belange der Stadt Zella-Mehlis nicht berührt werden. In der von der Stadt Suhl am 19.03.1997 abgegebenen Stellungnahme wurde mitgeteilt, daß zur Schadensverminderung an Uferböschungen und Gewässersohle in den anschließenden Gewässern entsprechende Sand- und Geröllfänge vor und nach dem RRB zu bauen sein.

In den ergangenen Stellungnahmen der fachtechnischen Behörde (Staatliches Umweltamt Suhl, Dez. 5.6) vom 04.07.1997 + Ergänzung vom 18.09.1997 wurde das Vorhaben als genehmigungsfähig eingestuft und u.a. Forderungen bzgl. Bauablauf erhoben.

B

Rechtliche Würdigung

Die sachliche Zuständigkeit des Thüringer Landesverwaltungsamtes ergibt sich aus den §§ 2, 3, 4 und 7 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S.1695) in Verbindung mit den §§ 16 ff des Thüringer Wassergesetzes - ThürWG - vom 10.05.1994 (GVBl. Nr.16 S.445), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung des Thüringer Wassergesetzes vom 10.05.1994 (GVBl. Nr.16 S.478) und das Gesetz zur Änderung des Thüringer Wassergesetzes und des Thüringer Abwasserabgabengesetzes vom 19.12. 1995 (GVBl. Nr. 21 S. 413). Die örtliche Zuständigkeit des Thüringer Landesverwaltungsamtes ergibt sich aus § 105 Abs.2 Punkt.17 ThürWG i.V.m. §103 Abs. 2 ThürWG.

Das Einleiten von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer stellt nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 3 Abs.1 Ziffer 4 sowie 4 und 7 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Die für Arbeiten am Einleitungsbauwerk erforderliche wasserrechtliche Entscheidung gemäß §79 ThürWG wird hiermit eingeschlossen.

Gewässer sind gemäß § 1 a WHG als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, daß sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang damit auch dem Nutzen einzelner dienen und jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt. Die Erlaubnis ist gemäß § 6 WHG zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird.

Prüfung von Versagungsgründen:

- Zu betrachten war, ob durch die geplante Einleitung möglicherweise nachteilige Auswirkungen auf das Gewässer auftreten könnten. Für die abzuleitenden Niederschlagsmengen ist die Schaffung ausreichend bemessener Regenrückhalteeinrichtungen vorgesehen. Laut Antragsunterlagen wird damit gewährleistet, daß die zur Ableitung kommende Niederschlagsmenge den Wert, der aus einem natürlichen unbefestigten Einzugsgebiet (ca. 5 l/s*ha) anfallen würde, nicht überschreitet. Damit werden Verhältnisse, wie in einem unbeeinflussten natürlichen Entwässerungsgebiet erreicht. Es wird damit eine Verschärfung auf das Abflußverhalten im „Mühlwasser“ verhindert. Durch die mittels des Regenrückhaltebeckens realisierte Drosselung der einzuleitenden Niederschlagswassermenge wird erreicht, daß sich keine nachteiligen Veränderungen im Vergleich zur ehemaligen natürlichen Entwässerungssituation einstellen.

- Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Schmalkalden-Meiningen erhobenen Bedenken beziehen sich ausschließlich auf die Zuführungstrassen zum bestehenden Becken, das als Regenrückhaltebecken genutzt werden soll. Da die Ableitung aus dem RRB in das „Mühlwasser“ bereits besteht und keine Veränderungen daran vorgenommen werden sollen, kann davon ausgegangen werden, daß von jenem Genehmigungsverfahren (egal wie das Genehmigungsverfahren zur Abwasserkanaltrassenführung ausgeht) keine Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit der hier zu beurteilenden Einleiterlaubnis hervorgehen können.
- Durch den Gewässerunterhaltungspflichtigen wurde gefordert, daß „zur Schadensvermeidung an Uferböschungen und Gewässersohlen in den anschließenden Gewässern entsprechenden Sand- und Geröllfänge vor und nach dem Regenrückhaltebecken zu bauen sein“ (HINWEIS: Stadt Suhl ist bzgl. territorialer Zuständigkeit nur befugt eine Forderung bzgl. Ablauf des RRB zu erheben). In Abwägung dieser Forderung mußte davon ausgegangen werden, daß durch die Fließgeschwindigkeitsherabsetzung innerhalb des RRB es bereits innerhalb des RRB zur Ausfällung und damit zur Ablagerung der bis zum RRB miteingespülten Sande und Kiese kommen wird. Davon ausgehend wurde abgewogen, die Erhebung einer Forderung zur sofortigen Ausbildung von Sand- und Geröllfängen am Auslauf des RRB nicht in diesen Bescheid aufzunehmen. Es wurde aber, unter Beachtung möglicherweise eintretender neuer Erkenntnisse/Ereignisse, die heute nicht vorhersehbar sind, der Vorbehalt zum Recht der nachträglichen Aufnahme diesbezüglicher Regelungen festgeschrieben.

In Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde festgestellt, daß eine Einleitung der anfallenden Niederschlagswässer in der beantragten Form möglich ist. Davon ausgehend ergaben sich abschließend keine Aspekte, die Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit der Einleitung hätten. Die wasserrechtliche Erlaubnis kann in Abwägung der öffentlichen Interessen an der Gewährleistung des Gewässerschutzes mit dem öffentlichen Interesse der Abwasserentsorgung nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden.

Die in den Nebenbestimmungen formulierten Forderungen waren notwendig und verhältnismäßig. Insbesondere war die Aufnahme nachfolgender Forderungen notwendig:

- Der Umfang der Gewässerbenutzung wurde antragsgemäß genehmigt.
- Die Aufnahme eines Vorbehaltes bzgl. Zulässigkeit der nachträglichen Aufnahme von Forderungen bzgl. Errichtung von Sand- und Geröllfang ergibt sich, unter Beachtung des unter dem Punkt „Prüfung von Versagungsgründen“ Dargelegten, aus den von Gewässerunterhaltungspflichtigen erhobenen Forderungen.
- Die Forderung zur gedrosselten Ableitung des auftreffenden Niederschlagswassers dient dem Schutz Dritter, damit keine Erhöhung der abzuleitenden Einleitmengen in das „Mühlwasser“ erfolgt, die ggf. eine Verschärfung der Hochwassersituation am Gewässer verursachen könnte.
- Die Forderungen bzgl. Einleitungsbauwerk dienen der Vermeidung von Uferbeschädigungen durch das ankommende Abwasser, der Vermeidung von Ausspülungen durch Wirbelbildung im Bereich des Einleitungsbauwerkes bei Hochwasserabfluß und zur Sicherung des Einleitungsbauwerkes gegen den Wasser- und Hochwasserangriff des Gewässers.

Die im Bescheidstenor weiterhin festgelegten Nebenbestimmungen sind gemäß § 16 Abs. 2 ThürWG sowie § 36 des Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetzes - ThVwVfG - 07.08.1991 (GVBl. I S. 293) zulässig. Sie sind nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit aus dem Aspekt des Gewässerschutzes in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens der Behörde erforderlich und verhältnismäßig. Sie sind im Einzelnen aus sich heraus verständlich und bedürfen analog § 39 Abs. 2 Nr. 2 ThürVwVfG keiner zusätzlichen Begründung.

C Begründung der Kostenentscheidung

Gemäß § 1 i.V.m. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Thüringer Verwaltungskostengesetz (ThürVwKostG) vom 07.08.1991 (GVBl. S. 321) und § 114 ThürWG sind für diese Genehmigung Kosten zu erheben. Die Gebührenbefreiung beruht auf § 3 Abs. 1 Nr. 3 des ThürVwKostG. Der Zweckverband hat jedoch die Auslagen zu tragen. Dies ergibt sich aus § 11 ThürVwKostG. Danach sind notwendige Auslagen für eine Amtshandlung auch dann zu erstatten, wenn die Amtshandlung selbst gebührenfrei bleibt. Da sich die angefallenen Auslagen auf weniger als 10,- DM belaufen, wird aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung auf die Erhebung der Auslagen gegenüber dem Zweckverband verzichtet.

V. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch beim Thüringer Landesverwaltungsamt

Postanschrift Staatliches Umweltamt Suhl (bitte angeben: Dezernat Wasserwirtschaft FG 5.1)
Neuer Friedberg 1, Block 18
98 527 Suhl

schriftlich oder zur Niederschrift erhoben werden. Bei schriftlicher Einlegung des Widerspruches ist die Widerspruchsfrist gewahrt, wenn der Widerspruch noch vor Ablauf der Frist bei der Behörde eingegangen ist.

VI. Hinweise

1. Durch den Bescheid werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlich werdenden Genehmigungen, Erlaubnisse, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt.
2. Der Bescheid befreit nicht von der Haftung gemäß § 22 WHG.
3. Der Bescheid bezieht sich nur auf die im Tenor bezeichnete Gewässerbenutzung. Jede Änderung der Benutzung oder die Erstellung neuer Anlagen bedürfen einer ergänzenden oder neuen Erlaubnis. Bei Nichtausübung der Benutzung ist die Obere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren. Werden entgegen der eingereichten Antragsunterlagen Änderungen vorgenommen, insbesondere solche, die Auswirkungen auf die Gewässerökologie haben, sind die Unterlagen erneut einzureichen.
4. Der Bescheid ergeht ungeschadet der Rechte Dritter.
5. Die Gewässerbenutzung und die damit erforderlichen Anlagen unterliegen der wasserbehördlichen Überwachung. Die Beauftragten der Wasserbehörde sind zur Durchführung ihrer Aufgaben berechtigt, die Grundstücke zu betreten, auf denen sich die Anlagen befinden, Einblick in die wasserrechtlichen und sonstigen Unterlagen zu nehmen sowie Untersuchungen an Ort und Stelle durchzuführen.

6. Der Gewässerbenutzer ist für den ordnungsgemäßen Zustand und die Funktionsfähigkeit der Bauwerke verantwortlich. Er haftet für alle Schäden, die aus der Errichtung, dem Bestehen, dem Betrieb und der Unterhaltung derselben entstehen.
7. Dieser Bescheid berechtigt nicht zum Umbau des Regenrückhaltebeckens und/oder dem Bau der neuen Abwasserzuführungstrasse. Dazu ist eine gesonderte Genehmigung einzuholen (ggf. gemäß § 56 Abs. 1 ThürWG eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung bei der Oberen Wasserbehörde).

Dieser Bescheid umfaßt die Seiten 1 bis 10.

Im Auftrag


Keiner

Verteiler:
Original : Wasserbuch im LVwA..... mit Verfahrensakte
1. Ausfertigung : Adressant
2. Ausfertigung : SUAS, Dez WAWI, FG 5.1..... mit kopierter Verfahrensakte
3. Ausfertigung : SUAS, Dez WAWI, FG 5.2.....mm
4. Ausfertigung : SUAS, Dez WAWI, FG 5.2.....z.Kln.
5. Ausfertigung : SUAS, Dez WAWI, FG 5.6.....z.Kln.
6. Ausfertigung : Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen
7. Ausfertigung : Untere Wasserbehörde der kreisfreien Stadt Suhl
8. Ausfertigung : Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen
9. Ausfertigung : Untere Naturschutzbehörde der kreisfreien Stadt Suhl
10. Ausfertigung : Gewässerunterhaltungspflichtiger (Stadtverwaltung Zella-Mehlis)
11. Ausfertigung : Gewässerunterhaltungspflichtiger (Stadtverwaltung Suhl)
12. Ausfertigung : Obere Naturschutzbehörde -> rückabgeordnet SUAS
....

PlanzV90 Flächenkennwerte

BP "Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71" - Stadt Zella-Mehlis

ZEICHNUNG:
SATZUNGSPLAN

DATUM/ZEIT: 05.07.2011 09:17
ERSTELLER: N. Kehrer

BAUL. NUTZ.	BEZEICHNUNG	GEMEINDE	BAUWEISE	DACH	ZAHL VG	GRZ	GFZ	BMZ	FLÄCHE
1. Art der baulichen Nutzung									
GE	Gewerbegebiete				bis		bis		20.53 ha
								Summe: GE	20.53 ha
GI	Industriegebiete				bis		bis		13.55 ha
								Summe: GI	13.55 ha
SO	Sonstige Sondergebiete EKZ				bis		bis		4.40 ha
								Summe: SO	4.40 ha
15. Sonstige Planzeichen									
	Geltungsbereich				bis		bis		47.65 ha
								Summe:	47.65 ha
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen									
	Baugrenze				bis		bis		30.11 ha
								Summe:	30.11 ha
Planungsbüro Kehrer & Horn GbR Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung									SEITE: 1

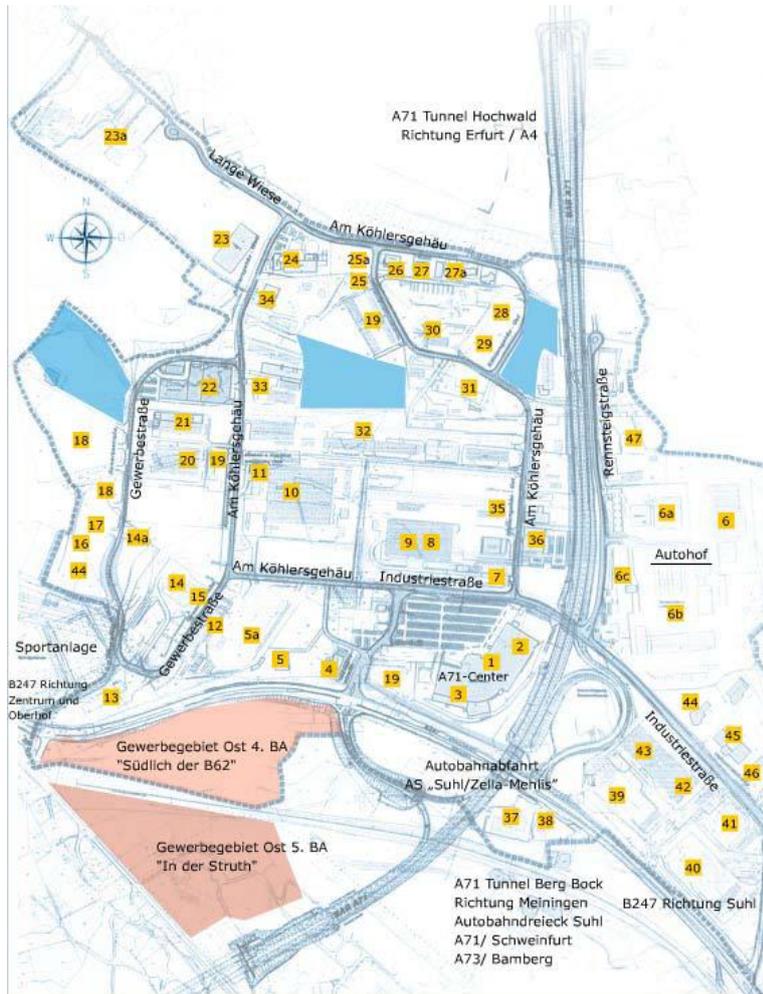
PlanzV90 Flächenkennwerte

BP "Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71" - Stadt Zella-Mehlis

ZEICHNUNG:
SATZUNGSPLAN

DATUM/ZEIT: 05.07.2011 09:17
ERSTELLER: N. Kehrer

BAUL. NUTZ.	BEZEICHNUNG	GEMEINDE	BAUWEISE	DACH	ZAHL VG	GRZ	GFZ	BMZ	FLÄCHE
6. Verkehrsflächen									
	Straßenverkehrsflächen				bis		bis		5.06 ha
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Wirtschaftsweg)				bis		bis		0.13 ha
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privater Parkplatz)				bis		bis		0.17 ha
Summe:									5.36 ha
9. Grünflächen									
	Grünflächen				bis		bis		3.81 ha
Summe:									3.81 ha



Gewerbe- und Industriegebiet „Ost“

Freie Flächen (Rollover)

Belegte Flächen:

- 1 Baumarkt-Gartenmarkt
- 2 Toom-Markt
- 3 Media-Markt
- 4 Mc Donald's Restaurant
- 5 Toschi's Station und Motel
- 5a Edeka C+C Großhandel
- 6 Bauking Knothe
- 6a SNG Städtische Nahverkehrs GmbH Suhl/Zella-Mehlis
- 6b FESCH Verkehr und Service GmbH
- 6c Helma-Musterhaus
- 7 TÜV Thüringen, NI Zella Mehlis
- 8 Böhm Fertigungstechnik Suhl GmbH
- 9 Günter Ganß Prototyping
- 10 NOSTA-Logistik GmbH
- 11 Straßenbauamt Südwestthüringen
- 12 Gewerblich-Technisches Berufsbildungszentrum
- 13 MVS Zeppelin GmbH & CO. KG
- 14 Federn Oßwald Fahrzeugteile & Techn. Handel
- 14a Cosmocolor Großhandel/Import
- 15 Lindig Förderertechnik GmbH
- 16 Metallbearbeitung Walter
- 17 Henne Metalltechnik GmbH
- 18 Kemmer Hartmetallwerkzeuge GmbH
- 19 BCS Bildungs-Center Südthüringen e.V., H I, H II, Wohnheim
- 20 SWZ Spezialwerkzeuge GmbH
- 21 Schlüter Oberflächentechnik GmbH
- 22 PAV Präzisionsteile Deutschland GmbH
- 23 UPONOR GmbH
- 23a Alfred Bauer Präzisionsdreherei
- 24 SZM Spannwerkzeuge Zella-Mehlis GmbH
- 25 SGK Metallbau GmbH
- 25a Präzisionsfertigung Polz
- 26 Reuß Werkzeug- u. Vorrichtungsbau
- 27 Video + Multimedia GmbH
- 27a AMZ Asphaltmischwerk
- 28 PORTEC GmbH Prototyping
- 29 Büchel Sicherheitstechnik
- 30 SAR Straßen- u. Asphaltbau „Rennsteig“ GmbH
- 31 zur Zeit Leerstand
- 32 elap GmbH
- 33 PRIME-tec GmbH Kunststofftechnik und Werkzeugbau
- 34 FGB Präzisionsmaschinenbau Steinbach GmbH & Co. KG
- 35 Sonepar Deutschland Region Nord-Ost GmbH
- 36 Böhm Fertigungstechnik
- 37 Rasant Fahrzeug GmbH
- 38 Esso Tankstelle
- 39 UPONOR Rohrsysteme
- 40 Textilpflege Jöckel
- 41 Böhm Fertigungstechnik
- 42 Einrichtungshaus Schulze
- 43 Fruchtpartner
- 44 Autohaus Höhne / Seat
- 45 ADKA Maintools
- 46 Würth
- 47 GAZ Gefahrenabwehrzentrum A 71



Schallschutzgutachten Nr. LÄ-001 / 2010

**Schalltechnische Untersuchungen
über die akustischen Auswirkungen
der geplanten Erweiterung
des Geltungsbereiches zum B-Plan
„Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“
im Gewerbe- und Industriegebiet Zella-Mehlis
unter besonderer Berücksichtigung
der beabsichtigten Verkehrserschließung
sowie neu auszuweisender Gewerbeflächen
auf die vorhandene Wohnbebauung**

Erstellt am 15.05.2010

in 2- facher Ausfertigung

Auftraggeber: Planungsbüro Kehrer & Horn GbR, Suhl
im Auftrag der Stadtverwaltung Zella-Mehlis, Bauamt

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. H.-J. Zubrinna
Schallschutzbüro Zubrinna, Jena

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Anhangverzeichnis	3
1 Auftraggeber	4
2 Standortlage und Aufgabenstellung	4
3 Rechts- und Beurteilungsgrundlagen	5
4 Beschreibung der Emittenten	7
5 Nachweisorte und Lärmgrenzwerte	8
6 Berechnung der Lärmimmissionen	10
6.1 Vorgehensweise	10
6.2 Durchführung der Berechnungen und Ergebnisse	11
7 Vorschläge zum Lärmschutz sowie für textliche Festlegungen zur Planung	14
8 Zusammenfassung	17
Anhang	

Anhang : Anlagenverzeichnis

Anlage 1 : Standort Untersuchungsgebiet mit B-Plan

Anlage 2 : Digitales 2-D-Berechnungsmodell des Untersuchungsgebietes

Anlage 3 : Digitales 3-D-Berechnungsmodell des Untersuchungsgebietes

Anlage 4: Emittentendatenbank Straßenverkehr und Industrie-/Gewerbe

Anlage 5a : Lärmbelastungsplot Straßenverkehr Prognose Tag

Anlage 5b : Lärmbelastungsplot Straßenverkehr Prognose Nacht

Anlage 5c : Lärmbelastungsplot Gewerbe/Industrie Prognose Tag/Nacht

Anlage 6 : Ausdrücke Einzelpunktberechnungen Straßenverkehr und Gewerbe

1 Auftraggeber

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR, Suhl
im Auftrag der Stadtverwaltung Zella-Mehlis
Bauamt
Rathausstraße 4

98544 Zella-Mehlis

2 Standortlage und Aufgabenstellung

Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt im Rahmen der Erweiterung des Industriegebietes Ost die Erschließung neuer Gewerbeflächen südlich der Bundesstraße B 62. Dabei handelt es sich um insgesamt 3 Baufelder für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe (siehe Anlagen 1, 2 und 3 im Anhang).

Ein konkretes Nutzungskonzept für die einzelnen Gewerbeflächen liegt jedoch noch nicht vor.

Die straßenseitige Erschließung dieser Gewerbeflächen an die Bundesstraße B 62 soll unter teilweiser Nutzung, Um- und Ausbau der bestehenden Straße „Am Schießstand“ erfolgen (siehe Anlage 1), wobei beabsichtigt ist, die geplanten Gewerbeflächen GE1, GE2 und GE3 über Stichstraßen an die bestehende Straße anzuschließen. Des Weiteren soll eine Umgestaltung des Straßenanschlusses „Zellaer Höhe/Am Schießstand“ vorgenommen werden, wodurch der Anbindungsbereich an die B62 näher an die bestehende Wohnbebauung in der Suhler Straße heranrückt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen ausgehend von den vorliegenden Planungen [S-5] die zu erwartenden Straßenverkehrs- und Gewerbelärmbelastungen prognostisch ermittelt werden, um unzumutbare Lärmbelastungen für den betreffenden Anwohnerbereich in der Suhler Straße (Wohnhäuser Suhler Straße 18 und 18a) auszuschließen und fachliche Entscheidungshilfen für den Abwägungsprozess zu erarbeiten.

Das schalltechnisch zu bearbeitende Untersuchungsgebiet eines Teiles des B-Planes „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ umfasst insgesamt eine Fläche von 350.000 m² (35ha) und befindet sich an der südwestlichen Peripherie der Stadt Zella-

Mehlis in Richtung Suhl zwischen der Bundesstraße B 62, der Eisenbahnstrecke Suhl-Erfurt und der Erschließungsstraße „Am Schießstand. Anschließend an den westlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich die Sportschießanlage des Schützenvereins Zella-Mehlis e.V. sowie Waldflächen und vereinzelte Wohn- und Gewerbebauten, die sich jedoch im Außenbereich befinden und deshalb schalltechnisch nicht betrachtet werden. Am südwestlichen Ende der Straße „Am Schießstand“ in Richtung Suhl wird seit 2007 die Müllverbrennungsanlage des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft Südwestthüringen betrieben.

Der genaue Standort des B-Plangebietes kann den Plänen und Abbildungen im Anhang in den Anlagen 1 bis 3 entnommen werden.

Wegen der Lage des B-Plangebietes im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 62, dem geplanten Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen, der Einordnung weiterer Gewerbeflächen sind die akustischen Auswirkungen dieser Lärmquellen auf die vorhandenen Wohnbebauung zu ermitteln, um gegebenenfalls wirksame Maßnahmen zum Schutz der Anwohner schwerpunktmäßig gegen den Straßen- und Gewerbelärm vorzuschlagen. Die Emittenten Eisenbahnhauptstrecke und BAB A 71 sollen und brauchen nicht akustisch betrachtet werden, weil diese keine immissionsrelevanten Einfluß auf den Untersuchungsbereich haben.

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurde das Schallschutzbüro Zubrinna aus Jena beauftragt.

3 Rechts- und Beurteilungsgrundlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden folgende Rechts- und Beurteilungsgrundlagen herangezogen:

Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften, Richtlinien Bund)

- GB- 1 BauGB:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141; 2902; ber. 1998 S. 137).
- GB- 2 BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Änderung durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22. April 1993,(BGBl. 1993, 466)

- GB- 3 BImSchG:
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverun-
reinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG);
in der zuletzt geänderten Fassung
- GB- 4 Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutz-
gesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990
- GB- 5 Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-
Immissionschutz-gesetzes (Verkehrswege-
Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) vom 04.02.1997

Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften, Richtlinien (Land)

- GL- 1 Abstandserlaß:
Thüringer Ministerium für Umwelt und Landesplanung; Beteiligung der
Immissionsschutz-Behörden an der Bauleitplanung, Abstände zwischen
Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der
Bauleitplanung (Abstandserlaß); ThürStAnz, 4/1993 S. 127-140.

Technische Richtlinien, Normen und Regeln

- R- 1 Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Mai 1987, Schalltechnische Orientierungswerte
für die städtebauliche Planung
- R- 2 DIN 18005, Teil 1, Mai 1987, Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren
- R- 3 VDI 2720, Blatt 1, Entwurf vom Februar 1991, Schallschutz durch Abschirmung
im Freien
- R- 4 VDI 2714 vom Januar 1988, Schallausbreitung im Freien
- R- 5 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 (RLS-90) des Bundes-
ministers für Verkehr, Abteilung Straßenbau
- R-6 Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Verkehrswegen, Schall 03,
der Deutschen Bundesbahn, Zentralamt München, 1990
- R-7 Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des
Bundes – VLärmSchR 97

Sonstiges

- S- 1 LIMA
Lärberechnungs- und Digitalisierprogramme der Fa. Stapelfeldt, Dortmund

- S- 2 Luftbilddaten, georeferenzierte Luftbilder des Landes Thüringen
- S- 3 ALK-Daten des Thüringer Landesvermessungsamtes
- S- 4 Ortsbegehung
- S- 5 Planungsunterlagen:
B-Planzeichnungen des Planungsbüro Kehrer & Horn, Suhl
- S- 6 Angaben zum Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße und der geplanten Erschließungsstraße durch Fa. Viaprojekt, Suhl, Verkehrsuntersuchungen 2008
- S- 7 Strick, Stefan, "Lärmschutz an Straßen", Carl Heymann Verlag KG, Köln 1997, Kapitel C, Seite 50-52
- S- 8 Schriftliche Vorgaben, Hinweise und Empfehlungen zum B-Planvorhaben durch Frau Wenzel von der Unteren Immissionschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom Januar 2010

4 Beschreibung der Emittenten

Der zu untersuchende B-Planbereich liegt angrenzend an die Bundesstraße B 62 an der südwestlichen Peripherie der Stadt Zella-Mehlis. Das B-Plangebiet bzw. der ausgewählte Untersuchungsbereich wird mittig von der Bundesstraße B 62 frequentiert. Vom Südwesten nach Nordost verläuft außerdem in geringerer Entfernung die Eisenbahnhauptstrecke Suhl-Erfurt, deren Lärmimmissionen allerdings durch eine Tunnelung und 8 m bis 10 m hohe Böschungen stark gemindert werden. An das Untersuchungsgebiet grenzen weiterhin im Osten das bestehende Gewerbegebiet Zella-Mehlis-Ost und im Westen größere Waldbereiche mit vereinzelt Wohnbauten entlang der Straße „Am Schießstand“ bzw. Dörnbachstraße. Diese Wohnnutzungen befinden sich aber im Außenbereich und werden deshalb immissionsseitig nicht betrachtet. Die verkehrstechnische Erschließung und die Anbindung der künftigen Gewerbeflächen sollen lt. Planung über den Neubau von Erschließungsstraßen und teilweise Nutzung der bereits vorhandenen öffentlichen Straße „Am Schießstand“ realisiert werden. Über diese Straße wird zur Zeit auch der Anliefer- und Besucherverkehr zur bestehenden Müllverbrennungsanlage abgewickelt.

Kfz-Verkehr im öffentlichen Straßennetz sowie im B-Plangebiet

Immissionsrelevante Verkehrslärmbelastungen sind im Untersuchungsbereich ausschließlich durch das Kfz-Aufkommen auf der Bundesstraße B 62 (aktueller DTV-Wert 2010 16.000 Kfz/24 Std.) gegeben. Für das Untersuchungsgebiet sind im Weiteren zusätzliches Kfz-Aufkommen von DTV 2000 Kfz/24Std prognostiziert, verursacht durch die bereits vorhandenen Nutzer (PKW- und LKW-An- und Abfahrten für die Müllverbrennungsanlage) und die künftigen Nutzer (PKW- und LKW-An- und

Abfahrten für die geplanten Gewerbeflächen 1+2+3). Das auf den künftigen Erschließungsstraßen Planstraße 1 bis 3 zu erwartende Kfz-Aufkommen (siehe Anlage 4, Seite 1-8) ist im Rahmen der Untersuchung mit zu berücksichtigen, wird aber wegen der geringen Frequentierungen (nur etwa 13 % des Kfz-Aufkommens auf der Bundesstraße B 62, in den Nachtstunden kaum LKW-Verkehr) nur zu einer geringen Zunahme der bereits bestehenden sehr hohen Straßenverkehrslärmbelastungen durch die B 62 im betrachteten Anwohnerbereich, Suhler Straße führen. Aus den verfügbaren bzw. ermittelten Belegungs-Werten [S-6] und anderen lärmrelevanten Parametern erfolgte gemäß der RLS-90 [R-6] die Berechnung der Emissionspegel für die lärmrelevanten Straßen.

Die entsprechenden Erläuterungen und Eingabeparameter sind in der Emittentendatenbank der Anlage 4 im Anhang zu diesem Gutachten zu finden.

Schienerverkehr auf der Strecke Suhl-Erfurt

Die Belegungen auf den Schienentrassen ergeben sich aus dem aktuellen Fahrplan und beim Gutachter vorhandenen Unterlagen der Deutschen Bahn AG zum Güterzugaufkommen. Aufgrund des sehr geringen Schienenaufkommens und der starken Lärmpegelminderungen der Schienenlärmimmissionen durch Böschungen und Tunnel sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Abstände zu den Nachweisorten sind die Schienenlärmbelastungen für den Anwohnerbereich Suhler Straße nicht relevant.

Vorhandene und geplante Gewerbeflächen im Einwirkungsbereich Suhler Straße

Die konkreten Emissionspegel durch die vorhandene Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Ost, Zella-Mehlis (Bestand) sind ohne größeren gutachterlichen und messtechnischen Aufwand (Umfeldmessungen, Bestandserfassung, Literaturrecherchen) nicht ermittelbar. Gleiches gilt für die geplanten Gewerbeflächen, für die auch noch keine konkreten gewerblichen Nutzungskonzepte vorliegen. Der Gutachter bezieht sich deshalb auf die Vorgaben und Empfehlungen der DIN 18005, Teil 1 Pkt. 4.5.2 Industrie und Gewerbe [R-2], wonach bei nicht bekannten gewerbliche bzw. industriellen Nutzungen von Bauflächen ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65dB/m^2 tags und nachts für Industrieflächen und ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60dB/m^2 tags und nachts für Gewerbeflächen angesetzt werden kann. Es wird bei den durchgeführten Lärmansätzen und Gewerbelärberechnungen von einer Nutzung der Baufelder 1 bis 3 ausschließlich durch Gewerbe und nicht durch lärmintensivere Industrieanlagen ausgegangen.

5 Nachweisorte und Lärmgrenzwerte

Für den zu betrachtenden Anwohnerbereich besteht nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Meiningen-Schmalkalden [S-8] eine Gebietsklassifizierung für den Anwohnerbereich entlang der B 62 (Suhler Straße) als „Mischgebiet- MI“. Diese Einstufung entspricht auch der im Untersuchungsbereich bei der durch den Gutachter erfolgten Standortbesichtigung [S-4] vorgefundenen tatsächlichen Nutzung.

Zur Beurteilung der einwirkenden Lärmimmission durch den Straßen- und Gewerbelärm im Untersuchungsbereich werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 [R-1] herangezogen, wobei von der vorab beschriebenen und empfohlenen Gebietsausweisung „MI“ [S-4], [S-8] auszugehen ist.

Somit sind im Wohnumfeld (MI) des Planungsvorhabens folgende Lärmvorgaben zu beachten:

Schalltechnische Orientierungswerte nach [R-1] – Bauleitplanung für Lärmquelle Straßenverkehr

60 dB(A) tagsüber

45 dB(A) nachts

Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV [GB-4] - wesentliche Änderung bzw. Straßeneubau für Lärmquelle Straßenverkehr

64 dB(A) tagsüber

54 dB(A) nachts

Immissionsrichtwerte nach VLärmSchR 97 [R-7] – Lärmsanierung für Lärmquelle Straßenverkehr

72 dB(A) tagsüber

62 dB(A) nachts

Schalltechnische Orientierungswerte nach [R2] – Bauleitplanung Lärmquelle Industrie-, Gewerbeanlagen

60 dB(A) tagsüber

45 dB(A) nachts.

Als Nachweisorte wurden insgesamt zwei Nachweisorte mit insgesamt 4 Aufpunkten als Fassadenpegel an der vorhandenen nächstgelegenen Wohnbebauung entlang der B 62 in 0,5m Abstand für jede Wohneinheit in der Nachweishöhe Erdgeschoß (EG) in einer Höhe von 2,80m für das Wohnhaus, Suhler Straße 18 sowie im 1. OG in einer Höhe von 5,80m und im 2.OG in einer Höhe von 8,80m des Wohnhauses in der Suhler Straße 18a ausgewählt. Die entsprechenden Aufpunkte sind in den Modellen sowie in den Flächen-

plots im Anhang ausgewiesen.

Sofern Überschreitungen der o.g. Pegelwerte durch den prognostizierten Straßen- und Gewerbelärm festgestellt werden sollten, ist der Gutachter verpflichtet, geeignete planerische, bauliche, technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen bzw. diese zur Diskussion in den Abwägungsprozess einzubringen.

6 Berechnung der Lärmimmissionen

6.1 Vorgehensweise

Für die Berechnung der Straßenverkehrs- und Gewerbelärmimmissionen Ist- und Prognosezustand wurde das aus DXF-CAD- und SHAPE-GIS-Daten [S-2], [S-3] erstellte Emittenten-, Hindernis- und Geländemodell des Untersuchungsgebietes verwendet. In diesem für die Lärmausbreitungsberechnung benötigten Modell des Untersuchungsgebietes sind alle die Immissionsbelastungen beeinflussenden Strukturen, insbesondere die der Verkehrswege (vorhanden+geplant), des Wohnungs- und Gebäudebestandes, der Gewerbeflächen (vorhanden+geplant), des Geländeprofil mit Höhenlinien und Böschungen enthalten.

Anhand der dem Gutachter zur Verfügung stehenden Prognose- und Istbelegungsdaten der Verkehrswege [S-6] wurden, wie in Abschnitt 6.2 beschrieben, für den die zu berechnenden Emittenten (Straßenverkehr und Gewerbe) die entsprechenden Emissionspegel in das digitale Lärmberechnungsmodell eingegeben.

Die vorgegebenen Emissionspegel dienten als Ausgangsdaten für die nachfolgenden Schallausbreitungsrechnungen, die je nach Lärmart getrennt für die Tages- und die Nachtzeit durchgeführt wurden.

Die Grundlage der Verkehrslärmberechnungen bildeten die gültigen Regelwerke RLS-90 [R-5]. Die Emissionen wurden auf der Grundlage einer büroeigenen Software und die Immissionen mit den in der verwendeten Lärmsoftware „LIMA“ [S-1] integrierten gesetzlichen Berechnungsvorschriften DIN 18005, Teil 1, VDI 2720 und VDI 2714 [R-2, R-3, R-4] ermittelt.

Es wurde bei den Lärmausbreitungsberechnungen außerdem für die vorhandenen Bebauung die Einfachreflexion, der seitliche Umweg und die Abschirmwirkung berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse für die verschiedenen Lärmsituationen Tag/Nacht sind in Form farbiger Lärmkarten dokumentiert, wobei die ermittelten Beurteilungspegel L_r in Klassen mit einer Breite von jeweils 5 dB(A) unterteilt wurden. Den einzelnen Pegelklassen wurden unterschiedliche Farben zugewiesen, die in den Legenden der Lärmkarten erläutert sind. Außerdem wurde die 72dB- und 62dB-Isophonen (Sanierungsrichtwerte nach [R-7] für Verkehrslärm tags/nachts in einem Mischgebiet und die 60dB- und 45dB-Isophone (Schalltechnischer Orientierungswerte nach DIN 18005 [R-1] für Gewerbelärm tags/nachts in einem Mischgebiet in die Flächenplots integriert.

In den Anlagen 5a, 5b und 5c sind die entsprechenden Lärmbelastungsplots für die Tages- und Nachtprognosesituationen farbige und flächendeckend dokumentiert und in der Anlage 6 die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen als umlaufende Fassadenpegel und als Tabellenausdrucke enthalten.

6.2 Durchführung der Berechnungen und Ergebnisse

Flächenrasterberechnungen

Die Berechnungen für die Lärmarten Straßenverkehr und Gewerbe erfolgten auf der Grundlage des Lärmberechnungsmodells des Untersuchungsgebietes mit der Software LIMA [S-1] in Form einer Rasterberechnung ca. 700m x 500 m für eine einheitliche Nachweishöhe von 2,5 m mit Schwerpunkt Straßenverkehr auf der B 62. Die Ergebnisse der Rasterflächenberechnungen für die Straßenverkehrs- und den Gewerbelärm sind im Anhang in den Anlagen 5a, 5b und 5c dargestellt.

Alle Berechnungen erfolgten mit einer Fehlerschranke von 0,0 dB und einem Einfangradius von 2000 m. Als zusätzliche Option erfolgte bei den Berechnungen die Berücksichtigung der Einfachreflexion an der Bebauung und des seitlichen Umweges der Schallimmissionen im Umkreis von 100 m von den Emittenten und Immissionsorten. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte flächendeckend mit einem Rastermaß von 5 m sowie zusätzlich für umlaufende Einzelpunkte an den Fassaden der untersuchten zwei Wohnhäuser.

Aus den Flächenplots wird ersichtlich, dass durch den Straßenverkehr auf der öffentlichen Straße Bundesstraße B 62 bereits im Istzustand an den Nachweisorten NWO1 und NWO2 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [GB-4] am Tag und in der Nacht überschritten sind. Die Ursachen für die hohen Überschreitungen sind in dem hohen Kfz-Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B 62, der Suhler Straße begründet. Aus den Verkehrsausgangsparemtern für die Ermittlung des Emissionspegels lassen sich nach

den Berechnungsvorschriften [R-5, R-7] für den Istzustand auf der B 62 am Tag ein Emissionspegel $L_{m,E^{(25)}}$ von 65,6 dB und in der Nacht ein Emissionspegel $L_{m,E^{(25)}}$ von 58,2 dB ermitteln. Als prozentualer LKW-Anteil für den Istzustand tags/nachts wurde jeweils 10% angesetzt. Durch das zusätzlichen Kfz-Aufkommen auf der Bundesstraße B 62, - Verursacher der anlagenbezogene Kfz-Verkehr durch die geplanten Gewerbeansiedlungen auf den künftigen Gewerbeflächen GE1 – GE3 von 2.000 Kfz/24h, erhöhen sich die Emissionspegel auf der B 62 um bis zu 1,1 dB am Tag und 0,1 bis 0,3 dB nachts. Die ermittelten Prognoseemissionspegel auf der Suhler Straße (B 62) in Richtung Zella-Mehlis betragen am Tag (6-22 Uhr) $L_{m,E^{(25)}}$ tags = 65,9 dB(A) und in Richtung Suhl $L_{m,E^{(25)}}$ tags = 66,2 dB(A) sowie in den Nachtstunden (22-6 Uhr) in Richtung Zella-Mehlis $L_{m,E^{(25)}}$ nachts = 58,3 dB(A) und in Richtung Suhl $L_{m,E^{(25)}}$ nachts = 58,5 dB(A)

Die unterschiedlichen Emissionspegel der Kfz-Prognoseabschätzung in Richtung Zella-Mehlis bzw. Suhl resultieren aus den unterschiedlichen Verkehrsverteilungen der Fahrzeugströme nach [S-6] in Richtung Zella-Mehlis (30%) und Richtung A 71 bzw. Suhl (70%).

Für die Planstraßen ergeben sich aufgrund der geschätzten Prognose-Kfz-Aufkommen [S-6] und unter Berücksichtigung bereits vorhandenen Frequentierungen durch den Gewerbebestand (z. B. die vorhandene Müllverbrennungsanlage) auf der Straße folgende aufgeführten Emissionspegel :

Tabelle 1:

Emissionspegel $L_{m,E^{(25)}}$ auf den Planstraßen (Details siehe Anlage 4 im Anhang)

Straßenbezeichnung	$L_{m,E^{(25)}}$ tags in dB(A)	$L_{m,E^{(25)}}$ nachts in dB(A)
Planstraße 1	58,8	46,8
Planstraße 2	55,3	43,3
Planstraße 3	56,4	43,8

Einzelpunktberechnung

Bei den Einzelpunktberechnungen wurden insgesamt zwei Nachweisorte mit insgesamt zwei Aufpunkte (NWO1 und NWO 2) verwandt. In den Grafiken wurden des Weiteren noch weitere Aufpunkte, z. B. umlaufende berechnet. Wie sich aus den entsprechenden Ergebnis-ausdrucken und Grafiken in der Anlage 6 entnehmen läßt, wird die Lärmbelastung ausschließlich durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 62 in solcher Höhe verursacht, dass die geltenden Grenzwerte der DIN 18005 [R-1], der 16. BImSchV [GB-4] und der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes – VLärmSchR 97 [R-7] deutlich überschritten werden.

Die Erschließungsstraßen selbst, rechnet man deren Pegelanteile ohne Berücksichtigung des Verkehrs auf der Bundesstraße nur allein, treten diese wegen der deutlich geringeren Emissionspegel (siehe Tabelle 1) und wegen der Abstände zur Wohnbebauung (60m bis 80m) akustisch in nur sehr geringem Maße in Erscheinung, sondern ausschließlich das vorhandene und prognostizierte Kfz-Aufkommen auf der Bundesstraße B 62, die unmittelbar an den Wohnhäusern in der Suhler Straße 18 und 18a vorbeiführt.

An den beiden Wohnhäusern entlang der Suhler Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zur auf die B 62 einmündenden Erschließungsstraße werden die Grenzwerte der VLärmSchR 97 [R-7] für ein "Mischgebiet" von 72 dB (A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht bereits ohne das zusätzliche Kfz-Aufkommen durch die Planung überschritten (siehe Tabelle 2). Das perspektivisch auf die B 62 auffließende Kfz-Aufkommen, verursacht durch PKW- und LKW-Verkehr von den „neuen“ Gewerbeflächen GE1-GE3, erhöht die bestehenden Immissionslärmbelastungen entlang der Suhler Straße noch um bis zu 1,1 dB(A) am Tag und 0,7 dB(A) in der Nacht.

Dadurch besteht dem Grunde nach ein Rechtsanspruch auf aktiven oder passiven Schallschutz für die betreffenden Wohnhäuser in der Suhler Straße 18 und 18a im Rahmen der Vorsorge wegen des beabsichtigten erheblichen baulichen Eingriffes. Die vorliegende Planung ist allerdings ein Sonderfall, da in dem untersuchten Anwohnerbereich, dieser liegt zudem außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plangebietes, durch den anlagenbezogenen Straßenverkehr, lediglich ca. um 1 dB(A) höhere Lärmbelastung gegenüber dem Istzustand zu erwarten ist. Somit sind aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen von Planungsträger zu realisieren.

Dabei ist dem aktiven Schallschutz (Wälle, Wände, Deckelungen) Vorrang gegenüber dem passiven Schallschutz (Schallschutzfenster) zu gewähren.

Die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Einordnung einer Lärmschutzwand oder eines -walles sind allerdings aufgrund der örtlichen Bedingungen (beide Wohnhäuser direkt an der Straße, nur durch Gehweg getrennt) nicht zu realisieren. Hier könnten nur passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Lüftungselementen) empfohlen werden. Die Übernahmen dieser Kosten hat durch den Verursacher zu erfolgen. Die Feststellung der Schalldämmmaße für die Fenster, gegebenenfalls auch der Fassade, der Türen u.s.w. bzw. die Regelung der Erstattungen sollte mit dem Hauseigentümer im Nachgang zu den Planungen erfolgen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen aufgeführt.

Tabelle 2:

Nachweisorte IP1A+B+C - Suhler Straße 18 IP2 - Suhler Straße 18a	Emittent Straßenverkehr Istzustand 2010 Beurteilungspegel Lr in dB(A) aufgerundet		Emittent Straßenverkehr Prognose B-Plan Beurteilungspegel Lr in dB(A) aufgerundet + Zunahme		Emittent Gewerbe Istzustand+Prognose Beurteilungspegel Lr in dB(A) aufgerundet	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Aufpunkte						
IP1A - 2,80 m	66,6	59,2	67,5 / +1,1	59,9 / +1,7	41,9	41,9
IP1B - 2,80 m	64,2	56,8	65,2 / +1,0	57,6 / +1,2	45,3	45,3
IP1C - 2,80 m	68,4	61,1	69,4 / +1,0	61,8 / +1,7	45,6	45,6
IP2 - 5,80 m	72,1	64,7	72,5 / +0,4	64,9 / +1,2	43,9	43,9
IP2 - 8,80 m	71,4	63,9	71,7 / +0,3	64,1 / +1,2	44,2	44,2

* nach geltender Berechnungsvorschrift werden die Fassadenpegel vor Grenzwertvergleich auf ganzen Wert aufgerundet. Zusätzlich sollte noch die Prognosegenauigkeit besser – ungenauigkeit von + 1 dB(A) berücksichtigt werden.

7 Vorschläge zum Lärmschutz und für textliche Festlegungen

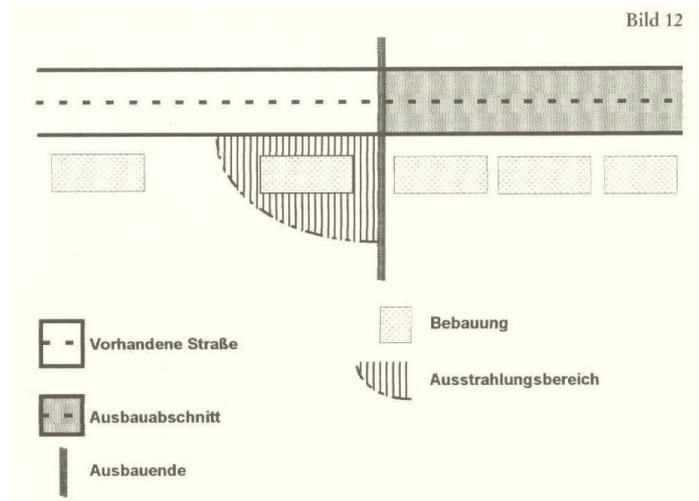
Das Ziel der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung bestand darin, die zu erwartenden Lärmbelastungen durch die Ansiedlung von zusätzlichen Gewerbeflächen und den dazu notwendigen Straßenneu- und –umbau zu ermitteln und sofern Grenzwertüberschreitungen festgestellt werden, dem Planungsträger und den Genehmigungsbehörden Möglichkeiten aufzuzeigen, deren Umsetzung den gesetzlich zugesicherte Ruheschutzanspruch im angrenzenden Anwohnerbereich gegenüber den zu erwartenden Straßenverkehrs- und Gewerbelärm garantiert und Einsprüche der Anwohner im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens zu minimieren bzw. diesen fachlich begründet abzuwägen.

Um die Lärmbelastungen so gering wie möglich zu halten bzw. auf das planungsrechtlich zulässige Maß zu mindern, werden im folgenden Abschnitt die aus der Sicht des Gutachters notwendigen Schritte und Maßnahmen zur Minimierung des Straßenverkehrslärms diskutiert und deren Umsetzungsmöglichkeiten geprüft. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass sich durch das Planungsvorhaben die Belastungen durch den Straßenverkehrslärm für die Anwohner - das sind die Bewohner der Wohnhäuser entlang der Suhler Straße ab Anschlussstelle Zellaer Höhe - durch den Straßenverkehrslärm geringfügig erhöhen (bis maximal 1,1 dB siehe Tabelle 2 auf Seite 14), was dazu führt, dass planungs- und immissionsschutzrechtlich nach dem Verursacherprinzip der Planungsträger zur Durchführung von baulichen Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern, Erhöhung der Fassadendämmung) verpflichtet ist. Obwohl durch den anlagenbezogenen Straßenverkehr auf den neuen Planstraße die Schalltechnischen Orientierungswerte nach [R-1] und die Immissionsrichtwerte der 16.BImSchV [GB-4] am Wohnungsbestand nicht überschritten sind, führt dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen (2000 Kfz/24h) zu einer weiteren rechnerisch "feststellbaren" Erhöhung der bereits durch

die Bundesstraße B 62 verursachten Istverkehrslärmbelastung. Dabei sind diese bestehenden Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr bereits so erheblich, dass an den untersuchten Wohnhäusern entlang der Suhler Straße die Sanierungsgrenzwerte der VLärmSchR-97 [R-7] für ein Mischgebiet (MI) von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts oder für ein Wohngebiet (WA) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts deutlich überschritten sind und nach geltender Rechtsprechung [S-8] eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen, sei diese auch noch so gering, unzulässig ist. Dabei spielt es keine Rolle, dass die betroffenen Wohnhäuser sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden, sondern es ist insbesondere der Einwirkungsbereich der neu hinzukommenden Lärmquellen zu betrachten.

siehe Kommentar Stefan Strick [S-8], Seite 51

Die Begrenzung der durch ein Vorhaben in lärmrechtlicher Hinsicht zu bewältigenden Auswirkungen auf den Baustellenbereich bedeutet allerdings nicht, daß sich auch die Schutzanlagen auf die räumlichen Grenzen der Baustrecke begrenzen. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der sich außerhalb des Neu- oder Ausbaubereiches anschließende Bereich einzubeziehen, auf den der vom Verkehr im Bauabschnitt ausgehende Lärm ausstrahlt



In welchem konkreten Umfang Schallschutz und für welche Wohnhäuser in der Suhler Straße aufgrund der baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der beurteilten Bauleitplanung zwingend erforderlich sein wird, kann im Rahmen des vorgelegten Gutachten nicht abschließend beantwortet werden. Diese Entscheidung muss dem Planungsträger im Abwägungsprozess überlassen bleiben. Gutachterlicherseits wird dem Planungsträger

empfohlen, nur für die beiden nächstgelegenen Wohnhäuser in der Suhler Straße 18 und 18a eine evtl. schallschutztechnische Sanierung einzuplanen. Allerdings ist zu beachten, dass bereits im Jahr 2004 eine entsprechende Verkehrslärmsanierung nach der VLärmSchR 97 [R-7] entlang der Wohnbebauung in der Suhler Straße durch das Südthüringer Straßebauamt, Sitz Zella-Mehlis, Am Köhlersgehäu vorgenommen worden ist. Bis auf die beiden o. g. Wohnhäuser Suhler Straße 18 und 18a sind alle anderen Wohnhäuser entlang der B 62 in der Suhler Straße lärmsanierungsseitig bearbeitet worden, d. h. es wurden auf freiwilliger Basis den betreffenden Anwohnern 75% der Kosten für den Einbau von Schallschutzfenster auf Antrag erstattet.

Weshalb ausgerechnet die beiden jetzt planungsseitig betrachteten Wohnhäuser in der Suhler Straße 18 und 18a nicht bei der Lärmsanierung durch das Straßenbauamt beteiligt worden sind, entzieht sich der Gutachterkenntnis. Hierzu besteht im Verlauf der weiteren Planung auf jeden Fall Klärungsbedarf.

Maßnahmen zur Minderung des zu erwartenden Gewerbelärms werden nicht abgehandelt, da keine unzulässigen Lärmbelastungen durch das Gewerbe zu erwarten sind, wenn bestimmte Hinweise und Auflagen im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.

planerische und verkehrsorganisatorische Maßnahmen gegen Verkehrslärm

- Realisierung von lärmschutzgerechten Grundrißlösungen für die an der B 62 vorhandenen Gebäude Suhler Straße 18 und 18a mit dem Ziel, die ruheschutzbedürftigen Räume (vor allem Schlaf- und Kinderzimmer) auf der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen
- Einbau von ausreichend dimensionierten Schallschutzfenster mit erhöhtem Schalldämmwert (mindestens Schallschutzklasse 3 oder 4) und von schalldämmenden Lüftungselementen in Verbindung mit einer evtl. erforderlichen Verbesserung der Fassadendämmung für schutzwürdige Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer)
- Es sollte weiterhin geprüft werden, ob die zulässigen Kfz-Fahrgeschwindigkeiten auf der Planstraße und auf der B 62 auf Höhe der beiden am stärksten betroffenen Wohnhäusern auf 30 km/h begrenzt werden kann

bauliche Maßnahmen gegen Verkehrslärm

- bauliche Maßnahmen wie eine Lärmschutzwand bzw. –wall sind aufgrund der Örtlichkeiten und vorhandener nicht überschüttbarer Erdkabel nicht realisierbar.

planerische Maßnahmen gegen Gewerbelärm

- Aufgrund der für die Lärmberechnungen angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von je 60dB(A)/m² tags und nachts sind für die geplanten gewerblichen Nutzungen auf den Gewerbeflächen GE1 und GE2 nächtlichen Nutzungseinschränkungen vorzugeben. Eine industrielle Nutzung der GE-Flächen mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von je 65dB(A)/m² tags und nachts ist nach Möglichkeit auszuschließen.
- Für die Gewerbefläche GE3 besteht keine Nutzungseinschränkungen in den Nachtstunden. U. U. ist auch eine industrielle Nutzung möglich.
- Für die Gewerbefläche GE1 ist eine nächtliche Nutzung nicht zuzulassen.

- Für die Gewerbefläche GE2 ist eine nächtliche Nutzung zuzulassen, wenn anhand eines schalltechnischen und messtechnischen Nachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die jeweiligen anzusiedelnde Gewerbeanlage die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Wohnbebauung durch geeignete Maßnahmen garantiert wird.

Das bedeutet, auf der GE-Fläche GE2 mit nächtlichen Nutzungseinschränkungen dürfen nur solche Firmen und Einrichtungen eingeordnet werden, die in den Nachtstunden keine lärmintensiven Arbeiten im Freien durchführen. Für diese kritische Gewerbefläche können gewerbliche und sonstige Nutzungen mit Lärmentwicklung nachts innerhalb der Betriebsgebäude zugelassen werden, wenn in einem schalltechnischen Gutachten die zu erwartenden Lärmemissionen abgeschätzt werden und geeignete bauliche und planerische Maßnahmen vorgeschlagen und umgesetzt werden, die die Einhaltung der Grenzwerte in den Wohnhäusern Suhler Straße 18 und 18a garantieren.

8 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten wurden für den Untersuchungsbereich des B-Planes „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ in der Stadt Zella-Mehlis schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, da angrenzend an den Planungsbereich Wohnbauten vorhanden sind. Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf die betreffenden Wohnhäuser einwirkenden Lärmemitteln (Straßenverkehr und Gewerbe) für den Istzustand ermittelt und die durch die Planungen (Neubau und Verschiebung der Erschließungsstraße, Einordnen von weiteren Gewerbeflächen) für den Wohnungsbestand zu erwartenden Lärmbelastungen mittels eines Lärmberechnungsmodell prognostiziert

Die Berechnungen erfolgten getrennt für die Lärmart Straßenverkehr und Gewerbe für den Tag als auch für die Nachtzeit.

Die Ergebnisse wurden flächendeckend in Form farbiger Lärmkarten und als Einzelpunkte in Grafiken sowie Tabellen dokumentiert und mit den jeweils geltenden schalltechnischen Orientierungswerten gemäß DIN 18005 [R-2] und der Verkehrslärmschutzverordnung [GB-4] verglichen.

Für die Prognoselärmsituationen für den Straßenverkehr sind in o.g. Karten in den Flächenplots zusätzlich Grenzisophonen dargestellt, in denen die Lärmverteilung und die Über- bzw. Unterschreitungsbereiche der Sanierungsgrenzwerte ausgewiesen sind.

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, daß es durch die geplanten Gewerbeflächen GE2 und GE3 zu keinen Überschreitung geltender Lärmgrenzwerte am Tag und Nachts kommen kann. Diese Aussage bezieht sich auf die Annahme von flächenbezogenen Schalleistungspegel von nicht mehr als 60dB/m^2 für die Gewerbeflächen. Sollte lärmintensivere Industrie auf diesen GE-Flächen, hier gilt der Ansatz flächenbezogenen Schalleistungspegel 65dB/m^2 , kann es jedoch zu Überschreitungen der geltenden Lärmgrenzwerten in dem untersuchten Anwohnerbereich kommen. Hier sollte zu gegebener Zeit im Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig ein Schallschutzexperte zu Rate gezogen werden.

Die bereits bestehende sehr hohe Verkehrslärmbelastung durch die B 62 (16000 Kfz/24h) an den Nachweisorten NWO1 und NWO 2 wird durch die zusätzlichen 2000 Kfz/24h aus den künftigen Gewerbeflächen nur geringfügig erhöht (bis zu 1,1 dB). Da jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und auch die Sanierungsgrenzwerte der VlärmSchR 97 bereits an der Wohnbebauung überschritten sind, besteht für den Planungs- bzw. Bauträger der Straßenbaumaßnahme der Grunde nach die Verpflichtung zu Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

Diese können unter den gegebenen Örtlichkeiten nach Meinung des Gutachters nur in dem Einbau von Schallschutzfenster mit Lüftungselementen bestehen.

Es wird weiterhin empfohlen, sich wegen der Kosten der Lärmsanierung an der Wohnbebauung in der Suhler Straße 18 und 18a mit der zuständigen Straßenbaubehörde Südthüringen abzustimmen, da bereits 2004 durch diese Behörde nachweislich eine Lärmsanierung (Einbau von Schallschutzfenstern) entlang der Bundesstraße B 62 in der Suhler Straße vorgenommen worden ist, wobei die beiden o.g. Wohnhäuser jedoch nicht berücksichtigt wurden.

Die Prognosegenauigkeit, bezogen auf die Emissionsdaten beträgt ± 1 dB(A).

Dieses Gutachten ist eine Sachverständigenmeinung. Eine genehmigungsrechtliche Verbindlichkeit getroffener Aussagen bzw. abgegebener Empfehlungen wird ausschließlich durch die zuständige Behörde hergestellt.

Jena, 15.05.2010

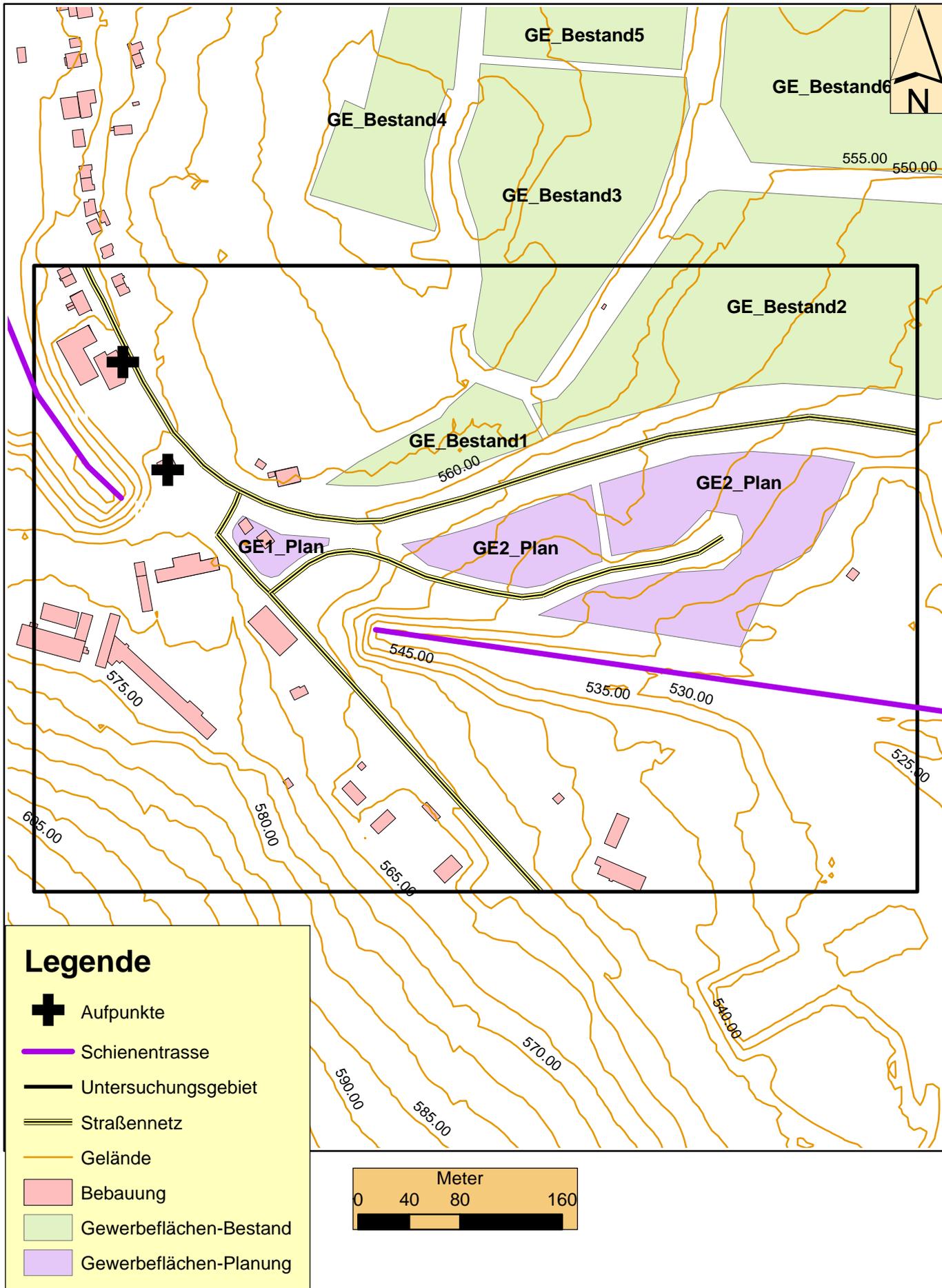
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H.-J. Zubrinna'. The signature is written in a cursive style with a vertical line separating the initials from the surname.

Dipl.-Ing. H.-J. Zubrinna
Lärmsachverständiger

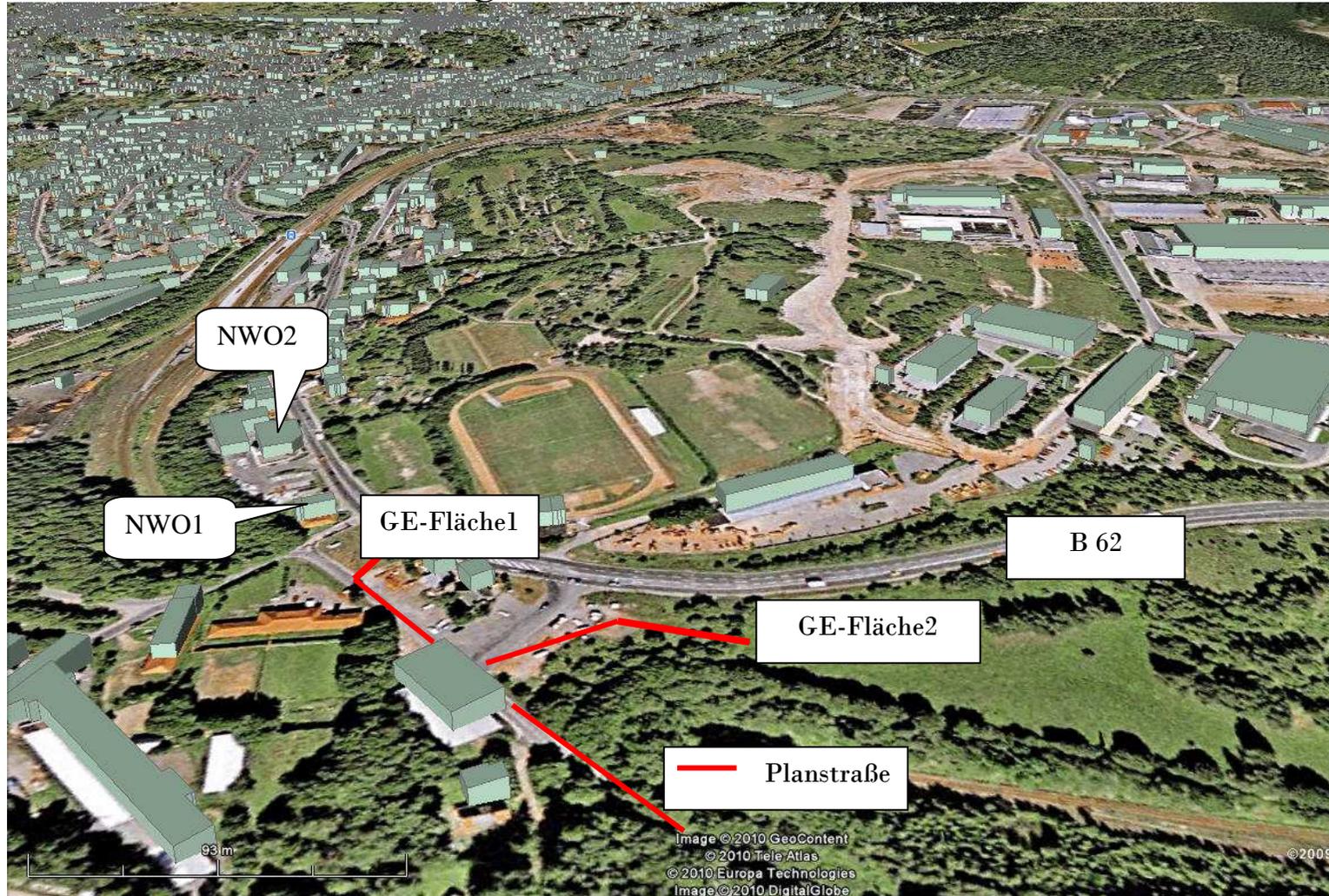
Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten Text und 6 Anlagen. Die Verwendung von Auszügen ist unzulässig.

Anhang

Anlage 2: 2D-Lärberechnungsmodell Untersuchungsgebiet B-Plan



Anlage 3: 3D-Lärmberechnungsmodell



Anlage 4: Emittentendaten

B-Plan „Zella-Mehlis“ - Kfz-Verkehrsaufkommen: Istzustand + Prognose

**Kfz-Verkehrsaufkommen Istzustand B 62 im Bereich der Nachweisorte NW01+NW02,
Suhler Straße 18 und 18a (Untersuchungsgebiet)
(ohne Kfz-Aufkommen von Gewerbeflächen-Planung und Müllverbrennungsanlage)**

Ist-Verkehrsaufkommen B 62 (Suhler Straße) DTV = 16.000 Kfz/24h

Lärmparameter zur Berechnung des Emissionspegel $L_{m,E}$ nach RLS 90:

- zulässige Geschwindigkeiten v in km/h

VLT	}	zulässige LKW-Geschwindigkeit tags
VLN		zulässige LKW-Geschwindigkeit nachts
VPT		zulässige PKW-Geschwindigkeit tags
VPN		zulässige PKW-Geschwindigkeit nachts

auf BAB A 71 $v = 80$ km/h tags/nachts

auf B 62 und Erschließungstraßen $v = 50$ km/h tags/nachts

- PLT/PLN tags/nachts = LKW-Anteil in % $> 2,8t = 10\% = 1600$ LKW/24h

- Fahrbahnbelag = nicht geriffelter Gussasphalt = 0 dB Zuschlag nach RLS 90

- Straßensteigung $> 5\%$ teilweise für Ist- und Prognosesituation

Isttagesverkehrsstärken M_t nach RLS 90

$M_n = 0,06 \times DTV = M_t = 960$ Kfz/h tags in der Zeit von 6:00-22:00 Uhr

PKW/h = $960 \text{ Kfz/h} \times 16h = 15360$ Kfz davon 1536 LKW (10%)

Istnachtverkehrsstärken M_n nach RLS 90

$M_n = 0,011 \times DTV = M_n = 176$ Kfz/h nachts in der Zeit von 22:00-6:00 Uhr

Kfz-Aufkommen nachts = $176 \text{ Kfz/h} \times 8h = 1408$ Kfz davon 141 LKW (10%)

Tagemissionspegel auf der B 62 $L_{m,E^{(25)}}$ tags = 65,6 dB(A) Istzustand

Nachtemissionspegel auf der B 62 $L_{m,E^{(25)}}$ nachts = 58,2 dB(A) Istzustand

Datenquelle: Verkehrsuntersuchungen Viaprojekt 2008, Straßenverkehrsamt Südthüringen / Sanierungsplanung

**Verkehrsaufkommen Prognosesituation im Bereich der Nachweisorte NW01+NW02,
Suhler Straße 18 und 18a
(mit Kfz-Aufkommen von Gewerbeflächen-Planung und Müllverbrennungsanlage)**

Verkehrsaufkommen Tag auf der B 62 (Suhler Straße)

DTVist 16.000 Kfz/24h

davon 10 % LKW tags/nachts

DTVPrognose 2.000 Kfz/24h

davon LKW tags/nachts 11%

Gesamtprognoseaufkommen DTV = 18.000 Kfz/24h

Istaufkommen Tag 6-22 h / 16h 15.360 Kfz/16h=960Kfz/h

davon 10% LKW 1.536 LKW/16h

davon PKW 13.824 Pkw/16h

zusätzliches Prognoseaufkommen Tag 6-22 Uhr / 16h

+PKW-Zu-/Ausfahrten über Planstraße 1 1.515 PKW/16h

70% auf B 62 Richtung Suhler 1.060 PKW/16h

30% auf B 62 Richtung Zella-Mehlis 455 PKW/16h

+LKW-Zu-/Ausfahrten über Planstraße 390 LKW/16h

davon +70% auf B 62 Richtung Suhler 273 LKW/16h

davon +30% auf B 62 Richtung Zella-Mehlis 117 LKW/16h

Verkehrsstärke Tag Mtprognose= 996 Kfz/h davon 10.4% /LKW Zella-Mehlis

Verkehrsstärke Tag Mtprognose= 1043 Kfz/h davon 10.8% / LKW Suhler

Prognoseaufkommen Nacht 22-6 Uhr / 8h

+Zu-/Ausfahrten über Planstraße 86 PKW/8h

70% * Richtung Suhler 60 PKW/8h

30% * Richtung Zella-Mehlis 26 PKW/8h

LKW

+Zu-/Ausfahrten über Planstraße 11 LKW/8h

davon +70% * Richtung Suhler 8 LKW/8h

davon +30% * Richtung Zella-Mehlis 3 LKW/8h

Verkehrsstärke Nacht Mnprognose= 180 Kfz/h davon 10.1% /LKW Zella-M.

Verkehrsstärke Tag Mtprognose= 185 Kfz/h davon 10.1% / LKW Suhler

Tagemissionspegel Prognose auf B 62 Lm,E⁽²⁵⁾tags= 65,9 dB(A) /Zella-M.

Tagemissionspegel Prognose auf B 62 Lm,E⁽²⁵⁾tags= 66,2 dB(A) /Suhler

Nachtemissionspegel Prognose auf B 62 Lm,E⁽²⁵⁾nachts= 58,3 dB(A) /Zella-M.

Tagemissionspegel Prognose auf B 62 Lm,E⁽²⁵⁾tags = 58,5 dB(A) / Suhler

Kfz-Prognoseaufkommen auf Planstraße 1, 2 und 3

Quelle: Verkehrsuntersuchung 2008, Fa. Viaprojekt Suhl

Tabelle 1

Tagesganglinien für den Fahrtzweck - Berufsverkehr						
Standort:		IG Zella-Mehlis / Ost - B IV / B V südl. der B62				
Verkehrsaufkommen:		1600 Pkw/Tag				
Stundenintervall	Quellverkehr		Zielverkehr		Summe	
	%	Pkw/h	%	Pkw/h	Pkw	
06 - 07	2,00	16	22,20	178	194	
07 - 08	4,50	36	28,70	230	266	
08 - 09	5,25	42	8,75	70	112	
09 - 10	3,50	28	1,75	14	42	
10 - 11	3,25	26	1,00	8	34	
11 - 12	2,50	20	0,50	4	24	
12 - 13	13,00	104	5,20	42	146	
13 - 14	11,75	94	13,40	107	201	
14 - 15	6,00	48	5,40	43	91	
15 - 16	7,00	56	1,75	14	70	
16 - 17	11,75	94	1,25	10	104	
17 - 18	13,75	110	1,00	8	118	
18 - 19	7,00	56	0,25	2	58	
19 - 20	2,50	20	0,40	3	23	
20 - 21	2,00	16	0,00	0	16	
21 - 22	1,25	10	0,70	6	16	
Tagesaufkommen	97,00	778	92,25	739	1515	95 Kfz/h
22 - 23	1,50	12	0,00	0	12	
23 - 24	0,50	4	0,00	0	4	
00 - 01	0,00	0	0,00	0	0	
01 - 02	0,00	0	0,00	0	0	
02 - 03	0,00	0	0,00	0	0	
03 - 04	0,00	0	0,00	0	0	
04 - 05	0,00	0	1,00	8	8	
05 - 06	1,00	8	6,75	54	62	
Nachtaufkommen	3,00	24	7,75	62	86	11 Kfz/h
Summe	100,00	800	100,00	801	1601	

Hinweis: Die Bezeichnungen Baufeld B IV und B V entsprechen im Gutachten den Gewerbeflächen GE 2 und GE 3

Prognose-Kfz-Aufkommen auf Planstraße 1 (von B 62 bis Abzweig Gewerbefläche GE 2 + GE 3)

PKW-Zu- und Ausfahrten zu Gewerbefläche GE 1, 2, 3 + Müllverbrennungsanlage

LKW-Zu- und Ausfahrten zu Gewerbefläche GE 1, 2, 3 + Müllverbrennungsanlage

$$DTV = 2.000 \text{ Kfz}/24\text{Std.}$$

$$\text{Kfz-Tagesaufkommen} = 1515\text{PKW} + 390\text{LKW} = 1904\text{Kfz}/16\text{h}$$

$$M_t = 119 \text{ Kfz/h (siehe Tagesgang Tabelle 1+2)}$$

$$\text{Kfz-Nachtaufkommen} = 85 \text{ PKW} + 10\text{LKW} = 95\text{Kfz}/8\text{h}$$

$$M_n = 12 \text{ Kfz/h (siehe Tagesgang Tabelle 1+2)}$$

$$PLT = 20\% \text{ LKW-Anteil} > 2,8\text{t tags}$$

$$PLN = 11\% \text{ LKW-Anteil} > 2,8\text{t nachts}$$

$$\text{Tagemissionspegel auf Straßenabschnitt 1} \quad L_{m,E^{(25)}}_{\text{tags}} = 58,8 \text{ dB(A)}$$

$$\text{Nachtemissionspegel auf Straßenabschnitt 1} \quad L_{m,E^{(25)}}_{\text{nachts}} = 46,8 \text{ dB(A)}$$

Tabelle 2

Tagesganglinien für den Fahrtzweck - Wirtschaftsverkehr							
Standort:		IG Zella-Mehlis / Ost - B IV / BV südl. der B62					
Verkehrsaufkommen:		400 Lkw/Tag					
Stundenintervall	Quellverkehr		Zielverkehr		Summe		
	%	Lkw/h	%	Lkw/h	Lkw		
06 - 07	1,75	4	3,00	6	10		
07 - 08	4,75	10	8,00	16	26		
08 - 09	6,50	13	10,40	21	34		
09 - 10	8,25	17	8,75	18	34		
10 - 11	9,00	18	10,25	21	39		
11 - 12	10,25	21	9,90	20	40		
12 - 13	8,75	18	7,00	14	32		
13 - 14	7,75	16	6,50	13	29		
14 - 15	5,60	11	6,00	12	23		
15 - 16	7,00	14	7,75	16	30		
16 - 17	8,75	18	6,75	14	31		
17 - 18	7,00	14	5,00	10	24		
18 - 19	5,25	11	3,75	8	18		
19 - 20	3,75	8	3,25	7	14		
20 - 21	1,75	4	1,45	3	6		
21 - 22	1,00	2	0,25	1	3		
Tagesaufkommen	97,10	199	98,00	200	399	25 LKW/h	
22 - 23	1,25	3	0,25	1	3		
23 - 24	0,65	1	0,00	0	1		
00 - 01	0,00	0	0,00	0	0		
01 - 02	0,00	0	0,00	0	0		
02 - 03	0,00	0	0,00	0	0		
03 - 04	0,00	0	0,00	0	0		
04 - 05	0,00	0	0,25	1	1		
05 - 06	1,00	2	1,50	3	5		
Nachtaufkommen	2,90	6	2,00	5	10	1 LKW/h	
Summe	100,00	205		205	409		

Tabelle 3

Tagesganglinien für den Fahrtzweck - Wirtschaftsverkehr						
Standort:		IG Zella-Mehlis / Ost - B IV				
Verkehrsaufkommen:		170 Lkw/Tag				
Stundenintervall	Quellverkehr		Zielverkehr		Summe	
	%		%	Lkw/h	Lkw	
06 - 07	1,75	1	3,00	3	4	
07 - 08	4,75	4	8,00	7	11	
08 - 09	6,50	6	10,40	9	14	
09 - 10	8,25	7	8,75	7	14	
10 - 11	9,00	8	10,25	9	16	
11 - 12	10,25	9	9,90	8	17	
12 - 13	8,75	7	7,00	6	13	
13 - 14	7,75	7	6,50	6	12	
14 - 15	5,60	5	6,00	5	10	
15 - 16	7,00	6	7,75	7	13	
16 - 17	8,75	7	6,75	6	13	
17 - 18	7,00	6	5,00	4	10	
18 - 19	5,25	4	3,75	3	8	
19 - 20	3,75	3	3,25	3	6	
20 - 21	1,75	1	1,45	1	3	
21 - 22	1,00	1	0,25	0	1	
Tagesaufkommen	97,10	82	98,00	84	166	10 LKW/h
22 - 23	1,25	1	0,25	0	1	
23 - 24	0,65	1	0,00	0	1	
00 - 01	0,00	0	0,00	0	0	
01 - 02	0,00	0	0,00	0	0	
02 - 03	0,00	0	0,00	0	0	
03 - 04	0,00	0	0,00	0	0	
04 - 05	0,00	0	0,25	0	0	
05 - 06	1,00	1	1,50	1	2	
Nachtaufkommen	2,90	3	2,00	1	4	1 LKW/h
Summe	100,00	85	100,00	85	170	

Prognose-Kfz-Aufkommen auf Planstraße 2 zu Gewerbefläche GE 2 ab Abzweig lt. Tabellen 1+ 2+3

800 PKW-Zu- und Ausfahrten in 24 Std.

170 LKW-Zu- und Ausfahrten in 24 Std.

758 PKW-Zu- und Ausfahrten Tag 6-22 Uhr zu Gewerbefläche GE 2 ab Abzweig

166 LKW-Zu- und Ausfahrten Tag 6-22 Uhr zu Gewerbefläche GE 2 ab Abzweig

42 PKW-Zu- und Ausfahrten Nacht 22-6 Uhr zu Gewerbefläche GE 2 ab Abzweig

4 LKW-Zu- und Ausfahrten Nacht 22-6 Uhr zu Gewerbefläche GE 2 ab Abzweig

DTV = 970 Kfz/24Std.

Mt = 58 Kfz/h (siehe Tagesgang Tabelle 1+2+3)

Mn = 6 Kfz/h (siehe Tagesgang Tabelle 1+2+3)

PLT = 18% LKW-Anteil >2,8t tags

PLN = 9% LKW-Anteil >2,8t nachts

Tagemissionspegel auf Straßenabschnitt 2 $L_{m,E}^{(25)}_{tags} = 55,3 \text{ dB(A)}$

Nachtemissionspegel auf Straßenabschnitt 2 $L_{m,E}^{(25)}_{nachts} = 43,3 \text{ dB(A)}$

Tabelle 4:

Tagesganglinien für den Fahrtzweck - Wirtschaftsverkehr					
Standort:		IG Zella-Mehlis / Ost - BV			
Verkehrsaufkommen:		230 Lkw/Tag			
Stundenintervall	Quellverkehr		Zielverkehr		Summe
	%	Lkw/h	%	Lkw/h	Lkw
06 - 07	1,75	2	3,00	3	5
07 - 08	4,75	5	8,00	9	14
08 - 09	6,50	7	10,40	12	19
09 - 10	8,25	9	8,75	10	19
10 - 11	9,00	10	10,25	12	22
11 - 12	10,25	12	9,90	11	23
12 - 13	8,75	10	7,00	8	18
13 - 14	7,75	9	6,50	7	16
14 - 15	6,60	6	6,00	7	13
15 - 16	7,00	8	7,75	9	17
16 - 17	8,75	10	6,75	8	18
17 - 18	7,00	8	5,00	6	14
18 - 19	5,25	6	3,75	4	10
19 - 20	3,75	4	3,25	4	8
20 - 21	1,75	2	1,45	2	4
21 - 22	1,00	1	0,25	0	1
Tagesaufkommen	97,10	109	98,00	112	221
22 - 23	1,25	1	0,25	0	1
23 - 24	0,65	1	0,00	0	1
00 - 01	0,00	0	0,00	0	0
01 - 02	0,00	0	0,00	0	0
02 - 03	0,00	0	0,00	0	0
03 - 04	0,00	0	0,00	0	0
04 - 05	0,00	0	0,25	0	0
05 - 06	1,00	1	1,50	2	3
Nachtaufkommen	2,90	3	2,00	2	5
Summe	100,00	112		114	226

Prognose-Kfz-Aufkommen auf Planstraße 3 zu Gewerbefläche GE 3 + Müllverbrennungsanlage
ab Abzweig lt. Tabellen 1+ 2+3

800 PKW-Zu- und Ausfahrten in 24 Std. zu Gewerbefläche GE 3 + Müllverbrennung
230 LKW-Zu- und Ausfahrten in 24 Std. zu Gewerbefläche GE 3 + Müllverbrennung

757 PKW-Zu- und Ausfahrten Tag 6-22 Uhr zu Gewerbefläche GE 3 + Müllverbrennung
221 LKW-Zu- und Ausfahrten Tag 6-22 Uhr zu Gewerbefläche GE 3 + Müllverbrennung
43 PKW-Zu- und Ausfahrten Nacht 22-6 Uhr zu Gewerbefläche GE 3 + Müllverbrennung
5 LKW-Zu- und Ausfahrten Nacht 22-6 Uhr zu Gewerbefläche GE 3 + Müllverbrennung

DTV = 1030 Kfz/24Std.

Mt = 61 Kfz/h (siehe Tagesgang Tabelle 1+4)

Mn = 6 Kfz/h (siehe Tagesgang Tabelle 1+4)

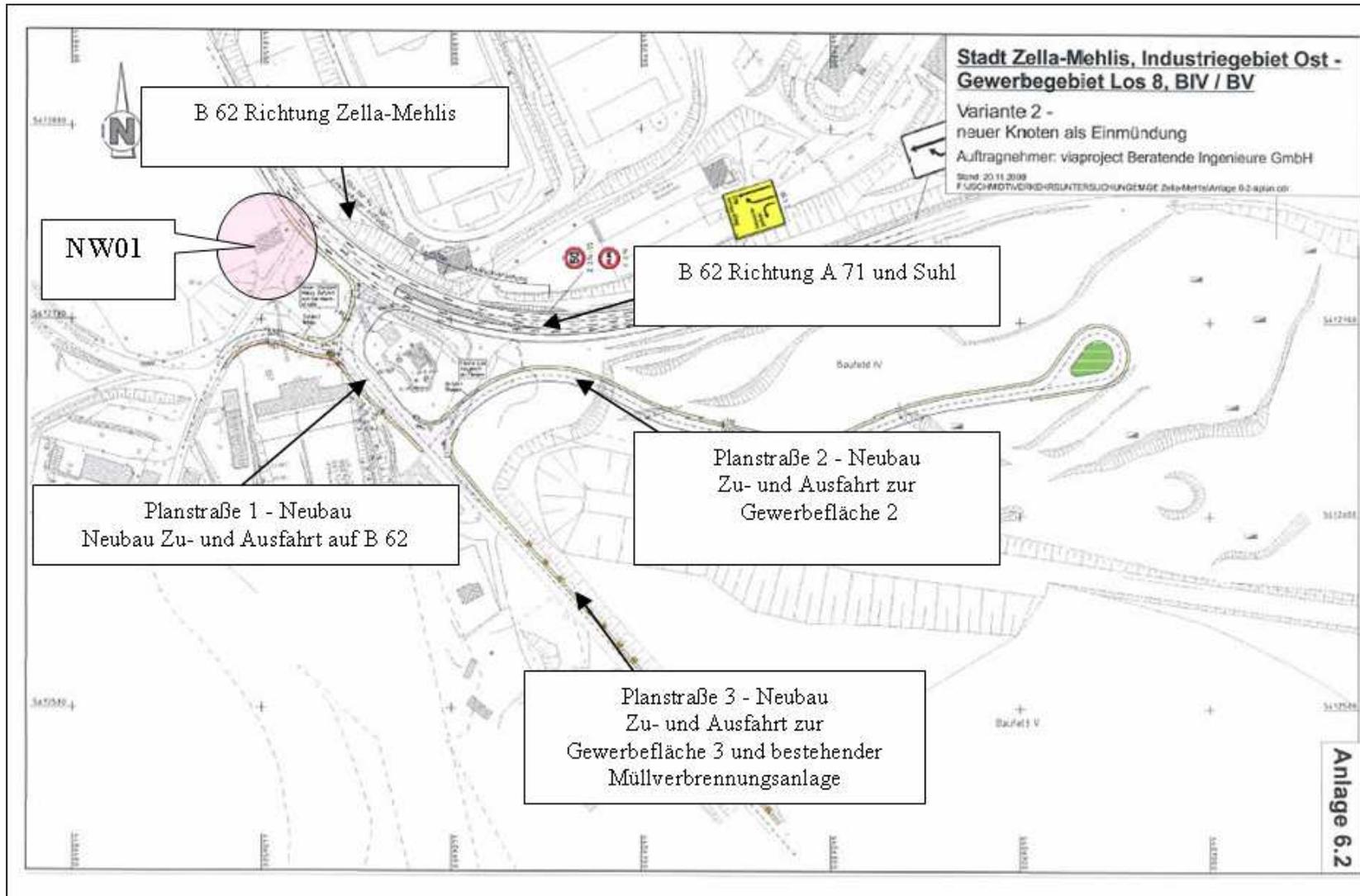
PLT = 23% LKW-Anteil >2,8t tags

PLN = 11 % LKW-Anteil >2,8t nachts

Tagemissionspegel auf Straßenabschnitt 3 $L_{m,E^{(25)}}_{tags} = 56,4 \text{ dB(A)}$

Nachtemissionspegel auf Straßenabschnitt 3 $L_{m,E^{(25)}}_{nachts} = 43,8 \text{ dB(A)}$

Darstellung zur Ermittlung des Kfz-Verkehrsaufkommens



Quelle: Verkehrsuntersuchung 2008 der Fa. Viaprojekt Suhl [S-6]

Gewerbelärm durch Gewerbebestand und geplante Gewerbeflächen 1, 2 und 3

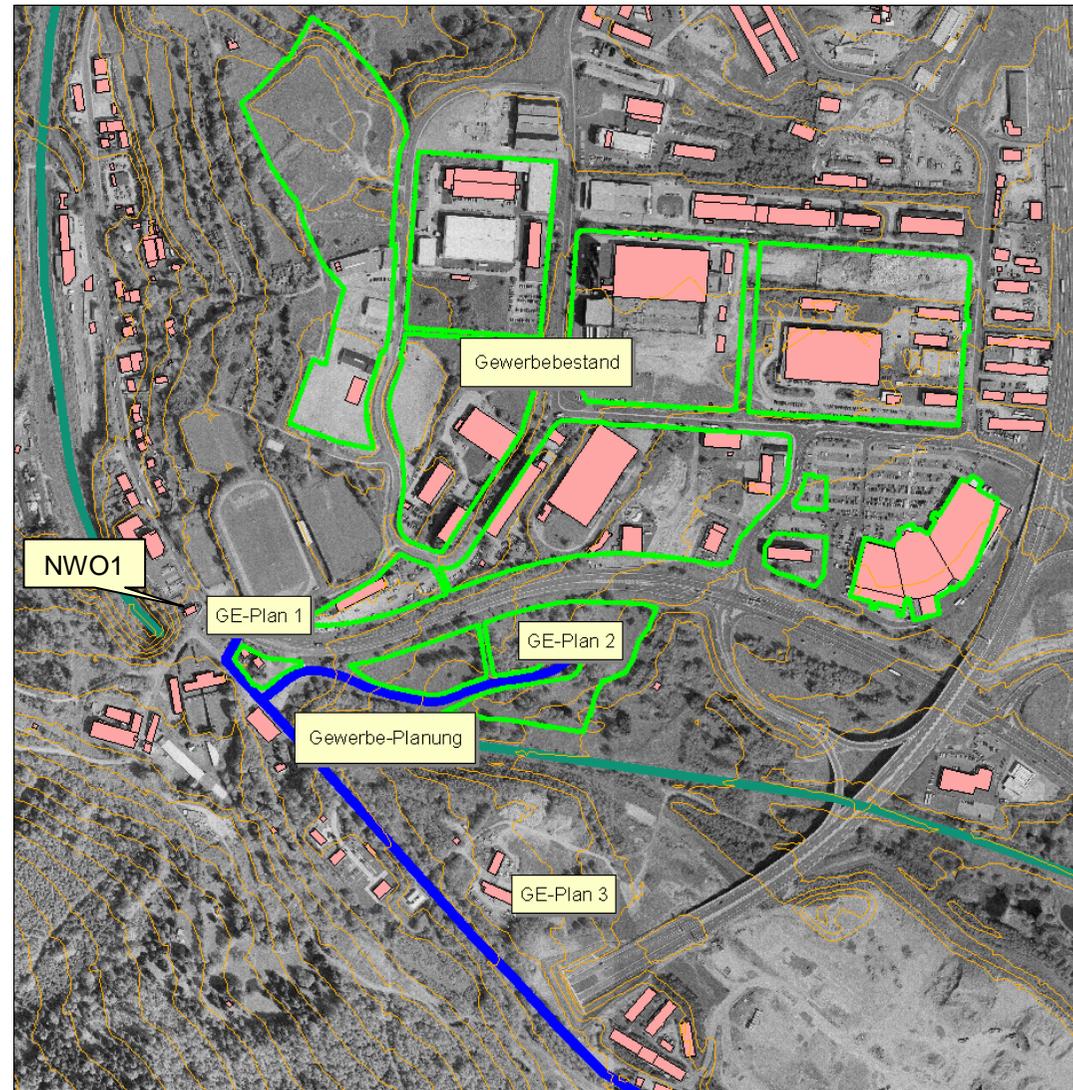
Emissionen der Gewerbeflächen - Bestand:

$L_{w''} = 60 \text{ dB/m}^2$ tags + nachts

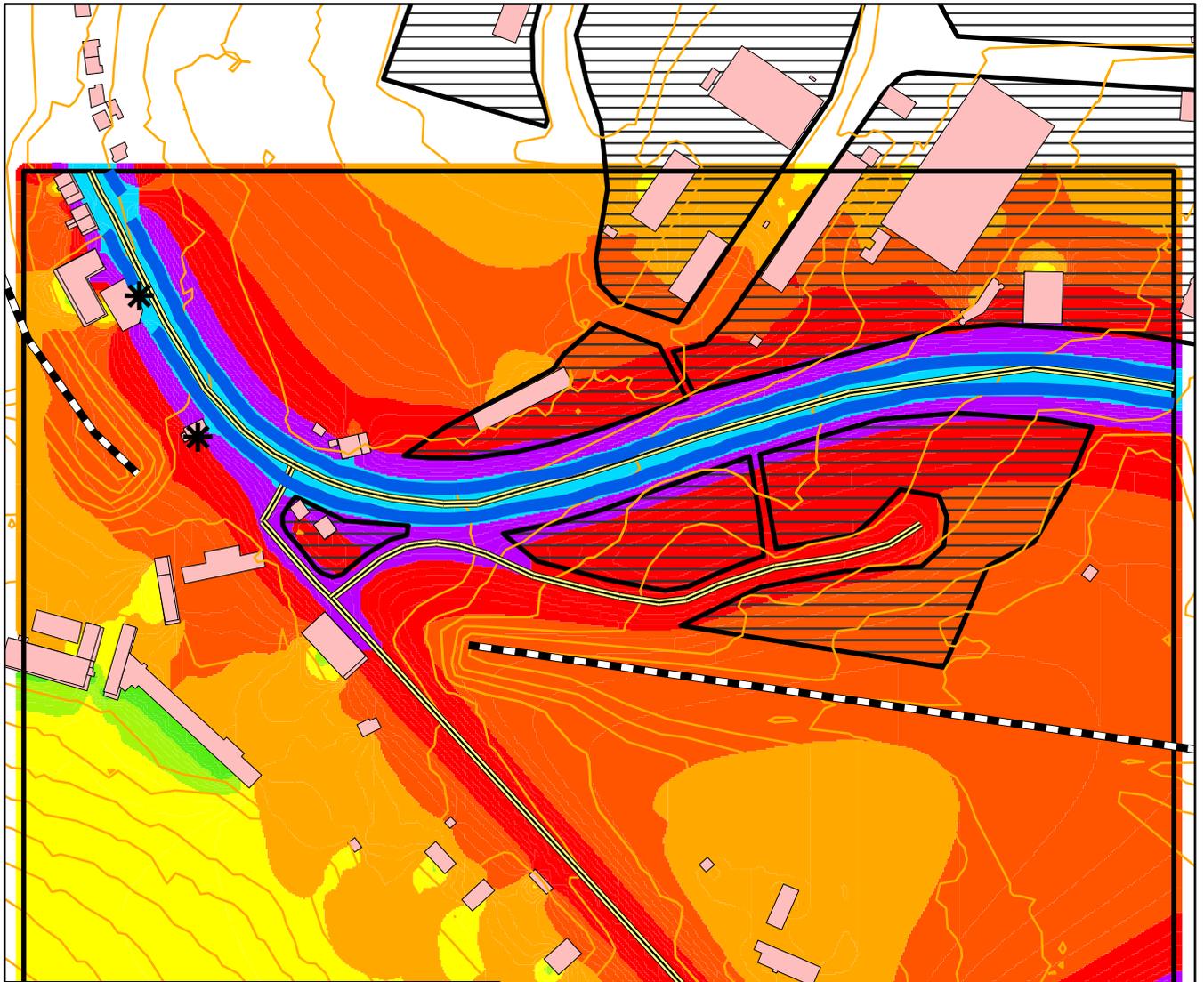
Emissionen der Gewerbeflächen - Planung:

$L_{w''} = 60 \text{ dB/m}^2$ tags + nachts

$L_{w''}$ – flächenbezogener Schalleistungspegel in dB/m^2

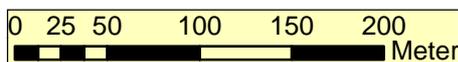


Anlage 5a: Untersuchungsgebiet B-Plan Prognose Straßenverkehr Tag



Legende

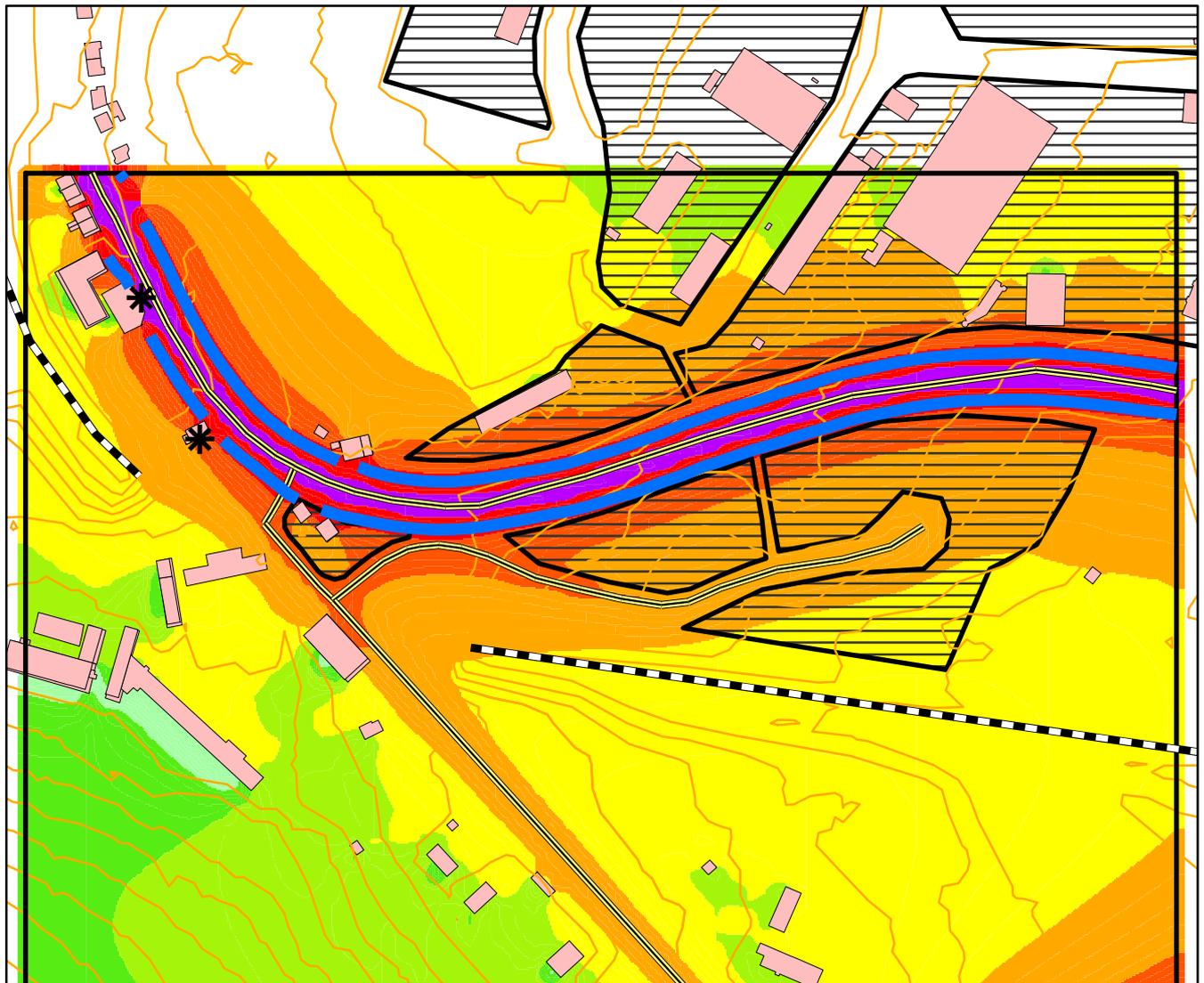
- 72dB-Isophone tags
- * Aufpunkte IP1 +IP2
- Schienentrasse
- Straßennetz Bestand und Neubau
- Untersuchungsgebiet
- Geländelinien
- Gewerbeflächen Bestand und Plan
- Bebauung



Prognoselärm Straßenverkehr Tag Beurteilungspegel Lr

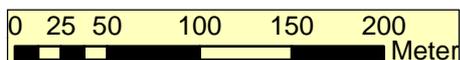
- <= 35 dB(A)
- >35 dB(A) - 40 dB(A)
- >40 dB(A) - 45 dB(A)
- >45 dB(A) - 50 dB(A)
- >50 dB(A) - 55 dB(A)
- >55 dB(A) - 60 dB(A)
- >60 dB(A) - 65 dB(A)
- >65 dB(A) - 70 dB(A)
- >70 dB(A) - 75 dB(A)
- >75 dB(A) - 80 dB(A)
- > 80 dB(A)

Anlage 5b: Untersuchungsgebiet B-Plan Prognose Straßenverkehr Nacht



Legende

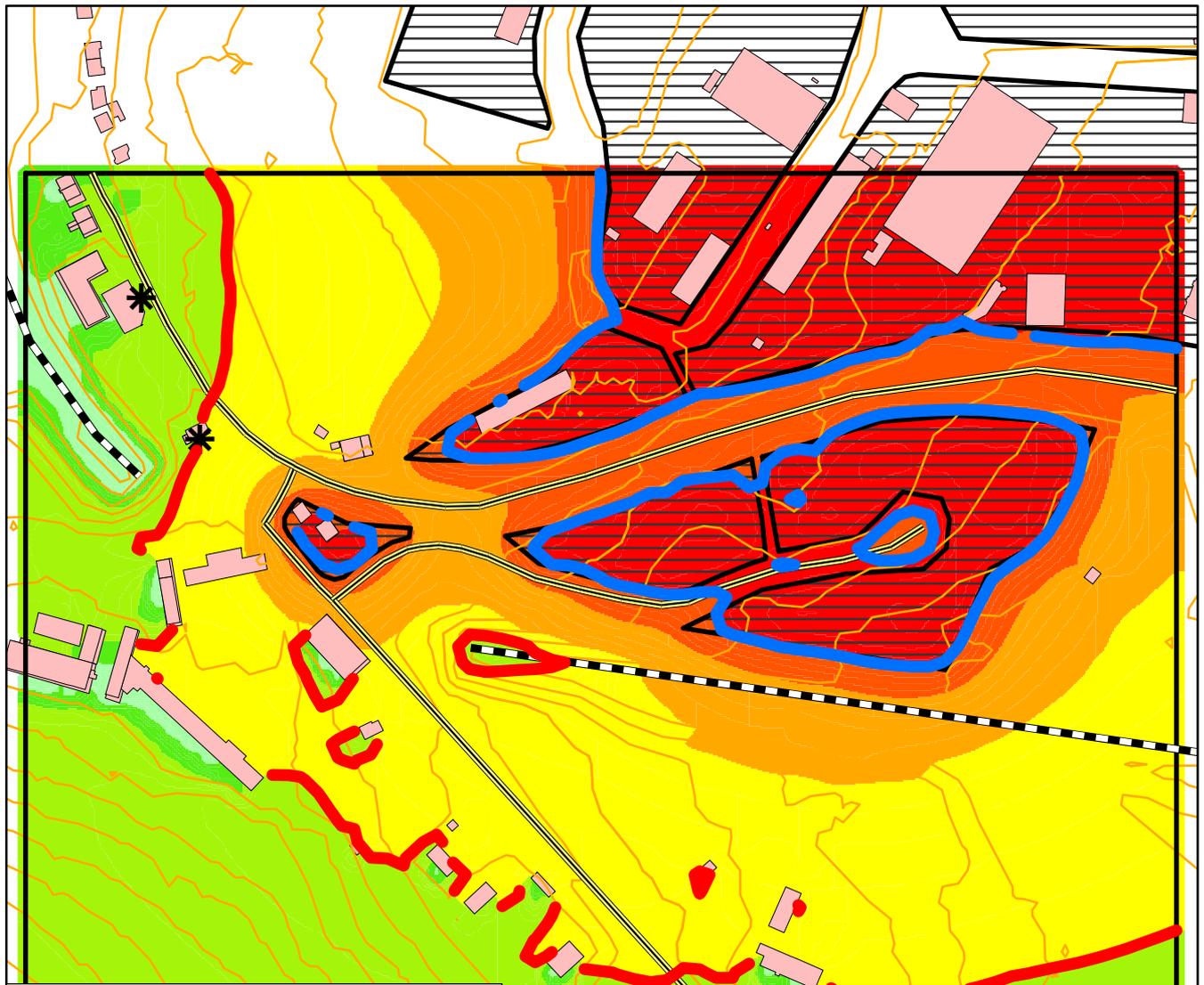
- 62dB-Isophone nachts
- ✱ Aufpunkte IP1 +IP2
- Schienentrasse
- Straßennetz Bestand und Neubau
- Untersuchungsgebiet
- Geländelinien
- Gewerbeflächen Bestand und Plan
- Bebauung



Prognoselärm Straßenverkehr Nacht Beurteilungspegel Lr

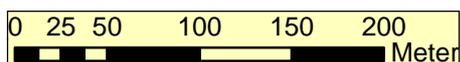
- ≤ 35 dB(A)
- >35 dB(A) - 40 dB(A)
- >40 dB(A) - 45 dB(A)
- >45 dB(A) - 50 dB(A)
- >50 dB(A) - 55 dB(A)
- >55 dB(A) - 60 dB(A)
- >60 dB(A) - 65 dB(A)
- >65 dB(A) - 70 dB(A)
- >70 dB(A) - 75 dB(A)
- >75 dB(A) - 80 dB(A)
- > 80 dB(A)

Anlage 5c: Untersuchungsgebiet B-Plan Prognose-/Istzustand Gewerbe Tag/Nacht



Legende

- 60dB-Isophone Gewerbe Tag
- 45dB-Isophone Gewerbe Nacht
- *** Aufpunkte IP1 +IP2
- Schienentrasse
- Straßennetz Bestand und Neubau
- Untersuchungsgebiet
- Geländelinien
- Bebauung
- Gewerbeflächen Bestand und Plan



Prognoselärm Gewerbe - Tag/Nacht Beurteilungspegel Lr

- <= 35 dB(A)
- >35 dB(A) - 40 dB(A)
- >40 dB(A) - 45 dB(A)
- >45 dB(A) - 50 dB(A)
- >50 dB(A) - 55 dB(A)
- >55 dB(A) - 60 dB(A)
- >60 dB(A) - 65 dB(A)
- >65 dB(A) - 70 dB(A)
- >70 dB(A) - 75 dB(A)
- >75 dB(A) - 80 dB(A)
- > 80 dB(A)

Anlage 6: Ergebnisse Einzelpunktberechnung

Emittent: Straßenverkehr Istzustand

Fassadenpegel in dB(A) Tag/Nacht IPT/IPN Verkehrslärmbelastung - Istzustand 2010						
Y	X	IPT	IPN	Z	ANGABEN ZU DEN AUFPUNKTEN	
5612.7463	4406.5077	66.56	59.16	2.80	EG	NNW-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1A
5612.7394	4406.5106	64.23	56.82	2.80	EG	SSO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1B
5612.7438	4406.5113	68.43	61.03	2.80	EG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1C
5612.8301	4406.4677	72.11	64.70	5.80	1.OG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18A - IP2
5612.8301	4406.4677	71.35	63.95	8.80	2.OG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18A - IP2

Emittent: Straßenverkehr Prognose

Fassadenpegel in dB(A) Tag/Nacht IPT/IPN Verkehrslärmbelastung - Prognose - B-Planung						
Y	X	IPT	IPN	Z	ANGABEN ZU DEN AUFPUNKTEN	
5612.7463	4406.5077	67.51	59.91	2.80	EG	NNW-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1A
5612.7394	4406.5106	65.24	57.56	2.80	EG	SSO-FASSADE - GEB.: WG, SUHLER STR. 18 - IP1B
5612.7437	4406.5113	69.41	61.78	2.80	EG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1C
5612.8301	4406.4677	72.51	64.91	5.80	1.OG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18A - IP2
5612.8301	4406.4677	71.69	64.09	8.80	2.OG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18A - IP2

Emittent: Gewerbe Istzustand

Fassadenpegel in dB(A) Tag/Nacht IPT/IPN Gewerbelärmbelastung - Gewerbefläche Bestand						
Y	X	IPT	IPN	Z	ANGABEN ZU DEN AUFPUNKTEN	
5612.7463	4406.5077	41.57	41.57	2.80	EG	NNW-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1A
5612.7394	4406.5106	42.19	42.19	2.80	EG	SSO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1B
5612.7437	4406.5113	42.87	42.87	2.80	EG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1C
5612.8301	4406.4677	42.56	42.56	5.80	1.OG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18A - IP2
5612.8301	4406.4677	42.80	42.80	8.80	2.OG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18A - IP2

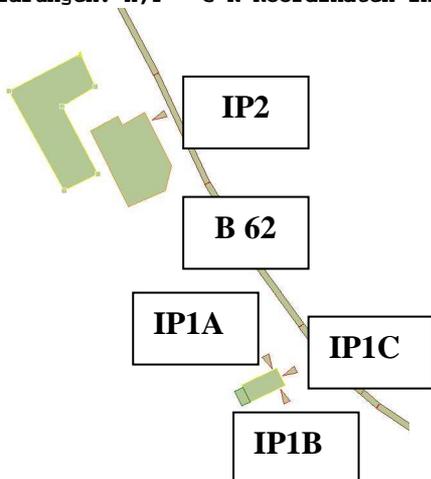
Emittent: Gewerbe Planung

Fassadenpegel in dB(A) Tag/Nacht IPT/IPN Gewerbelärmbelastung - Gewerbefläche GE1-GE3 -Planung						
Y	X	IPT	IPN	Z	ANGABEN ZU DEN AUFPUNKTEN	
5612.7463	4406.5077	31.24	31.24	2.80	EG	NNW-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1A
5612.7394	4406.5106	42.42	42.42	2.80	EG	SSO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1B
5612.7437	4406.5113	42.21	42.21	2.80	EG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1C
5612.8301	4406.4677	38.36	38.36	5.80	1.OG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18A - IP2
5612.8301	4406.4677	38.58	38.58	8.80	2.OG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18A - IP2

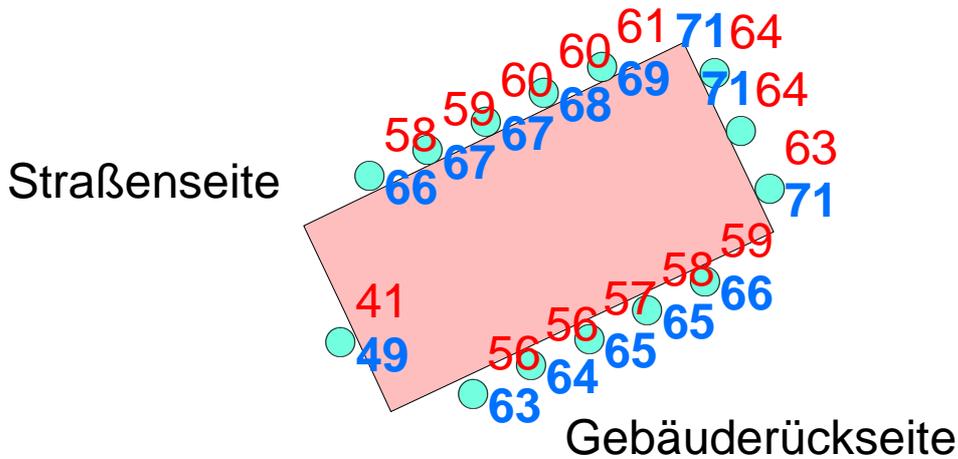
Emittent: Gewerbe Bestand + Planung

Fassadenpegel in dB(A) Tag/Nacht IPT/IPN Gewerbelärmbelastung - Gewerbefläche GE1-GE3 -Planung						
Y	X	IPT	IPN	Z	ANGABEN ZU DEN AUFPUNKTEN	Prognose- + Istlärmbelastung
5612.7463	4406.5077	41.95	41.95	2.80	EG	NNW-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1A
5612.7394	4406.5106	45.31	45.31	2.80	EG	SSO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1B
5612.7437	4406.5113	45.56	45.56	2.80	EG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18 - IP1C
5612.8301	4406.4677	43.96	43.96	5.80	1.OG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18A - IP2
5612.8301	4406.4677	44.19	44.19	8.80	2.OG	ONO-FASSADE - GEB.: WH, SUHLER STR. 18A - IP2

Erklärungen: X,Y - G-K-Koordinaten in km, Z - Nachweisorthöhe in m



Skizze: Nachweisorte



IP1, Suhler Straße 18
Fassadenpegel in dB(A)
tags (blau) / nachts (rot)



Anhang 1 zur Anlage 6

	Fassadenpunkte - umlaufend
	Wohngebäude

Gutachten Nr. Lä-03.2011

**Schalltechnische Untersuchungen
zur Ermittlung des
erforderlichen passiven Schallschutzes
gegen Straßenlärm
verursacht durch anlagenbezogenen Kfz-Verkehr
aus dem B-Plangebiet
„Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“
für die schutzwürdigen Aufenthaltsräume
in den Wohnhäusern Zella-Mehlis, Suhler Straße 18 und 18a**

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Anlagenverzeichnis	3
1 Auftraggeber	4
2 Standort	4
3 Aufgabenstellung	4
4 Rechts- und Beurteilungsgrundlagen	5
5 Erhebung der Daten	6
6 Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel für die Fenster, hinter denen sich schutzwürdige Räume befinden	7
7 Literaturrecherchen zu möglichen Entschädigungsszenarien	11
8 Zusammenfassung	11

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Standort des geplanten Vorhabens
(Luftbildaufnahme Quelle: Geosamba)
- Anlage 2: Bauunterlagen – Angaben zu den Bauschalldämmmaßen
- Anlage 3: Darstellung der Bauschalldämmmaße und Schallschutzfensterklassen

1 Auftraggeber

Stadtverwaltung Zella-Mehlis
Bauamt
Rathausstraße 4
98544 Zella-Mehlis

2 Standort

Der Standort der zu untersuchenden Wohnhäuser befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ an der südwestlichen Peripherie der Stadt Zella-Mehlis. Die genaue Lage des Standortes kann dem im Anhang in den Anlage 1 enthaltenen Luftbild entnommen werden.

3 Aufgabenstellung

Die Stadt Zella-Mehlis Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt im Rahmen der Erweiterung des Industriegebietes Ost neue Gewerbeflächen südlich der Bundesstraße B 62 für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe einzuordnen. Die straßenseitige Erschließung dieser Gewerbeflächen an die Bundesstraße B 62 soll unter teilweiser Nutzung, Um- und Ausbau der bestehenden Straße „Am Schießstand“ erfolgen.

Des Weiteren soll eine Umgestaltung des Straßenanschlußpunktes „Zellaer Höhe/Am Schießstand“ vorgenommen werden, wodurch der Anbindungsbereich an die B62 näher an die bestehende Wohnbebauung in der Suhler Straße und damit insbesondere an die dem Planungsgebiet nächstgelegenen Wohnhäuser in der Suhler Straße 18 und 18A heranrückt.

In einer 2010 vorgenommenen schalltechnischen Untersuchung [S-1] ist prognostiziert worden, das resultierend aus der vorliegenden B-Planung das zusätzlich zu erwartenden Straßenverkehrslaufkommen zu unzumutbare Lärmbelastungen für den betreffenden Anwohnerbereich in der Suhler Straße (Wohnhäuser Suhler Straße 18 und 18a) führt und deshalb dem Grundsatz nach, zur Minderung der Lärmbelastungen für die Bewohner an beiden Wohnhäuser passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) realisiert werden müssen. Aktiver Schallschutz, z. B. der Bau von Schallschutzwänden musste wegen der örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden.

Es ist vom Gutachter auf der Grundlage der gültigen Vorschriften zum Immissionsschutz der genaue Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen für die betreffenden Wohnhäuser zu ermitteln.

Das Schallschutzbüro Zubrinna wurde beauftragt, diese schalltechnische Untersuchung vorzunehmen.

4 Rechts- und Beurteilungsgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften, Richtlinien (Bund)

- GB- 1 BImSchG:
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der zuletzt geänderten Fassung 1998 (BGBl. I Seite 3178)
- GB- 2 BauGB:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141; 2902; ber. 1998 S. 137).
- GB- 3 BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Änderung durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1993, 466).
- GB- 4 Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen-24.BImSchV) vom 4. Februar 1997

Technische Richtlinien, Normen und Regeln

- R- 1 VDI 2720, Blatt 1, Entwurf vom Februar 1991, Schallschutz durch Abschirmung im Freien
- R- 2 VDI 2714 vom Januar 1988, Schallausbreitung im Freien
- R- 3 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 (RLS-90) des Bundesministers für Verkehr, Abteilung Straßenbau, Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) vom 12.06.1990
- R- 4 VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen

Sonstiges

- S- 1 LIMA
Lärberechnungs- und Digitalisierprogramme der Fa. Stapelfeldt, Dortmund
- S- 2 Luftbilddaten
Google und georeferenzierte Luftbilder des Landes Thüringen, Stand 2008
- S- 3 Ortsbegehung und Standortbesichtigungen des Lärmsachverständigen mit Vertretern des Bauamtes Zella-Mehlis (Frau Luther)
- S- 4 Planungsunterlagen:
Bauunterlagen zu den Untersuchungsobjekten mit Lageplan, Katasterplan, Ansichten und Draufsichten
- S- 5 Lärmgutachten Nr. Lä-001/2010 zum B-Plangebiet „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ des Schallschutzbüros Zubrinna 2010

5 Erhebung der Daten

Die Erhebungen der Daten zur Bestimmung der erforderlichen Bauschalldämmung erfolgte am 18.05.2011 in den betroffenen Wohnhäusern in Zella-Mehlis, Suhler Straße 18 und 18a. In den vorab genannten Wohnhäusern wurden die Raummaße ermittelt bzw. anhand von Bauzeichnungen präzisiert sowie die akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile (Wände + Fenster) visuell abgeschätzt, um eine Dimensionierung der erforderlichen Bauschalldämmmaße für die Fassadenbauteile schwerpunktmäßig für die Fenster nach VDI 2719 vornehmen zu können.

Die Ergebnisse der Datenerfassung und der Dimensionierung der Bauschalldämmung sind im Anhang dokumentiert.

Übersicht:

Wohnhaus Familie Alex, Suhler Straße 18

1 Wohnhaus eingeschossig mit 4 schutzwürdigen Aufenthaltsräume mit insgesamt 5 Fenstern + 1 Balkon im Außenbereich

Wohnzimmer 2 Fenster, Wohnküche, Schlafzimmer und Gästezimmer je 1 Fenster

Fensterart (Bestand) : Verbund-Kastenfenster (Baujahr 1960 oder älter) - $R_w < 25 \text{ dB}$

Fassadenaufbau: Ziegel mit Vorsatzschale (Baujahr 1960 oder älter) - $R'_{w} < 45 \text{ dB}$

Wohn- und Geschäftshaus Familie Volker Greiner, Suhler Straße 18a

4 Wohnungen mit insgesamt 4 schutzwürdigen Aufenthaltsräume und insgesamt 8 Fenstern

Wohnung 1 im 1. OG Straßenseite mit insgesamt 3 Fenstern
Wohnung 1 im 1. OG abgewandt von Straße mit 1 Fenster
Wohnung 2 im 2. OG Straßenseite mit insgesamt 3 Fenstern
Wohnung 2 im 2. OG abgewandt von Straße mit 1 Fenster

Es wurden nur die Fenster aufgeführt, die zur Straßenseite (Süd- und Ostrichtung) orientiert sind und hinter denen sich schutzwürdige Aufenthaltsräume befinden.

Fensterart (Bestand) : Alu-Thermoisolierverglasung (Baujahr 1996) - $R'w = 30$ dB
Fassadenaufbau: Ziegel mit Vorsatzschale (Baujahr 1996) - $R'w = 50$ dB

$R'w$ – bewertetes mittleres Bauschalldämmmaß in dB

6 Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Dimensionierung der Fenster, hinter denen sich schutzwürdige Räume (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) befinden

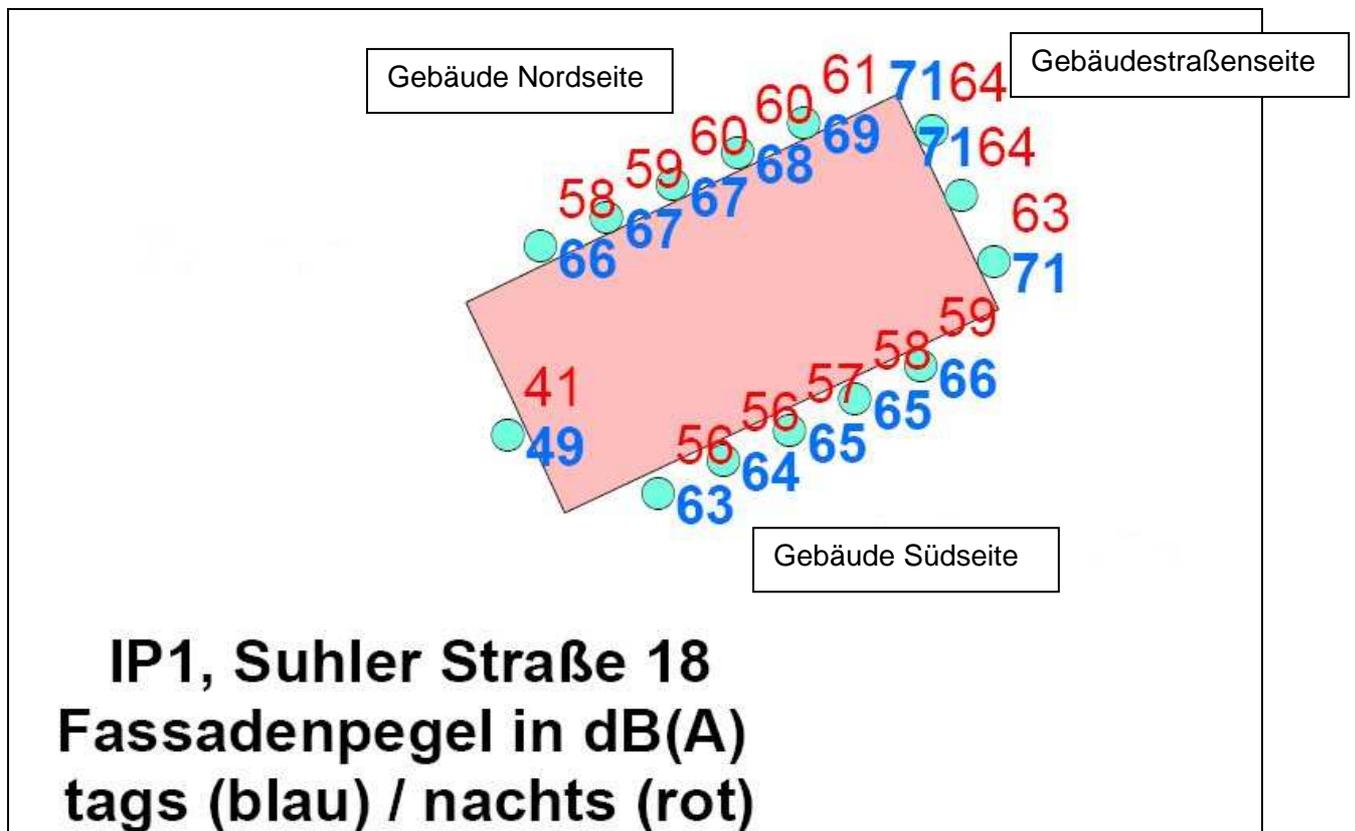
Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB für die Wohnhäuser, Suhler Straße 18 + 18a mit Bestimmung der erforderlichen Bauschalldämme (Fenster, Fassade) nach VDI 2719 sind nachfolgend aufgeführt:



Wohnhaus Suhler Straße 18



Wohnhaus Suhler Straße 18



Wohnhaus, Suhler Straße 18

Lfd. Nr.	Objekt	Tag	Nacht	R'w erforderlich in dB	SSK
1 + 2	Wohnzimmer	66/69	59/61	37	III
3	Gästezimmer	65	56	32	III
4	Wohnküche	64	57	35	III
5	Schlafzimmer	63	58	34	III
6	Balkon	65-69	0	0*	0*

Fenster vorhanden R'w = 25 dB, SSK I

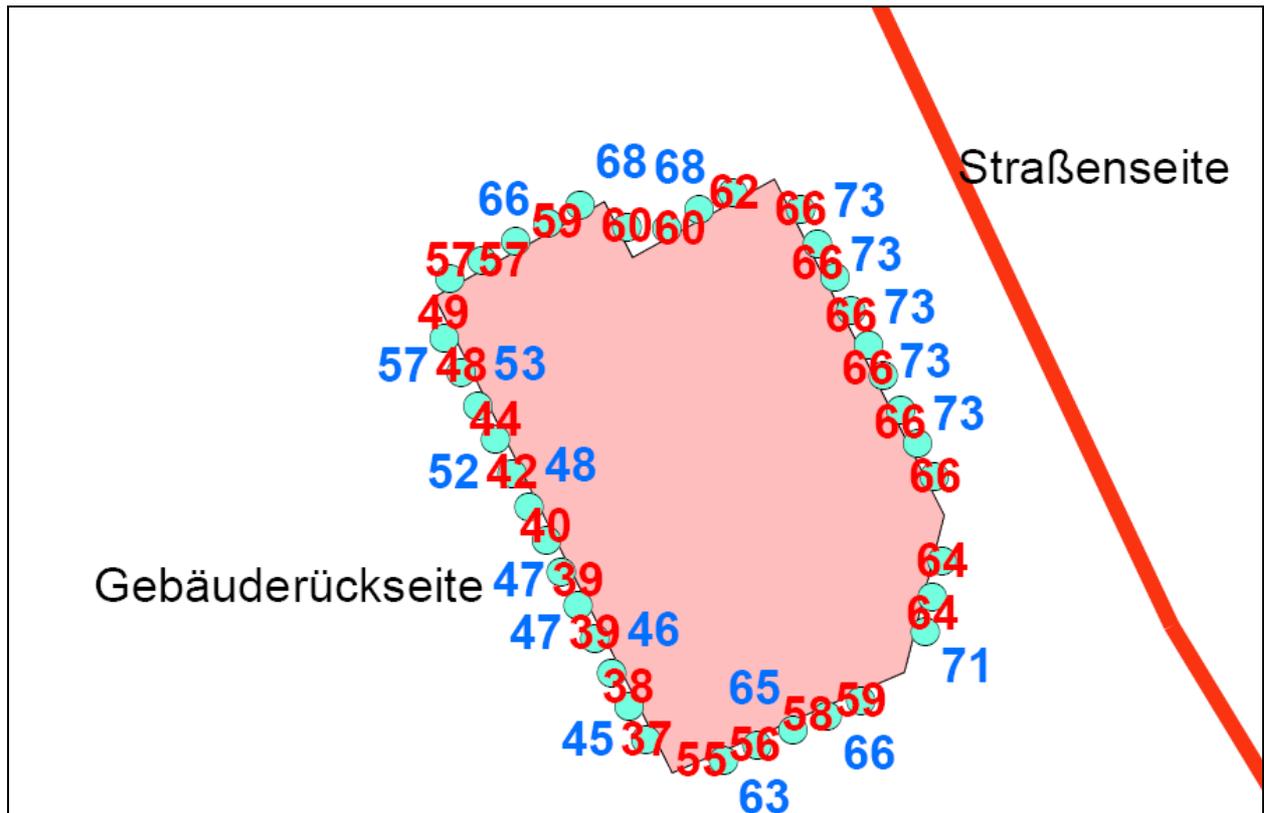
Fenster erforderlich R'w = 33-35 dB SSK III

Da gilt R'w = 25 dB vorhanden < 33-35 dB ist ein Ersatz von 5 Fenster der SSK I durch 5 Fenster der SSK III vorzunehmen.

*** Entschädigung für bleibende Lärmbetrübungen durch den Straßenverkehr des Balkons**

Auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebietseinstufung des Außenbereiches Balkon als „Mischgebiet-MI“, einem mittleren Lärmpegel auf dem Balkon von $L_m=67$ dB(A) bei einer anzusetzenden Balkonnutzfläche von 15,6 m² und einer mittleren Kaltmiete (siehe aktuellen Mietspiegel Zella-Mehlis) von 5,25 €, Eigennutzung des Balkons vorausgesetzt, eine finanzielle Entschädigung von 1126,61 €.

Wohnhaus, Suhler Straße 18A



Lfd. Nr.	Objekt	Tag **	Nacht **	R'w erforderlich in dB	SSK
1	Wohnung 1 mit Fenster 1, 2, 3 im 1.OG - Ostseite	72	65	39	IV
2	Wohnung 1 mit Fenster 4 im 1.OG - Südseite	69	61	36	III/IV
3	Wohnung 2 mit Fenster 1, 2, 3 im 2.OG - Ostseite	72	64	39	IV
4	Wohnung 2 mit Fenster 4 im 2.OG - Südseite	71	63	36	III/IV
5	Wohnung 3 mit Fenster 6 im 1.OG - Ostseite	67	60	< 35	II
6	Wohnung 3 mit Fenster 7 im 1.OG - Südseite	67	59	< 35	II
7	Wohnung 4 mit Fenster 8 im 2.OG - Ostseite	67	60	< 35	II
8	Wohnung 4 mit Fenster 9 im 2.OG - Südseite	67	59	< 35	II

Es wurden nur die Fenster (rot) berücksichtigt, bei den die Vorsorgegrenzwerte überschritten sind und hinter denen sich schutzwürdige Räume befinden (keine Küche, Bad u.s.w.)

** Die umlaufenden Lärmpegelangaben auf den Abbildungen der Wohngebäude auf Seite 8 und 10 basieren auf den Lärmausbreitungsrechnungen aus der schalltechnischen Untersuchung zur B-Planung und wurden für die Fensterdimensionierung präzisiert. Daraus resultieren kleinere zahlenmäßige Unterschiede, die aber bei der Fensterdimensionierung vernachlässigbar sind.

Fenster vorhanden $R'w = 30$ dB, SSK II (Alu-Thermofenster)

Fenster erforderlich $R'w = 36 - 40$ dB SSK III+IV

Vorgabe: Ersatz von 6 Fenster der SSK II durch 6 Fenster SSK IV

Vorgabe: Ersatz von 2 Fenster der SSK II durch 2 Fenster SSK III oder besser auch SSK IV

Eine Entschädigung für bleibende Lärmbeeinträchtigungen von Balkonen entfällt, da keine Balkone vorhanden.

7 Literaturrecherchen zu möglichen Entschädigungsszenarien

siehe im Anhang: Schreiben von Rechtsanwalt A. Friege zur Problematik

8 Zusammenfassung

Dem Grundsatz nach besteht für die beiden untersuchten Wohnhäuser Suhler Straße 18 und 18 a im Zusammenhang mit einer durchgeführten Bauleitplanung und dem darin vorgesehenen Straßen-Neubau nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ein Rechtsanspruch auf Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster).

Im Wohnhaus Suhler Straße 18, Eigentümer Familie Alex sind insgesamt 5 Fenster der SSK I (Fenster lfd. Nr. 1-5 auf der Süd- und Nordseite) durch Fenster der SSK III zu ersetzen.

Zudem besteht ein Rechtsanspruch auf Entschädigung wegen bleibender Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm für den Balkon. Die Höhe der Entschädigung für den Freibereich Balkon wurde mit 1126,61 € errechnet.

Sofern der Hauseigentümer den Fensteraustausch ablehnt, besteht kein Rechtsanspruch auf eine pauschale finanzielle Entschädigung, da der Planträger die Mittel zweckgebunden einsetzen muss (siehe Begründung und Hinweise im Rechtsanwaltsschreiben im Anhang).

Die Entschädigung wegen bleibender Beeinträchtigung des Balkons kann nach Auffassung des Lärmsachverständigen auch bei einem Verzicht auf Einbau von Schallschutzfenster gezahlt werden.

Im Wohnhaus Suhler Straße 18a, Eigentümer Familie Greiner sind insgesamt 6 Fenster der SSK II (Straßenseite-Ost 1.OG und 2.OG) durch Fenster der SSK IV und 2 Fenster der SSK II (Straßenseite-Süd, 1.OG und 2.OG) durch Fenster der SSK III zu ersetzen. Es wird empfohlen, anstelle der Fenster der SSK III in der Südfassade ebenfalls Fenster der SSK IV einzubauen.

Jena, den 20.06.2011

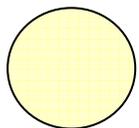
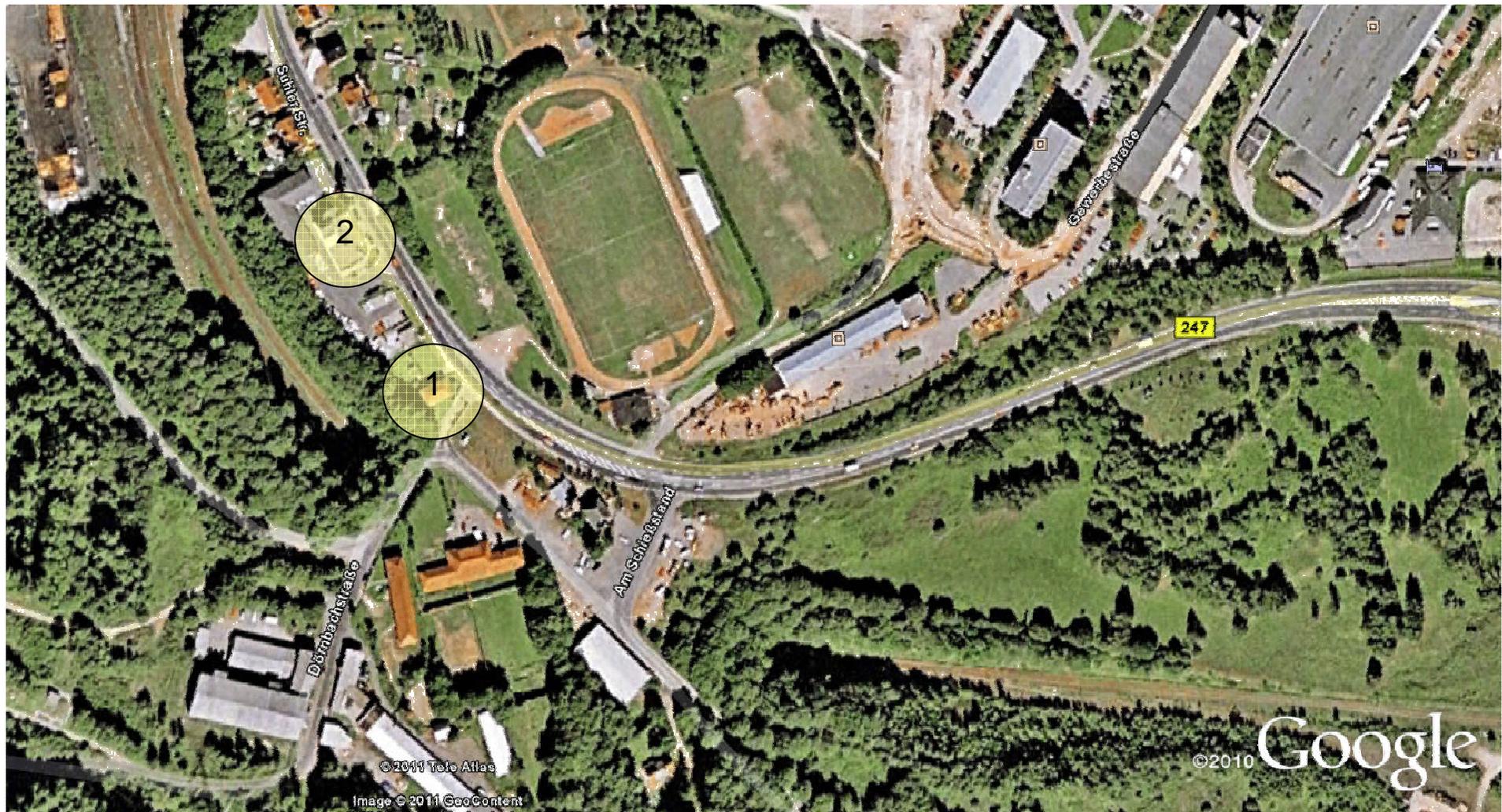


Dipl.-Ing. H.-J. Zubrinna
Lärmsachverständiger

Anhang

Anhang

Anlage 1: Luftbild Untersuchungsgebiet



Untersuchungsobjekte Wohnhaus Familie Alex (1) und Familie Greiner (2)

Projektzeichnung: Wohn- und Geschäftshaus Suhler Straße 18A



Südfassade mit markierten Fenster der SSK II, die durch Fenster der SSK III zu ersetzen sind.



Ostfassade mit markierten Fenster der SSK II, die durch Fenster der SSK IV zu ersetzen sind.

Anlage 3: Berechnung der Bauschalldämmmaße und Schallschutzfensterklassen

Sonstige Angaben und Hinweise:

Definition der Schallschutzklassen

Schallschutz- klasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'_w des eingebauten Fensters, ge- messen nach DIN 52210, Teil 5 in dB	bewertetes Schalldämm-Maß R_w des im Prüfstand (P-F) nach DIN 52210 Teil 2 eingebauten funkti- onsfähigen Fensters in dB
1	25 – 29	> 27
2	30 – 34	>32
3	35 – 39	> 37
4	40 – 44	> 42
5	45 – 49	> 47
6	> 50	> 52

Mietspiegel:



Mietspiegel Zella-Mehlis (inoffiziell)

Miet-Check.de bietet Informationen zu Mietspiegeln und Mietpreisen in Ihrer Stadt. Die Statistiken liefern realistische Werte der letzten Monate von Besuchern für Besucher.

Dem Ort zugeordnete Postleitzahlen:
[98544](#)

Die Ø Kaltmiete / m² für Zella-Mehlis beträgt: 5.25 Euro

Ihre Immobilienuche	<input type="text" value="Wohnung mieten"/>	Straße: <input type="text"/>	<input type="button" value="Suchen"/>
	PLZ: <input type="text"/>	Ort: <input type="text" value="Ihre Stadt"/>	

Weitere Statistiken für Zella-Mehlis

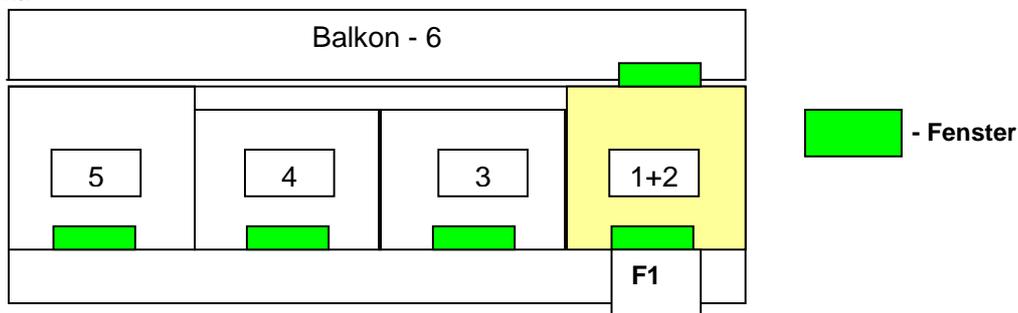
Ø Fläche: 47.82 m ²	Platz im Bundesland / Miete: 57	Durchschnittliche Miete / Zimmer: 142.06
Ø Zimmeranzahl: 1.78	Platz in Deutschland / Miete: 1597	Einträge gesamt: 27

Mietpreis / Quadratmeter in Zella-Mehlis für

0-20 m ² : 13.25	für 60-80 m ² : 4.26	1-2 Zimmer: 5.29
für 20-40 m ² : 10.34	für 80+ m ² : 3	3 Zimmer: 4.27
für 40-60 m ² : 4.57		>= 4 Zimmer: 0

[Weitere Daten](#)

Bauprojekt:



Suhler Straße 18; Zella-Mehlis; Erdgeschoß, Raumbezeichnung 1+2 – Wohnzimmer

Zusammenstellung der Eingabedaten

Gesamtaußenfläche Sg	[m2) :	8,25
erf.R'w,res,tags	[dB(A)] :	41,1
erf.R'w,res,nachts	[dB(A)] :	0
Flächen der Einbauteile	Fläche [m2]	Rw, in dB
Außenwand	8,25	45
F1+ F2	1,65	zu berechnen
Gesamtfläche	6,60	

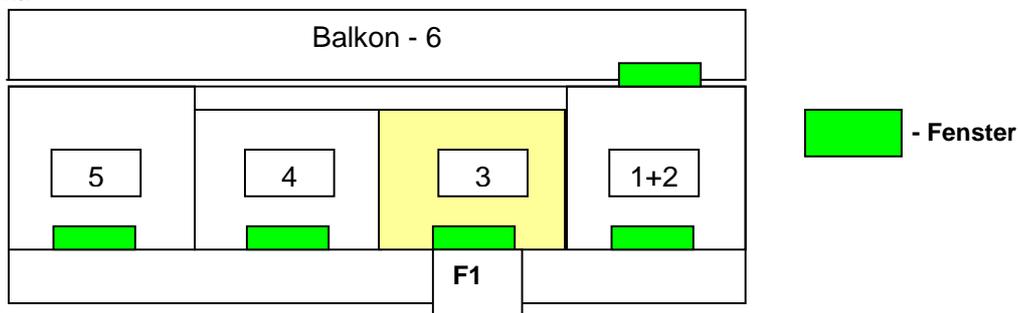
Berechnungsergebnisse

$$R_w = -10 \cdot \lg \left[\frac{1}{S_f} \cdot \left(S_g \cdot 10^{(-0,1 \cdot R_{w,res})} + \sum (S_i \cdot 10^{(-0,1 \cdot R_{w,i})}) \right) \right]$$

Rw - erforderliches Schalldämmmaß des Fenster

tags	Rw =	37	dB	SSK III
nachts	Rw =	37	dB	SSK III
Auswahl: Fenster F 1 SSK III				

Bauprojekt:



Suhler Straße 18; Zella-Mehlis; Erdgeschoß, Raumbezeichnung 3 – Kinderzimmer

Zusammenstellung der Eingabedaten

Gesamtaußenfläche Sg	[m ²) :	8,25
erf.R'w,res,tags	[dB(A)] :	41,1
erf.R'w,res,nachts	[dB(A)] :	41,1
Flächen der Einbauteile	Fläche [m ²]	Rw, in dB
Außenwand	8,25	45
F1	1,65	zu berechnen
Gesamtfläche	6,60	

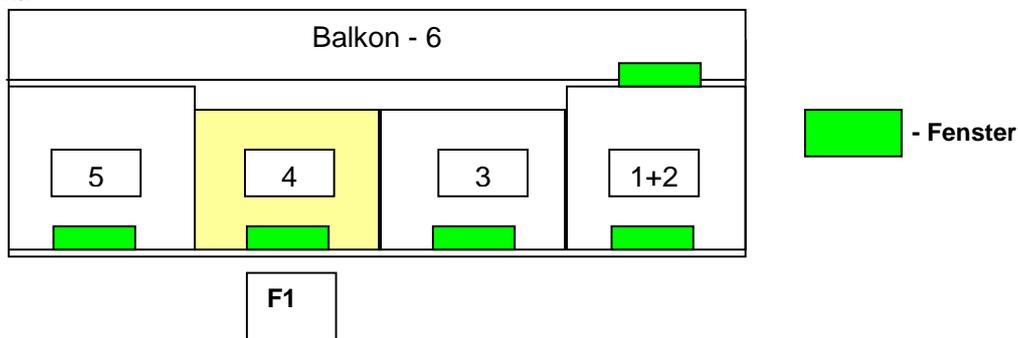
Berechnungsergebnisse

$$R_w = -10 \cdot \lg \left[\frac{1}{S_f} \cdot \left(S_g \cdot 10^{(-0,1 \cdot R_{w,res})} + \sum (S_i \cdot 10^{(-0,1 \cdot R_{w,i})}) \right) \right]$$

R_w - erforderliches Schalldämmmaß des Fenster

tags	R _w =	32	dB	SSK III
nachts	R _w =	32	dB	SSK III
Auswahl: Fenster F 1 SSK III				

Bauprojekt:



Suhler Straße 18; Zella-Mehlis; Erdgeschoß, Raumbezeichnung 4 – Wohnküche

Zusammenstellung der Eingabedaten

Gesamtaußenfläche Sg	[m2) :	8,25
erf.R'w,res,tags	[dB(A)] :	41,1
erf.R'w,res,nachts	[dB(A)] :	0
Flächen der Einbauteile	Fläche [m2]	Rw, in dB
Außenwand	8,25	45
F1	1,65	zu berechnen
Gesamtfläche	6,60	

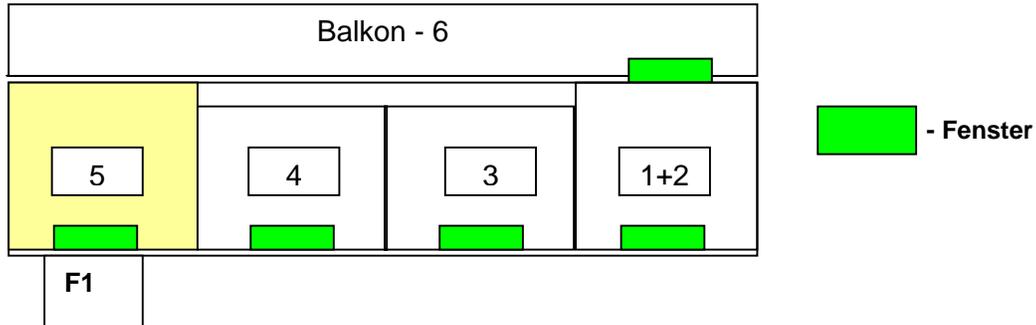
Berechnungsergebnisse

$$R_w = -10 \cdot \lg \left[\frac{1}{S_f} \cdot (S_g \cdot 10^{(-0,1 \cdot R_{w,res})} + \text{SUMME}(S_i \cdot 10^{(-0,1 \cdot R_{w,i})}) \right]$$

Rw - erforderliches Schalldämmmaß des Fenster

tags	Rw =	35	dB	SSK III
nachts	Rw =	0	dB	SSK III
Auswahl: Fenster F 1 SSK III				

Bauprojekt:



Suhler Straße 18; Zella-Mehlis; Erdgeschoß, Raumbezeichnung 1+2 – Schlafzimmer

Zusammenstellung der Eingabedaten

Gesamtaußenfläche Sg	[m ²) :	8,25
erf.R'w,res,tags	[dB(A)] :	41,1
erf.R'w,res,nachts	[dB(A)] :	0
Flächen der Einbauteile	Fläche [m ²]	Rw, in dB
Außenwand	8,25	45
F1+ F2	1,65	zu berechnen
Gesamtfläche	6,60	

Berechnungsergebnisse

$$R_w = -10 \cdot \lg \left[\frac{1}{S_f} \cdot (S_g \cdot 10^{(-0,1 \cdot R_{w,res})} + \text{SUMME}(S_i \cdot 10^{(-0,1 \cdot R_{w,i})}) \right]$$

Rw - erforderliches Schalldämmmaß des Fenster

tags	Rw =	34	dB	SSK III
nachts	Rw =	34	dB	SSK III

Auswahl: Fenster F 1 SSK III

BERGERHOFF

RECHTSANWÄLTE
Erfurt ■ Weimar ■ Jena

BERGERHOFF Rechtsanwälte - Partnerschaft
August-Bebel-Straße 9 07743 Jena

Stadt Weimar
Herrn Zubrinna

Per Mail: hans-joachim.zubrinna@stadtweimar.de

Aktenzeichen (bitte stets angeben)
j.11.1027-07 Fg/Lo

Jena, den 01. Juni 2011

Entschädigung wegen Verkehrslärm

Sehr geehrter Herr Zubrinna,

in der Anlage erhalten Sie die Leitsätze einer Entscheidung des VGH Kassel aus dem Jahre 1998. Aus Ziffer 3 ergibt sich, dass der Entschädigungsanspruch zweckgebunden ist. Dies bedeutet, dass die Zahlung von den betreffenden Grundstücks- oder Wohnungseigentümern also für den Einbau von Schallschutzfenstern etc. verwendet werden muss. Es wäre daher unzulässig, das Geld auszuführen und es dem Belieben dem Betroffenen zu überlassen, ob er den Einbau vornimmt oder nicht. Auch der Standard-Kommentar zum BImSchG von Jarass besagt ausdrücklich, dass die Zahlung erst fällig ist, wenn die Maßnahmen durchgeführt worden sind. Dabei bezieht man sich auf die Regelung in § 42 Abs. 2 Satz 1 BImSchG.

Die Zweckgebundenheit ergibt sich letztlich aus der Überlegung, dass der Schutz vor Verkehrslärm auch im öffentlichen Interesse liegt, und es dementsprechend nicht ohne weiteres in der Disposition des Einzelnen steht, ob er sich dem Verkehrslärm aussetzen will oder nicht. Insbesondere soll damit auch verhindert werden, dass Grundstücks- und Hauseigentümer die Entschädigung

Jena

Arne Friege
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Oliver Behre
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Dr. Markus Treichel

August-Bebel-Straße 9
07743 Jena

Tel.: 03641 - 4296 0
Fax: 03641 - 4296 28
kanzlei-jena@bergerhoff.de

Weimar

Wolfgang Bergerhoff
Dr. Bernhard Lisson
Bert Krenzer
Fachanwalt für Familienrecht
Jan Leue

Carl-August-Allee 9
99423 Weimar

Tel.: 03643 - 87123 0
Fax: 03643 - 87123 45
kanzlei-weimar@bergerhoff.de

Erfurt

Dr. Kathrin Thiele
Dr. Frank Halfpap
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Dr. Michael Klepsch
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht
Silke Kästner

Alfred-Hess-Straße 22a
99094 Erfurt

Tel.: 0361 - 229415 0
Fax: 0361 - 229415 15
kanzlei-erfurt@bergerhoff.de

BERGERHOFF Rechtsanwälte -
Partnerschaft ist im Partnerschafts-
register beim Amtsgericht Jena
unter PR 500011 eingetragen

vereinnahmen, ohne die in dem Haus eventuell vorhandenen Mietwohnungen mit Schallschutzfenstern zu versehen.

Falls der Grundstückseigentümer den Abschluss eines entsprechenden Vertrages ablehnt, ist dies allerdings kein Hindernis für den Bebauungsplan. Ansonsten könnte ein einzelner Grundstücks- oder Wohnungseigentümer jeden Straßenausbau bzw. Straßenneubau, bei dem passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, verhindern. Es müsste also lediglich in der Abwägung und/oder der Begründung dokumentiert werden, dass dem Eigentümer ein angemessenes Angebot gemacht wurde, das dieser nicht angenommen hat.

Falls noch offene Fragen sind, können sich die Beteiligten selbstverständlich an mich wenden. Ansonsten lassen Sie bitte an Herrn Landrat Luther und seinen Stellvertreter, Herrn Thielemann, meine herzlichen Grüße ausrichten.

Mit freundlichen Grüßen



Arne Friege
Rechtsanwalt

Anlage

Gericht:	Hessischer Verwaltungsgerichtshof 14. Senat	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	24.02.1998		
Aktenzeichen:	14 UE 1897/91		
Dokumenttyp:	Urteil		

**(Prozeßhindernis der anderweitigen Rechtshängigkeit; Prüfung
der Rechtswegfrage durch das Rechtsmittelgericht;
Verwaltungsrechtsweg für den Entschädigungsanspruch für
Schallschutzmaßnahmen nach BImSchG § 42 - Streit um
Aufwendungserstattung dem Grunde nach)**

Leitsatz

1. Die Anhängigkeit eines Mahnverfahrens gem §§ 688ff ZPO führt vor Durchführung des streitigen Verfahrens nicht zu dem Prozeßhindernis der anderweitigen Rechtshängigkeit des § 17 Abs 1 S 2 GVG.
2. Das Berufungsgericht ist nach § 17a Abs 5 GVG an der Prüfung der Rechtswegfrage nicht durch ein verwaltungsgerichtliches Urteil gehindert, mit dem die Klage wegen anderweitiger Rechtshängigkeit abgewiesen worden ist.
3. Der zweckgebundene Entschädigungsanspruch für Schallschutzmaßnahmen wegen Lärmbeeinträchtigungen bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen gem §§ 41 und 42 BImSchG ist als Ausgleichsanspruch im Rahmen einer gesetzlichen Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gem Art 14 Abs 1 S 2 GG auf dem allgemeinen Verwaltungsrechtsweg gem § 40 Abs 1 VwGO geltend zu machen. Dies gilt auch für den entsprechenden allgemeinen Entschädigungsanspruch, den das Bundesverwaltungsgericht aus dem öffentlich-rechtlich gestalteten Nachbarschaftsverhältnis im Wege einer Gesamtanalogie entwickelt hat.
4. Die Verfahrensverweisung in § 42 Abs 3 S 1 BImSchG bezieht sich nur auf das die Höhe einer zu leistenden Entschädigung betreffende behördliche Festsetzungsverfahren und umfaßt nicht Rechtswegverweisungen an die ordentlichen Gerichte in den in Bezug genommenen Landesenteignungsgesetzen.
5. Wenn der Träger der Straßenbaulast einen Entschädigungsanspruch gem § 42 BImSchG bei einem Straßenbauvorhaben ohne Planfeststellung trotz Aufforderung grundsätzlich nicht anerkennt, ist eine auf seine Verpflichtung zur Aufwendungserstattung dem Grunde nach gerichtete verwaltungsgerichtliche Klage in Form einer Verpflichtungs- oder allgemeinen Leistungsklage zulässig; andernfalls bedarf es einer auf Planergänzung gerichteten Verpflichtungsklage.

Fundstellen

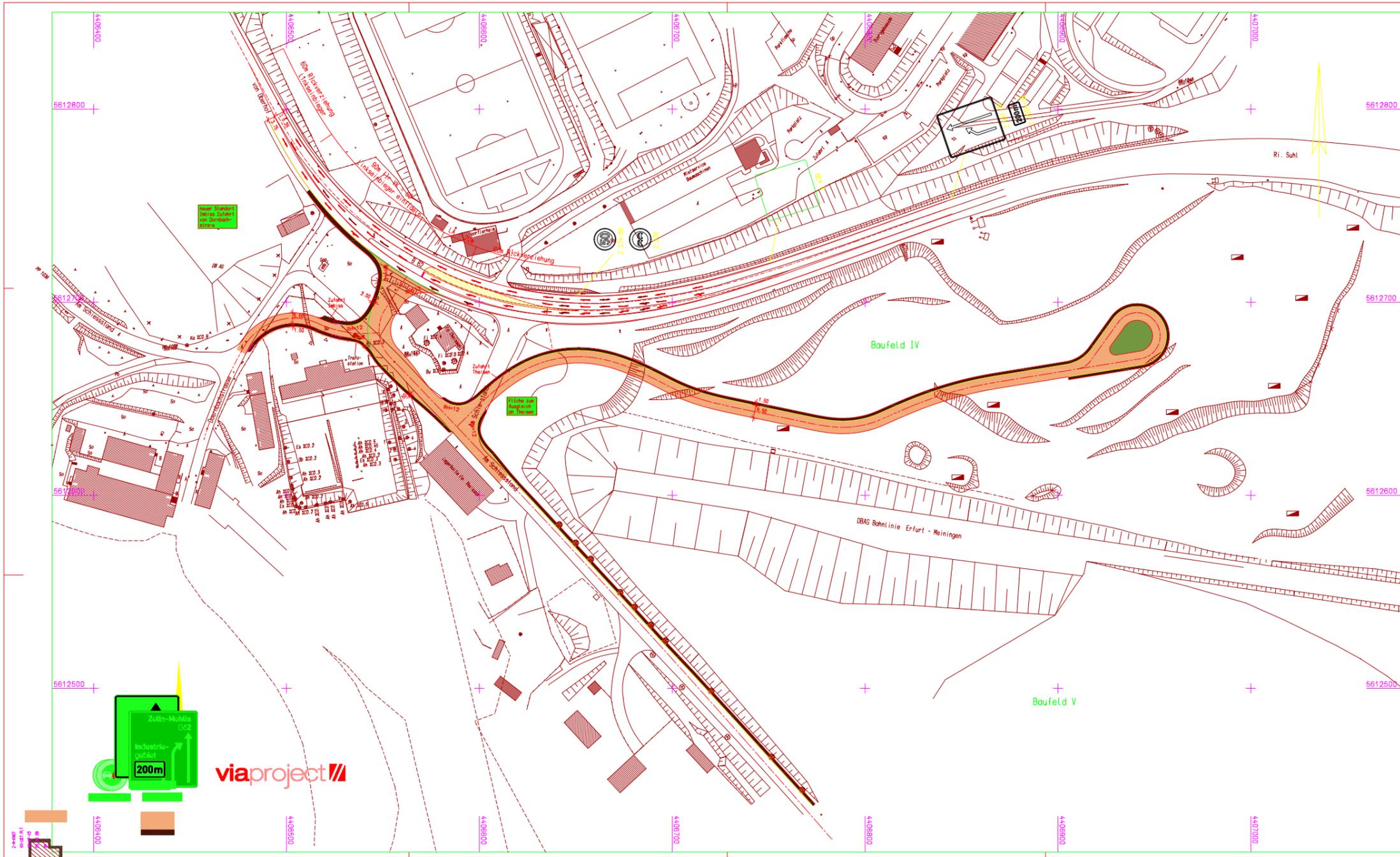
ESVGH 48, 316 (Leitsatz)

BImSchG-Rspr § 42 Nr 10 (Leitsatz, red. Leitsatz und Gründe)

weitere Fundstellen

UPR 1998, 470-471 (Leitsatz)

NVwZ-RR 1999, 102 (Leitsatz)



Zeichenerklärung Planung

	Grifffläche geplant		Brückenwiderlager		Fahrbahn
	Verkehrsisel				Zufahrt (eingesenkter Bereich)
	Dachenerneuerung				Gehweg
	Mauer abbrechen				geplanter Sattelabruch
	Zaun abbrechen				
	Zaun neu				
	Baum entfernen				
	Schürfe				

Entwerferbearbeitung:		Datum:		Zeichen:	
viaproject <small>BRUNNEN INGENIEUR GMBH</small>		bearbeitet: Nov. 2008		Gezeichnet: Grohse	
Hölderlinstraße 1 98527 Suhl / Deutschland Tel. +49(0)3681 3959-0 Fax +49(0)3681 3959-29		gezeichnet: Nov. 2008		geprüft: Wei-	

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

VORUNTERSUCHUNG

Stadtverwaltung Zella-Mehlis		Unterlage: 7	
Straße: B 62		Blatt Nr.: 2	
Nächster Ort: Zella-Mehlis		Pag. Nr.: -	
Erschließungsplanung IG 'Ost' Zella-Mehlis, B IV südlich der B 62		geprüft: Datum: Zeichen:	
Verkehrs- und ingenieurtechnische Erschließung		Logopton Variante 2	
aufgestellt und geprüft: Stadtverwaltung Zella-Mehlis		Maßstab: 1 : 1.000	
Zella-Mehlis, den...			
zur Bauausführung freigegeben: Stadtverwaltung Zella-Mehlis			
Zella-Mehlis, den...			





Analyse zur Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes und zu einem verträglichen Sortimentskonzept für ein Fachmarktzentrum in der Stadt

ZELLA-MEHLIS

Auftraggeber: Stadt Zella-Mehlis

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Oliver Behrens

Erfurt, November 2007



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München, Wien
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Tschaikowskistraße 19, 99096 Erfurt
Telefon: 0361 - 347680 Telefax: 0361 - 3476819
Email: info@gma.biz Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Erfurt, erhielt im August 2007 von der Stadt Zella-Mehlis den Auftrag zur Erarbeitung einer Verträglichkeitsprüfung für den bestehenden Media Markt im „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“. Des Weiteren ist auf Basis aktueller Wettbewerbs- und Kaufkraftzahlen ein verträgliches Sortimentskonzept zur zukünftigen Weiterentwicklung des „Fachmarktzentrums Zella-Mehlis“ zu erarbeiten.

Für die Bearbeitung des Berichtes standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, des Thüringer Landesamtes für Statistik, Erfurt, der Städte Zella-Mehlis und Suhl, des Eigentümers des Fachmarktzentrums Zella-Mehlis sowie ergänzende sekundärstatistische Materialien aus unterschiedlichen Quellen zur Verfügung. Weiterhin wurde von der GMA eine Besichtigung des Standortes „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“, der Einzelhandelsstandorte in Suhl und Zella-Mehlis sowie eine Totalerhebung des Einzelhandels in beiden Städten vorgenommen. Sämtliche Daten der Untersuchung wurden von Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, statistisch aufbereitet und ausgewertet.

Die vorliegende Analyse dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung im Rahmen des bau- und raumordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die Weitergabe des Berichtes an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers und der GMA. Die GMA verpflichtet sich, alle ihr im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Analyse zugeleiteten Informationen ebenso vertraulich zu behandeln, wie die Erkenntnisse des Berichtes.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Erfurt

Erfurt, im November 2007
BR/web

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
Vorbemerkung		
Inhaltsverzeichnis		
I	Aufgabenstellung	1
II	Situation der Einzelhandelsstandorte Suhl und Zella-Mehlis	3
1.	Rahmenbedingungen der Einzelhandelsstandorte Suhl und Zella-Mehlis	3
2.	Einzugsgebiet und Kaufkraft	7
2.1	Einzugsgebiet	7
2.2	Kaufkraft	10
2.2.1	Systematik der Kaufkraftberechnung	10
2.2.2	Grundlagen der Kaufkraftberechnung	11
2.3	Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet	12
2.4	Kaufkraftprognose 2015	14
III	Einzelhandelsbestand und Standortstruktur in Suhl und Zella-Mehlis	17
1.	Bestands- und Strukturdaten des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis	17
2.	Bestands- und Strukturdaten des Elektroeinzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis	22
3.	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis	27
4.	Zentrale Versorgungsbereiche in Suhl und Zella-Mehlis	35
5.	Leistungskennzahlen des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis	42
5.1	Umsatz und Flächenproduktivität	42

5.2	Marktanteile und Kaufkraftbewegungen	44
6.	Stärken-Schwächen-Profil des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis	47
IV	Verträglichkeitsanalyse des Media Marktes im „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“	50
1.	Sollumsatzerwartung und Marktbedeutung des bestehenden Media Marktes	50
2.	Angebotsanalyse des Elektroeinzelhandels in Suhl	52
3.	Entwicklungsspielräume der Elektrobranche in Suhl und Zella-Mehlis	53
4.	Zusammenfassende Bewertung der Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes in Zella-Mehlis	53
V	Verträgliches Sortimentskonzept für das „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“	56
1.	Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortiment in Suhl und Zella-Mehlis	56
2.	Sortimentskonzept für das „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“	59
VI	Zusammenfassung	62
	Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	67

I Aufgabenstellung

Im Jahr 1994 / 1995 wurde in Zella-Mehlis ein Fachmarktzentrum an der Bundesautobahn A 71 in Gewerbegebietslage errichtet. Wesentlicher Ankermieter ist an diesem Standort ein Elektrofachmarkt der Fa. Media Markt. Der damals zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens erstellte Bebauungsplan B II vom 15.05.1998 wurde nunmehr von der Nachbarstadt Suhl im Hinblick auf seine Gültigkeit in Frage gestellt.

Vor dem geschilderten Hintergrund ist es Ziel, in einer gutachterlichen Bewertung zu prüfen, ob der bestehende Media Markt negative Auswirkungen auf die Entwicklung dieser Branche in Suhl gehabt hatte bzw. haben wird. Als Indikator wird – weil evtl. Wettbewerbsveränderungen durch Media Markt in der Retrospektive nicht mehr nachvollzogen werden können – die in Suhl vorhandene Vielfalt der Betriebs- und Vertriebskonzepte dienen, aber auch die Marktbedeutung des Elektrofachmarktes und die ggf. noch ableitbaren Entwicklungspotenziale dieser Branche. Darüber hinaus wird auf Basis der Ermittlung zentrenrelevanter Sortimente in Suhl ein langfristig verträgliches Sortimentskonzept für das „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“ ausgearbeitet.

Im Einzelnen werden folgende Aspekte in der Untersuchung behandelt:

- Darstellung und Bewertung der Situation der Einzelhandelsstandortes Zella-Mehlis und Suhl
- Bestandserhebung und sortimentsbezogene Analyse des Einzelhandels in Zella-Mehlis und Suhl
- Ermittlung der Umsatz- und Marktbedeutung des Einzelhandels in Zella-Mehlis und Suhl / Analyse der Kaufkraftbewegungen in einzelnen Branchen
- Darstellung Zentraler Versorgungsbereiche in beiden Stadtgebieten (Einkaufsinnenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungslagen), soweit diese von den Städten beschlossen wurden

-
- Einschätzung der Verträglichkeit des Media Marktes im „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“, auf Basis einer Auswertung des vorhandenen Angebotes der Elektrobranche in Suhl und Zella-Mehlis, differenziert nach Betriebs- und Vertriebskonzepten (z. B. Fachhandel, Fachmärkte, Spezialgeschäfte, Vollsortimenter)

 - Erstellung eines langfristig verträglichen Sortimentskonzeptes für das „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“ unter Berücksichtigung der Angebotssituation in Suhl und Zella-Mehlis.

II Situation der Einzelhandelsstandorte Suhl und Zella-Mehlis

1. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsstandorte Suhl und Zella-Mehlis

Die Städte Suhl und Zella-Mehlis bilden gem. Landesentwicklungsplan 2004¹ (LEP) als funktionsteiliger Zentraler Ort ein **Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums**. Gemäß LEP sollen Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums „... über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahrnehmen. Sie sollen im Kontext zu den Oberzentren entwickelt werden.“ Mit Blick auf den Einzelhandel bedeutet dies, dass Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums über die mittelzentralen Versorgungsfunktionen hinaus in wesentlichen Teilbereichen Aufgaben der spezialisierten, höheren Bedarfsdeckung wahrnehmen.

Im Mittelbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Suhl / Zella-Mehlis leben derzeit etwa 73.700 Einwohner². Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis umfasst neben den Stadtgebieten Suhl und Zella-Mehlis auch Teile der Landkreise Schmalkalden-Meiningen und Hildburghausen.

Ausdruck der engen stadtstrukturellen Verflechtungen zwischen Suhl und Zella-Mehlis ist neben der Ausweisung eines gemeinsamen mittelzentralen Verflechtungsbereiches auch die enge siedlungsstrukturelle Verknüpfung. Die Schnittstelle und damit zugleich die räumlich zentrale Lage zwischen dem Stadtgebiet von Suhl und Zella-Mehlis ist dabei der Bereich an der A 71, wo das Gewerbegebiet in Suhl-Nord (Fröhlicher Mann) und das Industriegebiet Zella-Mehlis aneinander grenzen. Sie bilden hier ein nahezu durchgängiges Siedlungsband.

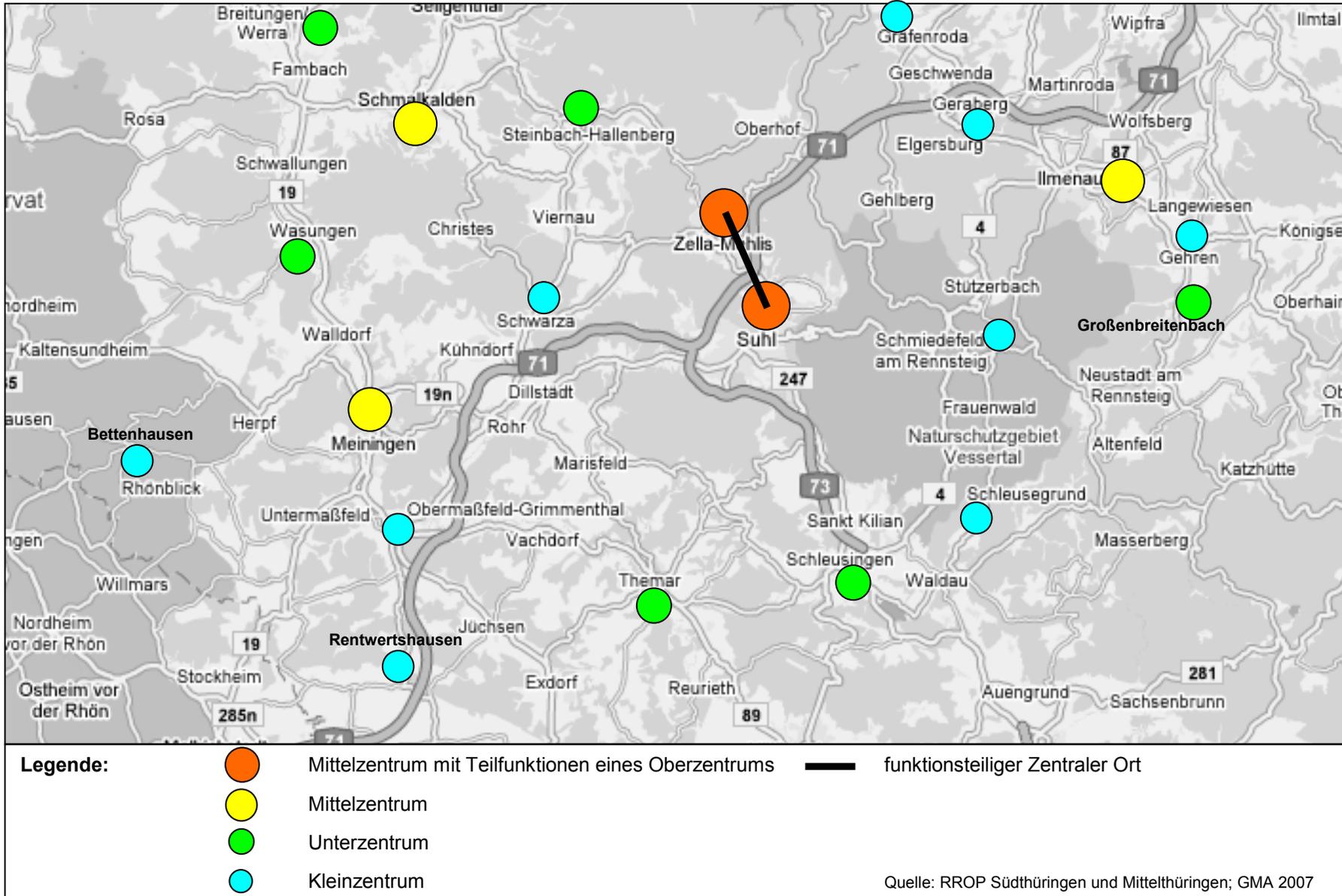
¹ Quelle: Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr, Landesentwicklungsplan 2004, Freistaat Thüringen.

² Gemäß der Definition des Mittelbereiches des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis im Regionalen Raumordnungsplan Südthüringen. Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Südthüringen, Regionaler Raumordnungsplan Südthüringen, Aug. 1999. Bevölkerungsstand 31.12.2006 gem. Thüringer Landesamt für Statistik. Der regionale Raumordnungsplan Südthüringen befindet sich in der Fortschreibung. Derzeit befindet sich der Planentwurf in der Überarbeitung bzw. zur Behandlung in den Gremien der regionalen Planungsgemeinschaft. Die zweite Auslegung soll im Frühjahr 2008 erfolgen. Nach Angaben der Stadt Zella-Mehlis werden auch im fortgeschriebenen Regionalen Raumordnungsplan Südthüringen die Städte Suhl und Zella-Mehlis gemeinsam ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bilden.

Darüber hinaus bestehen zwischen beiden Städten auch organisatorisch enge Beziehungen. So verfügen sie über einen gemeinsamen ÖPNV (SNG), gemeinsame Stadtwerke, einen gemeinsamen Abwasserzweckverband sowie einen gemeinsamen Zweckverband im Bereich der Abfallwirtschaft.

Die **Lage** der Städte Zella-Mehlis und Suhl ist durch die Einbettung in die Mittelgebirgslandschaft am Südhang des Thüringer Waldes geprägt. Sowohl Zella-Mehlis als auch Suhl befinden sich in einer Tallage und sind beide von Höhenzügen umgeben. Entsprechend konzentriert sich das Siedlungsgebiet im Wesentlichen auf diese Tallagen. Während die Stadt Zella-Mehlis, die sich aus den Ortsteilen Zella und Mehliis zusammensetzt, einen relativ kompakten Siedlungskörper aufweist, erstreckt sich die Stadt Suhl entlang der Flüsse Hasel und Steine in einer eher bandartigen Struktur. Neben der Kernstadt gehören auch noch die Ortsteile Albrechts, Dietzhausen, Goldlauter, Heidersbach, Heinrichs, Mäbendorf und Wichtshausen zur Stadt Suhl. Dabei weisen einige der Ortsteile einen eher dörflichen Charakter auf und sind siedlungsstrukturell von der Kernstadt klar abgegrenzt (z. B. Wichtshausen und Albrechts).

Karte 1: Lage der Städte Suhl und Zella-Mehlis und Zentrale Orte im Untersuchungsraum



Die überregionale **Erreichbarkeit** der Städte Zella-Mehlis und Suhl ist über die Bundesautobahnen A 71 (Schweinfurt – Erfurt) und A 73 (Suhl / Zella-Mehlis – Schleusingen – Eisfeld – Coburg – Bamberg) gewährleistet. Durch die mittlerweile fertig gestellte A 71 ist somit eine Verbindung zu den Räumen Würzburg und Erfurt sowie durch die teilweise noch im Bau befindliche A 73 zukünftig auch zum Raum Fürth / Erlangen / Nürnberg gegeben. An die Autobahnen sind beide Städte über die zentral gelegene Anschlussstelle Suhl / Zella-Mehlis (A 71) sowie über die Anschlussstellen Oberhof (A 71), Suhl-Zentrum (A 73) sowie Suhl-Friedberg (A 73) angebunden. Beide Autobahnen treffen am Dreieck Suhl, im westlichen Teil des Stadtgebietes Suhl, zusammen. Die regionale Verkehrerschließung wird durch zwei Bundesstraßen gesichert:

- B 247 Zella-Mehlis – Suhl – Schleusingen
- B 62 Zella-Mehlis – Meiningen

Neben diesen beiden Hauptachsen des regionalen Verkehrs bestehen noch weitere untergeordnete Landstraßen, die für eine flächendeckende Erschließung der Stadtgebiete von Suhl und Zella-Mehlis sorgen.

Beide Städte verfügen über einen Anschluss an den regionalen Schienenverkehr. Der ÖPNV ist durch ein nahezu flächendeckendes Busliniennetz vertreten. Mehrere Buslinien verbinden dabei auch das Suhler Stadtgebiet mit Zella-Mehlis.

Die **Einwohnerentwicklung** sowohl in Suhl als auch in Zella-Mehlis war in der letzten Dekade von einem Bevölkerungsrückgang geprägt (vgl. Tabelle 1). Während die Einwohnerzahl in Zella-Mehlis binnen 10 Jahren um 846 Personen (= - 6,5 %) zurückging, sank die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum in Suhl um 10.695 (= - 20,3 %).

In der Gesamtbetrachtung verlor das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis 11.541 Einwohner. Dies entspricht einem Rückgang in beiden Städten zusammen um ca. 17,6 %.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Suhl und Zella-Mehlis

Jahr	Stadt	
	Zella-Mehlis	Suhl
1996	12.941	52.556
1998	12.933	50.182
2000	13.036	48.025
2002	12.726	45.569
2004	12.494	43.652
2006	12.095	41.861

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand jeweils 31.12.

2. Einzugsgebiet und Kaufkraft

2.1 Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des einzelhandelsbezogenen Einzugsgebietes bildet die wichtigste Voraussetzung zur Ermittlung der zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Raum bezeichnet, innerhalb dessen eine klare Orientierung der Verbraucher nach Suhl und Zella-Mehlis gegeben ist. Die Intensität von Kundenbeziehungen mit den Bewohnern des Umlandes hängt dabei neben der Eigenattraktivität des Versorgungsangebotes in hohem Maße von der überörtlichen Versorgungssituation sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit ab.

Die Außengrenze des Einzugsgebietes des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis wird v. a. durch die Lagebeziehung zu anderen Zentralen Orten sowie durch die Verkehrsanbindung und Bevölkerungsschwerpunkte im Umland definiert. Eine hohe einzelhandelsrelevante Attraktivität besitzen in diesem Zusammenhang die Mittelzentren Schmalkalden, Meiningen, Hildburghausen und Ilmenau sowie v. a. das weiter entfernt gelegene Oberzentrum Erfurt (vgl. auch Karte 1).

Neben den Verkehrsanbindungen und der Wettbewerbssituation wurden bei der Abgrenzung der äußeren Bereichsgrenze und der Zonierung des Einzugsgebietes nach Intensi-

tätsabstufung der Kundenanbindung auch ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)¹ berücksichtigt.

Aus Gründen der interkommunalen Vergleichbarkeit wurde als Zone I die Stadtgebiete von Suhl und Zella-Mehlis definiert. Zone II kann als Naheinzugsgebiet und Zone III als Ferneinzugsgebiet definiert werden (vgl. Karte 2). Das abgegrenzte Einzugsgebiet stellt somit den einzelhandelsbezogenen Verflechtungsbereich für das gemeinsame Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis dar.

Derzeit leben im Einzugsgebiet des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis ca. 93.130 Einwohner. Der Anteil der Städte Suhl und Zella-Mehlis am Gesamtbevölkerungsaufkommen beträgt dabei ca. 58 % (siehe Tabelle 2).

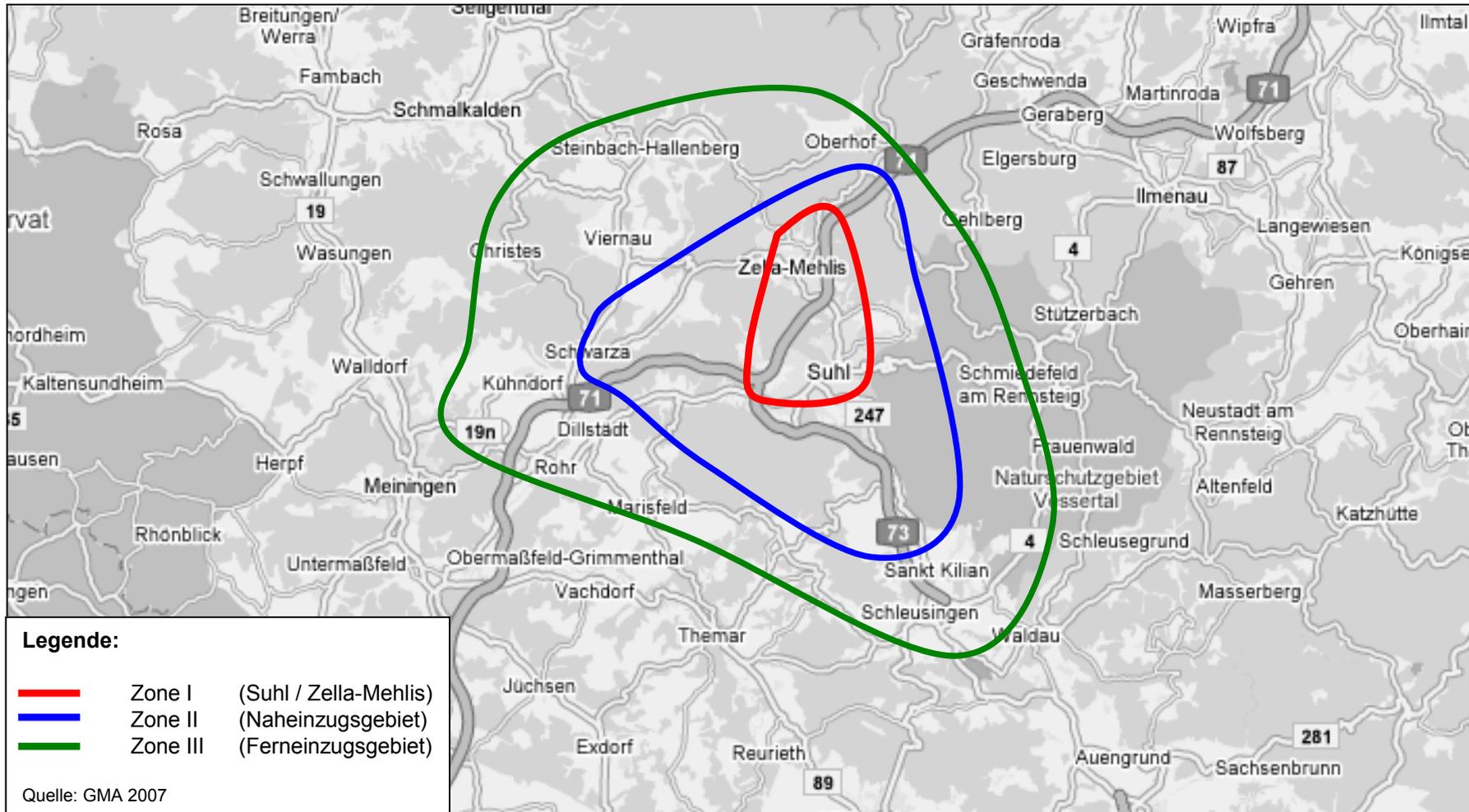
Tabelle 2: Einwohnerverteilung im Einzugsgebiet

Zone I	Suhl und Zella-Mehlis	53.960
Zone II	Naheinzugsgebiet	8.620
Zone III	Ferneinzugsgebiet	30.550
Zonen I – III		93.130
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2006; ca.-Werte gerundet		

Selbstverständlich stellt die linienhafte Fixierung der Außenbereichsgrenze eine Abstraktion dar, die keine klare Grenze im Gelände kennzeichnet, sondern lediglich den Übergangsbereich, indem die Kundenanbindung an den Einzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis an Intensität deutlich verliert. Die Linie beschreibt darüber hinaus einen mittleren Zustand, d. h. nicht alle in Suhl und Zella-Mehlis ansässigen Betriebe streuen gleichermaßen in das Verflechtungsgebiet hinein und nicht alle Orte, die in derselben Zone liegen, sind mit gleicher Intensität an den Einzelhandelsstandort Suhl / Zella-Mehlis angebunden.

¹ Die GMA hat in ihrer über 30-jährigen Tätigkeit über 2.000 Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Konsumentenverhalten abgesicherte empirische Erfahrungswerte vorliegen.

Karte 2: Einzugsgebiet des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis



2.2 Kaufkraft

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet erschließbaren Nachfragepotenziale wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden sowie GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt, die auf einer intensiven Marktbeobachtung beruhen.

2.2.1 Systematik der Kaufkraftberechnung

Die Gegenüberstellung der Nachfrage (= Kaufkraft) und des Angebotes (= Umsatztätigkeit) erfordert eine klare definitorische Abgrenzung der jeweils einbezogenen Branchen und Wirtschaftsgruppen. Zu diesem Zweck wird der Einzelhandel und das Ladenhandwerk nach der Periodizität des Einkaufs in eine kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsdeckung differenziert. Dabei ergibt sich in Anlehnung an das von der offiziellen Handels- und Gaststättenzählung verwendete Gliederungsschema nachstehende Unterteilung:

- **überwiegend kurzfristige Bedarfsdeckung**
 - Nahrungs- und Genussmittel verschiedener Art (einschließlich Fleischereien, Bäckereien, Konditoreien), Reformwaren
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Apotheker- und Sanitätswaren
 - Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf.

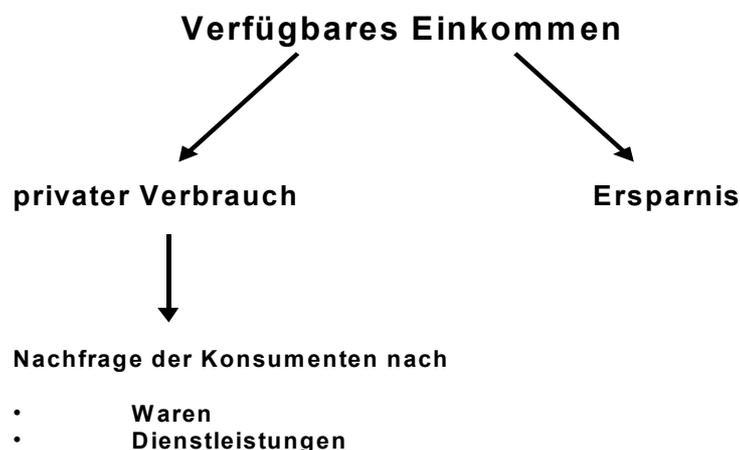
- **überwiegend mittelfristige Bedarfsdeckung**
 - Bücher, Papierwaren, Bürobedarf¹, Schreib-, Spielwaren
 - Bekleidung, Textilien
 - Schuhe, Lederwaren, Sportartikel.

¹ Ohne Computer und Zubehör.

- **überwiegend langfristige Bedarfsdeckung**
 - Elektrowaren (Weiße und Braune Ware, Ton- und Bildträger, Lampen und Leuchten, Computer und Zubehör)
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
 - Möbel und Einrichtungsgegenstände
 - Heimtextilien, Raumausstattung
 - Heimwerker- und Gartenbedarf
 - Foto, Optik, Uhren, Schmuck
 - Sonstige Waren (u. a. Autozubehör, Musikalien, Waffen).

2.2.2 Grundlagen der Kaufkraftberechnung

Grundlage für die Berechnung der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen ist das Nettosozialprodukt zu Faktorkosten, aus dem das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte abgeleitet werden kann. Die Nachfrage der Konsumenten nach Waren und Dienstleistungen errechnet sich aus dem verfügbaren Einkommen wie folgt:



Für den in vorliegender Untersuchung im Mittelpunkt stehenden Einzelhandel können die Dienstleistungen vernachlässigt werden. Von Bedeutung sind lediglich die Warenkäufe der privaten Haushalte. Dabei ist jedoch zu beachten, dass diese sowohl in Ladengeschäften (= Ladeneinzelhandel) als auch in Nicht-Ladengeschäften (z.B. Versandhandel, E-Commerce, ambulante Märkte) wirksam werden können.

Nach Berechnungen der GMA liegt die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) in Deutschland 2007 je Einwohner bei

ca. 5.264,-- €.

Davon entfallen auf den

- kurzfristigen Bedarfsgütersektor ca. 2.542,-- €
- mittelfristigen Bedarfsgütersektor ca. 932,-- €
- langfristigen Bedarfsgütersektor ca. 1.790,-- €.

2.3 Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet

Die Städte Suhl und Zella-Mehlis einerseits und die Gemeinden und Städte mit Anteil am Einzugsgebiet des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis andererseits weisen unterschiedliche Kaufkraftkennziffern auf, welche Unterschiede im lokalen Kaufkraftniveau widerspiegeln¹.

Tabelle 3: Kaufkraft im Einzugsgebiet 2007

Warengruppen	Zonen	Kaufkraft in Mio. €			
		Zone I	Zone II	Zone III	Zonen I - III
Nahrungs- und Genussmittel		85,9	13,2	48,5	147,6
Gesundheit, Körperpflege		30,8	4,7	17,4	52,9
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf		5,4	0,8	3,1	9,3
Bücher, PBS*, Spielwaren		12,4	1,9	7,0	21,3
Bekleidung, Schuhe, Sport		32,4	5,0	18,3	55,7
Elektrowaren		22,6	3,5	12,8	38,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel		24,8	3,8	14,0	42,6
Sonstiger Einzelhandel		38,5	5,9	21,8	66,2
Nichtlebensmittel insgesamt		166,9	25,6	94,4	286,9
Einzelhandel insgesamt		252,8	38,8	142,9	434,5
*PBS = Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren Quelle: GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet					

¹ Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) in Nürnberg errechnet den Kaufkraftkoeffizienten auf Grundlage der Steuerstatistik und weist diesen für Landkreise sowie für Städte und Gemeinden aus. Der Kaufkraftkoeffizient für die Städte Suhl und Zella-Mehlis liegt 2007 bei 89,3 bzw. 87,9 und damit mehr als 10 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt von 100.

Nach den in der Tabelle 3 ausgewiesenen Werten¹ beläuft sich das für die acht Warengruppen des Einzelhandels errechnete Kaufkraftvolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet 2007 auf

ca. 434,5 Mio. €.

Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon ca. 147,6 Mio. € (= ca. 34 %) und auf Nichtlebensmittel ca. 286,9 Mio. € (= ca. 66 %). Etwa 58 % des ermittelten Nachfragevolumens ist in Suhl und Zella-Mehlis verortet. In Zone I entfallen auf Suhl ca. 196,8 Mio. € (= ca. 78 % der Kaufkraft in Zone I) und auf Zella-Mehlis ca. 56,0 Mio. € (= ca. 22 % der Kaufkraft in Zone I).

Die Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet der Städte Suhl und Zella-Mehlis im Elektro Einzelhandel erfordert zunächst die Definition der relevanten Warengruppen. Da in Suhl und Zella-Mehlis ein umfassendes Angebot im Elektro Einzelhandel vorhanden ist, ist das gesamte Sortimentsspektrum aus Weißer Ware (Elektrogroß- und -kleingeräte) Brauner Ware (Unterhaltungselektronik), Leuchten und Zubehör, Tonträger / Bildträger / Unterhaltungssoftware, Computer / Telefone und Zubehör (Graue Ware) sowie Foto und Zubehör zu berücksichtigen.

Für die angesprochenen Warengruppen sind im Jahr 2007 nach GMA-Berechnung folgende Pro-Kopf-Ausgaben anzusetzen:

▪ Weiße Ware	ca. 90 €
▪ Leuchten und Zubehör	ca. 35 €
▪ Braune Ware	ca. 113 €
▪ Tonträger, Bildträger, Unterhaltungssoftware	ca. 350 €
▪ Computer, Telefone und Zubehör	ca. 111 €
▪ Foto und Zubehör	ca. 69 €.

¹ Auf Angabe für Brennstoff und Kraftfahrzeuge wurde in vorliegender Untersuchung verzichtet, da diese dem Einzelhandel formell zugerechneten Branchen keine oder nur einen geringen Verkaufsflächenbedarf besitzen.

In der Addition belaufen sich die relevanten Pro-Kopf-Ausgaben pro Person und Jahr somit auf ca. 471 €.

Nachfolgend wurde das elektrowarenrelevante Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung im Einzugsgebiet der Städte Suhl und Zella-Mehlis berechnet. Hierbei wurden, äquivalent zur Kaufkraftberechnung für den gesamten Einzelhandel, lokale und regionale Kaufkraftkoeffizienten des Untersuchungsraumes berücksichtigt (vgl. Tabelle 14).

Tabelle 4: Elektrowarenrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet der Städte Suhl und Zella-Mehlis

Warengruppen des Elektroeinzelhandels	Zone I	Zone II	Zone III	Zonen I–III
Weißer Ware	4,3	0,7	2,4	7,4
Leuchten und Zubehör	1,7	0,3	1,0	3,0
Braune Ware	5,5	0,8	3,1	9,4
Tonträger, Bildträger, Unterhaltungssoftware	2,5	0,4	1,4	4,3
Computer, Telefone und Zubehör	5,3	0,8	3,0	9,1
Foto und Zubehör	3,3	0,5	1,9	5,7
Insgesamt	22,6	3,5	12,8	38,9
Quelle: GMA-Berechnungen 2007				

2.4 Kaufkraftprognose 2015

Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens in der langfristigen Perspektive (= Jahr 2015) steht in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf und den sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum.

Das der GMA-Kaufkraftprognose zugrunde liegende Szenario des Verbraucherverhaltens lässt sich wie folgt skizzieren:

- Die Verbraucher verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“, d.h. die GMA geht von keiner extremen Veränderung des aktuellen Ausgabe- und Sparverhaltens aus.

- Speziell im Einzugsgebiet werden folgende Prämissen gesetzt¹:
 - Die Bevölkerungsentwicklung verläuft im Einzugsgebiet rückläufig, d.h. der gegenwärtig negative Wanderungs- und Geburtensaldo wird sich innerhalb des Prognosezeitraumes fortsetzen.
 - Grundlage für die Einschätzung einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet bildet die regionale Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik, mit Angabe der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (Basisjahr 2003).

Auf Basis der dargestellten Prämissen wird sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebietes von Suhl und Zella-Mehlis bis zum **Jahr 2015** negativ entwickeln. Dies liegt vor allem an dem weiterhin zu erwartenden Bevölkerungsrückgang, der nur teilweise durch die sukzessive Anpassung der Pro-Kopf-Ausgaben² sowie des regionalen Kaufkraftniveaus kompensiert werden kann. Der Prognose werden folgende Einwohnerzahlen zugrunde gelegt.

Tabelle 5: Einwohnerprognose im Einzugsgebiet 2015

Zone I	Suhl und Zella-Mehlis	51.040
Zone II	Naheinzugsgebiet	8.060
Zone III	Ferneinzugsgebiet	28.360
Zonen I – III		87.460
Quelle:	GMA-Prognose auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2020; ca.-Werte gerundet	

Bis 2015 wird demnach die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet um 5.670 bzw. 6,1 % sinken.

¹ Eine relevante Ausweitung des Einzugsgebietes halten wir im weiteren Zeitverlauf für unwahrscheinlich, auch wenn z. B. die Ansiedlung von größeren Kundenmagnetbetrieben gelingen sollte, steht kaum zu erwarten, dass außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes im wesentlichen Umfang Kaufkraft gebunden werden kann.

² Es kann auf Basis der bisherigen Entwicklung auch in Zukunft mit einer nominalen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von jährlich etwa 1,5 % ausgegangen werden. Vgl. hierzu auch Nord/LB Immobilien Research, Herausforderungen für Einzelhandelsimmobilien Hannover 2007.

Im Einzugsgebiet des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis kann im Jahr 2015 ein **Kaufkraftvolumen von ca. 413,1 Mio. €** erwartet werden. Die Einzelwerte nach Hauptwarengruppen und Zonen sind in Tabelle 6 dargestellt. Gegenüber 2007 entspricht das prognostizierte Nachfragevolumen einem Rückgang von absolut ca. 21,4 Mio. € oder rd. 4,9 % (nominal).

Bezogen auf die Städte Suhl und Zella-Mehlis (Zone I) werden im Jahr 2015 noch ca. 189,5 bzw. ca. 52,6 Mio. € zur Verfügung stehen. Dies entspricht einem Rückgang um ca. 3,7 bzw. rd. 6,1 %. Im Segment Elektrowaren wird die Kaufkraft um ca. 1,7 Mio. € auf dann noch ca. 37,2 Mio. € sinken (= - 4,4 %).

Tabelle 6: Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet 2015

Warengruppen	Zonen	Kaufkraft in Mio. €			
		Zone I	Zone II	Zone III	Zonen I - III
Nahrungs- und Genussmittel		82,2	12,5	45,6	140,3
Gesundheit, Körperpflege		29,8	4,5	16,6	50,9
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf		5,2	0,8	2,9	8,9
Bücher, PBS*, Spielwaren		11,8	1,8	6,5	20,1
Bekleidung, Schuhe, Sport		31,0	4,7	17,2	52,9
Elektrowaren		21,8	3,3	12,1	37,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel		23,7	3,6	13,1	40,4
Sonstiger Einzelhandel		36,6	5,5	20,3	62,4
Nichtlebensmittel insgesamt		159,9	24,2	82,7	272,8
Einzelhandel insgesamt		242,1	36,7	134,3	413,1
*PBS = Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren Quelle: GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet					

III Einzelhandelsbestand und Standortstruktur in Suhl und Zella-Mehlis

Die Ausführungen dieses Kapitel beschäftigen sich mit dem Einzelhandelsbesatz nach Branchen und mit den Standortstrukturen in Suhl und Zella-Mehlis. Dabei ist vor dem Hintergrund der den Städten Suhl und Zella-Mehlis zugewiesenen landesplanerischen Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sowie der engen siedlungsstrukturellen, funktionalen und organisatorischen Verflechtungen bei einigen Aspekten auch die Gesamtbetrachtung beider Städte gerechtfertigt.

Die von der GMA im August / September 2007 erhobenen Bestandsdaten machen Stärken und Schwachstellen des Branchenmix deutlich und ermöglichen daher eine detaillierte Bewertung des bestehenden Angebotsspektrums, v. a. auch im Bereich des Einzelhandels.

1. Bestands- und Strukturdaten des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis

Die Bestandsdaten des Einzelhandels und Ladenhandwerks in Suhl und Zella-Mehlis wurden im Rahmen einer Totalerhebung aufgenommen. Im Untersuchungszeitraum wurden in beiden Städten insgesamt **494 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 148.470 m²** ermittelt. Davon entfielen auf

- **Zella-Mehlis** 138 Betriebe (= ca. 28 % des Gesamtbestandes in Suhl und Zella-Mehlis) mit einer Verkaufsfläche von ca. 43.620 m² (= ca. 29 % der Gesamtverkaufsfläche in Suhl und Zella-Mehlis) und
- **Suhl** 356 Betriebe (= ca. 72 % des Gesamtbestandes in Suhl und Zella-Mehlis) mit einer Verkaufsfläche von ca. 104.850 m² (= ca. 71 % der Gesamtverkaufsfläche in Suhl und Zella-Mehlis).

Die Verteilung des Gesamtbestandes auf die Städte Suhl und Zella-Mehlis nach Branchen ist Tabelle 7 zu entnehmen. Die Zuordnung von Einzelbetrieben und Verkaufsflächen erfolgte dabei auf Basis des Verkaufsflächenschwerpunktes.

Tabelle 7: Betriebe und Verkaufsflächen des Einzelhandels und Ladenhandwerks in Suhl und Zella-Mehlis 2007

Warengruppen	Suhl		Zella-Mehlis		Insgesamt	
	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	102	27.005	36	13.595	138	40.600
Gesundheit, Körperpflege	21	3.665	8	590	29	4.255
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	24	2.110	7	520	31	2.630
Bücher, PBS*, Spielwaren	17	1.900	7	190	24	2.090
Bekleidung, Schuhe, Sport	68	13.870	20	2.255	88	16.125
Elektrowaren	34	3.725	11	2.850	45	6.575
Hausrat, Einrichtung, Möbel	32	27.055	17	10.220	49	37.275
Sonstiger Einzelhandel	58	25.520	32	13.400	90	38.920
Nichtlebensmittel insg.	254	77.845	102	30.025	356	107.870
Einzelhandel insg.	356	104.850	138	43.620	494	148.470
* PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Quelle: GMA-Erhebungen 2007, VK-Angaben ca.-Werte gerundet						

In der strukturellen Betrachtung fallen in Suhl und Zella-Mehlis einige Besonderheiten auf:

- Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 3.610 m² pro 1.000 EW in Zella-Mehlis und ca. 2.510 m² VK pro 1.000 EW in Suhl bzw. von rd. 2.750 m² pro 1.000 EW in der Gesamtbetrachtung ist ein hoher Flächenbesatz im Einzelhandel zu konstatieren. Diese hohen Werte sind aber nicht zwingend als Überbesatz zu interpretieren, sondern sind auch Ausdruck der hohen Umlandbedeutung des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis¹.
- Die rechnerische Durchschnittsgröße der Geschäfte in Zella-Mehlis liegt mit ca. 316 m² VK je Betrieb deutlich über dem Bundesdurchschnitt (ca. 230 m² je Betrieb). Besonders hoch ist die durchschnittliche Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel mit ca. 388 m² VK je Betrieb. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächengröße ist ein Hinweis auf die Bedeutung großflächiger Betriebsformen in Zella-Mehlis. Auch in Suhl liegt die Durchschnittsgröße der Betriebe mit 295 m² VK über dem Bundesdurchschnitt.
- Sowohl in Suhl als auch in Zella-Mehlis spielen großflächige Anbieter (Fachmärkte, SB-Warenhäuser, Supermärkte und Discounter) eine dominante Rolle. In Suhl vereinigen 21 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (= ca. 6% des Betriebsbesatzes) eine Verkaufsfläche von ca. 67.375 m² auf sich. Dies entspricht einem Verkaufsflächenanteil von etwa 64 % (vgl. Abb. 1).

In Zella-Mehlis ist der Anteil der großflächigen Betriebsformen höher. Hier verfügen 8 Betriebe mit mehr als 800 m² VK (= 6 % des Betriebsbestandes) über eine Verkaufsfläche von ca. 30.660 m², was einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in Zella-Mehlis von rd. 70 % entspricht. In der Gesamtbetrachtung entfallen auf 29 großflächige Betriebe in Suhl und Zella-Mehlis insgesamt ca. 98.035 m² VK. Dies entspricht einem Verkaufsflächenanteil von rd. 66 %.

¹ Entsprechend der landesplanerischen Funktion (vgl. auch Kapitel II, 1).

Abb. 1: Betriebsgrößenklassen des Einzelhandels in Suhl (in %)

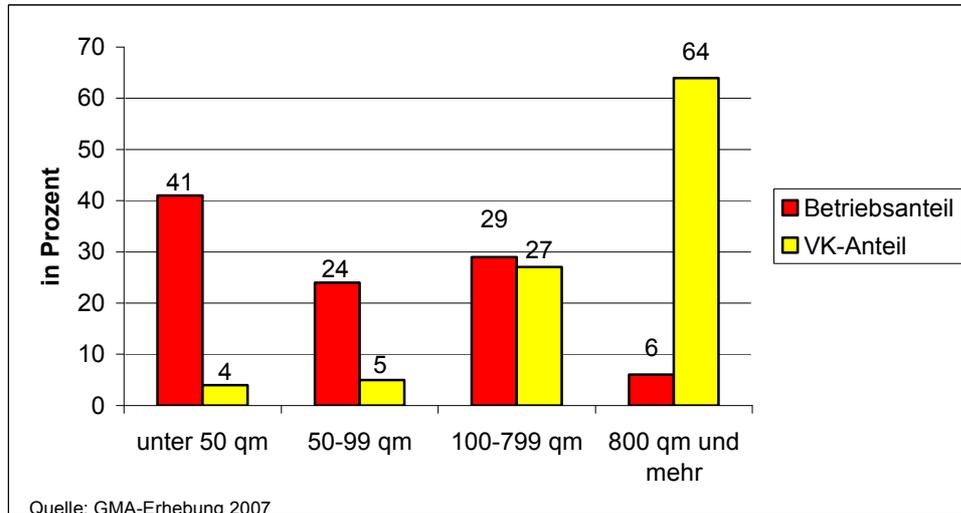
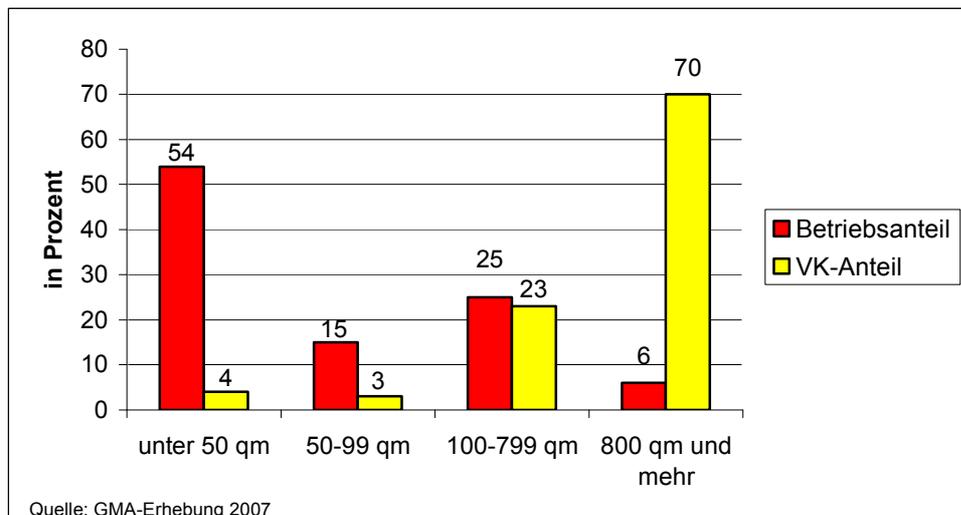


Abb. 2: Betriebsgrößenklassen des Einzelhandels in Zella-Mehlis (in %)



- Sowohl in Suhl als auch in Zella-Mehlis besitzt der Betriebstyp Fachmarkt eine herausgehobene Position. In Suhl können 46 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 59.840 m² (= ca. 57 % der Gesamtverkaufsfläche in Suhl) diesem Betriebstyp zugeordnet werden. Flächengrößte Anbieter sind dabei die Möbelmärkte von Opti Wohnwelt und Multimöbel sowie die Baumärkte von Praktiker und Globus. In Zella-Mehlis repräsentieren 20 Fachmärkte eine Verkaufsfläche von ca. 26.125 m² (= ca. 60 % der Gesamtverkaufsfläche in Zella-Mehlis). Auf die Großbe-

triebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser) entfallen ca. 33.990 m². Die mit Abstand flächengrößten Anbieter sind dabei die SB-Warenhäuser von Kaufland und Marktkauf (Suhl) sowie toom (Zella-Mehlis).

Zudem ist noch auf die beiden großflächigen Textilkaufhäuser von C&A sowie K&L Rupert in der Suhler Innenstadt hinzuweisen.¹

2. Bestands- und Strukturdaten des Elektroeinzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis

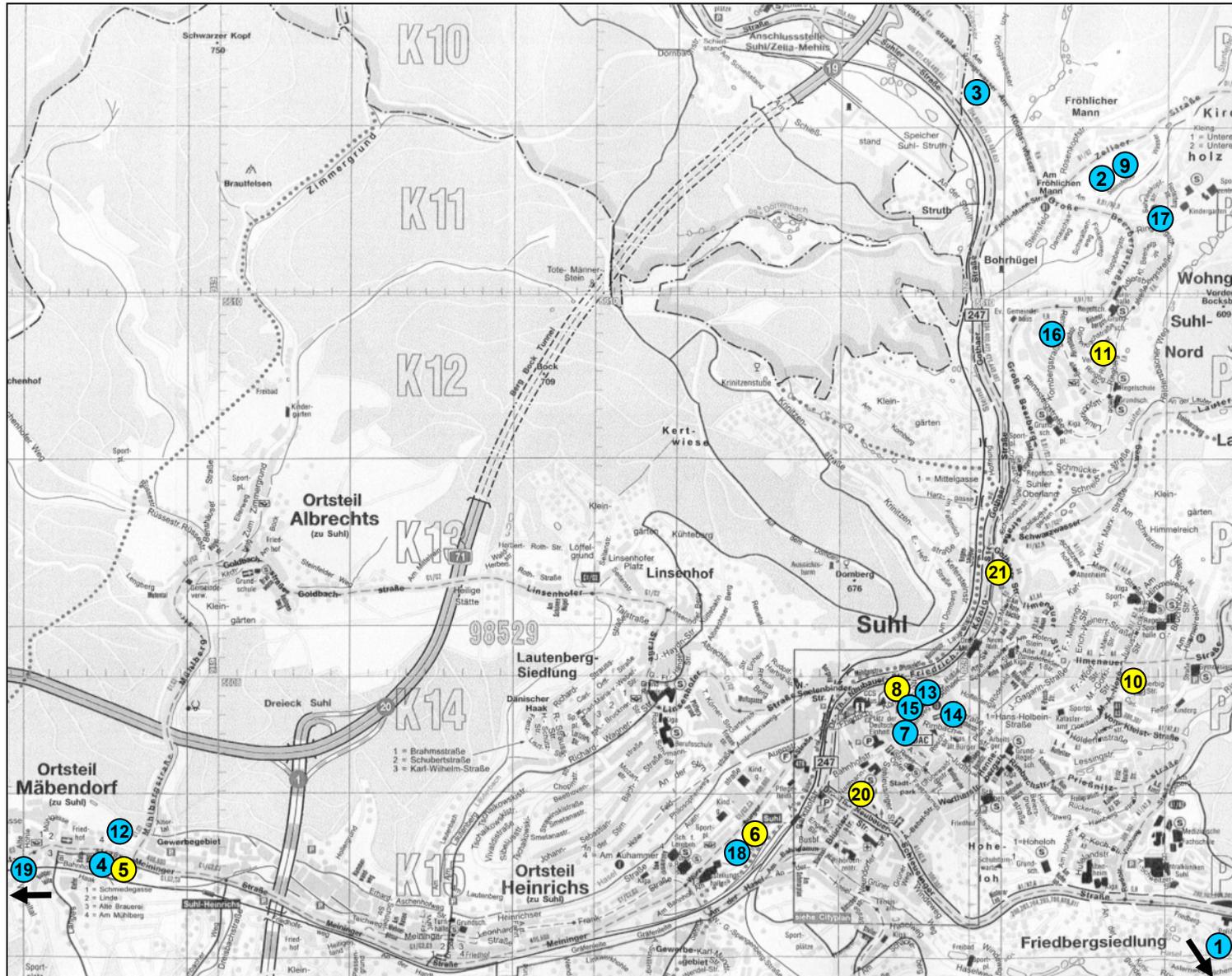
Im Rahmen der Totalerhebung des Einzelhandels im August / September 2007 wurden auch die Betriebe des Elektroeinzelhandels erfasst. Bei den großflächigen Vollsortimentsbetrieben (Media Markt und Expert Heinze & Bolek) erfolgte auch eine Erhebung nach Einzelsortimenten.

Im **Elektroeinzelhandel** wurden in Suhl und Zella-Mehlis insgesamt **45 Betriebe** mit einer Verkaufsfläche von **ca. 6.575 m²** ermittelt. Davon entfielen auf

- **Zella-Mehlis** 11 Betriebe (= ca. 24 % des Gesamtbestandes im Elektroeinzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis) mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.850 m² (= ca. 43 % der Gesamtverkaufsfläche im Elektroeinzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis) und
- **Suhl** 34 Betriebe (= ca. 76 % des Gesamtbestandes im Elektroeinzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis) mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.725 m² (= ca. 57 % der Gesamtverkaufsfläche im Elektroeinzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis).

¹ Eine Übersicht über alle Betriebe mit mehr als 800 m² VK bieten die Karten 3 und 4.

Karte 3: Standorte des großflächigen Einzelhandels in Suhl



Legende:

Betriebe über 800 m² VK

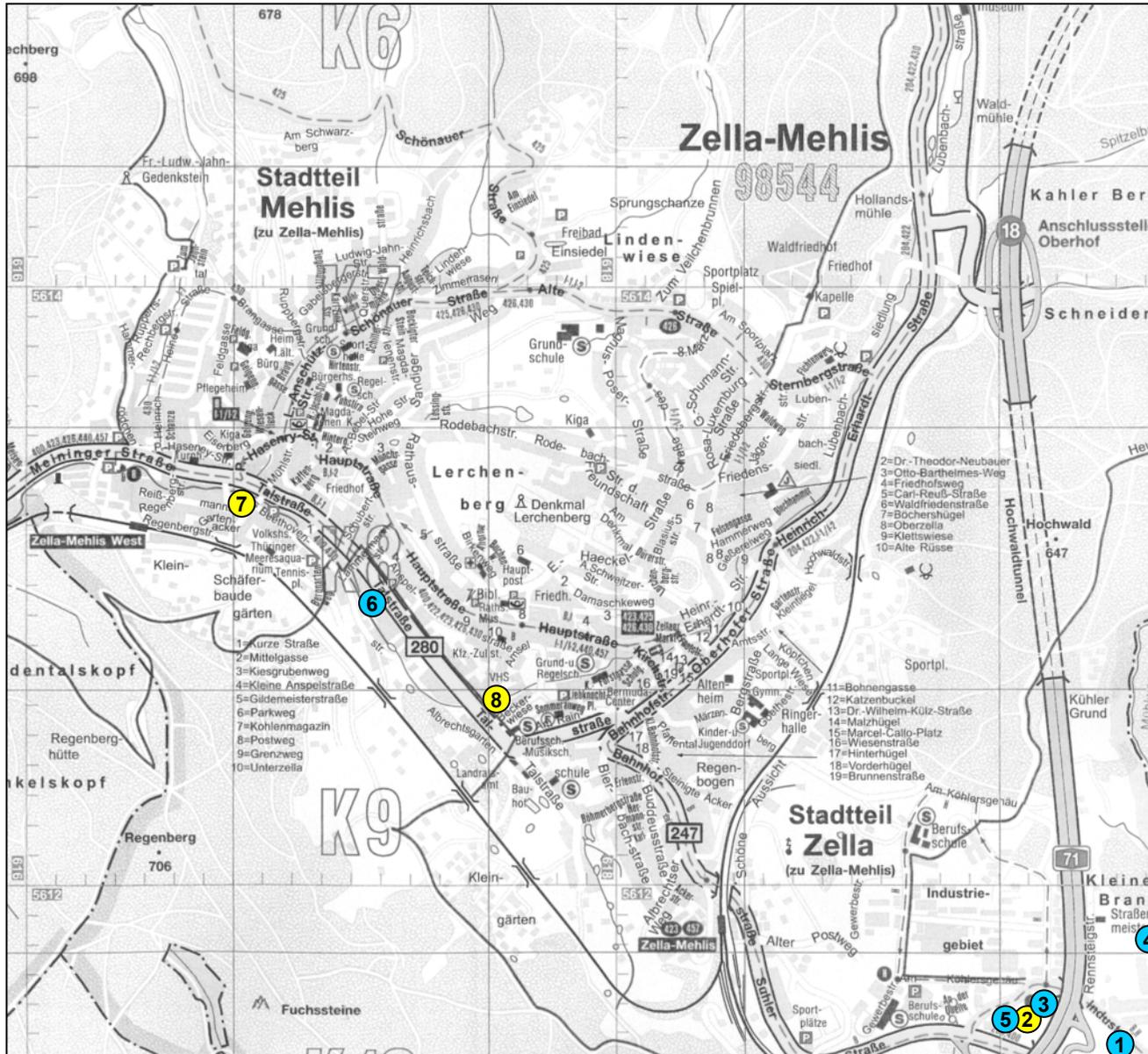
- Lebensmittelanbieter
- Nonfood-Anbieter

Anbieter:

- 1 = Opti Wohnwelt
- 2 = Globus Baumarkt
- 3 = Praktiker
- 4 = Multimöbel
- 5 = Marktkauf
- 6 = Kaufland
- 7 = Müller
- 8 = Rewe
- 9 = Fox
- 10 = Rewe
- 11 = Rewe
- 12 = Rolf Wagner
- 13 = K & L Modehaus
- 14 = Expert
- 15 = C & A
- 16 = Pfennigpfeiffer
- 17 = Kik
- 18 = TTM
- 19 = Richter & Frenzel
- 20 = Lidl
- 21 = Lidl

Quelle: GMA-Bearbeitung 2007

Karte 4: Standorte des großflächigen Einzelhandels in Zella-Mehlis



Legende:

Betriebe über 800 m² VK

- Lebensmittelanbieter
- Nonfood-Anbieter

Anbieter:

- 1 = Einrichtungshaus Schulze
- 2 = Toom
- 3 = Zack
- 4 = Bau King Knothe
- 5 = Media Markt
- 6 = Die Möbelpiraten
- 7 = Minipreis
- 8 = Lidl

Quelle: GMA-Bearbeitung 2007

Die Einschätzung der Angebotsdichte im Elektro Einzelhandel kann über Ausstattungskennziffern erfolgen. Als Basisdaten dienen dabei die erhobenen Verkaufsflächen der Branche in beiden Städten (vgl. Tabelle 8). Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Sortimentszuweisungen der Betriebe entsprechend dem erfassten Verkaufsflächenschwerpunkt erfolgten. Bei der Berechnung der sortimentspezifischen **Ausstattungskennziffern** wurden in Abweichung von Tabelle 8 die Teilflächen der beiden Vollsortimentsbetriebe (Media Markt und Expert Heinze & Bolek) auf die Einzelsortimente verteilt. Somit können Verzerrungen und damit Fehlinterpretationen bei der Beurteilung des Ausstattungsgrades vermieden werden (vgl. Tabelle 9).

Die ermittelten Ausstattungskennziffern der Städte Suhl und Zella-Mehlis sind differenziert zu betrachten. Während in Suhl bei Leuchten und Brauner Ware eine eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen ist, liegen in Zella-Mehlis die Werte für die meisten Sortimente deutlich über den Werten der Vergleichsstädte. Aber auch Suhl verfügt insgesamt über eine überdurchschnittliche Ausstattung.

Aufgrund der engen Verflechtungen beider Städte und der gemeinsamen Versorgungsfunktion ist aber eine Betrachtung der Gesamtsituation in Suhl und Zella-Mehlis zielführender. Dabei wird deutlich, dass bei der Warengruppe Weiße Ware, Tonträger / Bildträger / Unterhaltungssoftware sowie bei Computer, Telefone und Zubehör eine insgesamt überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zu konstatieren ist. Unter dem Durchschnitt liegt hingegen die Ausstattung bei Leuchten und Zubehör sowie bei Brauner Ware. Nur leicht überdurchschnittlich ist die Ausstattung bei Foto und Zubehör. Insgesamt liegt die Ausstattungskennziffer aber ca. 28 % über dem Bundesdurchschnitt, was bereits heute auf eine intensive Wettbewerbssituation hindeutet.

Tabelle 8: Betriebe und Verkaufsflächen des Elektroeinzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis

Sortiment	Daten	Suhl		Zella-Mehlis		Insgesamt	
		Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²
Weiße Ware		9	2.185	3	265	12	2.450
Leuchten und Zubehör		1	50	---	---	1	50
Braune Ware		4	755	2	2.375	6	3.130
Tonträger, Bildträger, Unterhaltungssoftware		2	110	---	---	2	110
Computer, Telefone und Zubehör		15	455	4	180	19	635
Foto und Zubehör		3	170	2	30	5	200
Elektroeinzelhandel insgesamt		34	3.725	11	2.850	45	6.575

Quelle: GMA-Erhebung 2007

Tabelle 9: Ausstattungskennziffern im Elektroeinzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis im Vergleich

Sortiment	Daten	VK je 1.000 EW					
		Suhl	Städte 40.001 – 50.000 EW ¹	Zella- Mehlis	Städte 10.001 – 15.000 EW ²	Suhl / Zella-Mehlis	Städte 50.001 – 100.000 EW ³
Weiße Ware		31	13	73	20	41	16
Leuchten und Zubehör		1	6	---	3	1	4
Braune Ware		26	31	62	20	34	48
Tonträger, Bildträger, Unterhaltungssoftware		7	1	33	1	13	2
Computer, Telefone und Zubehör		17	9	60	8	27	13
Foto und Zubehör		5	4	8	5	6	5
Elektroeinzelhandel insgesamt		87	64	236	57	122	88

¹ Vergleichsbasis: 19 Städte mit 40.001 – 50.000 EW
² Vergleichsbasis: 81 Städte mit 10.001 – 15.000 EW
³ Vergleichsbasis: 18 Städte mit 50.001 – 100.000 EW
 Quelle: GMA-Erhebung 2007; Angaben zu Vergleichsstädten aus: GMA-Grundlagenforschung, Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2007; ca.-Werte gerundet

3. Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis

Nachdem im vorherigen Kapitel die wesentlichen Betriebs- und Strukturdaten des Einzelhandels insgesamt sowie des Elektroeinzelhandels im Besonderen in Suhl und Zella-Mehlis erläutert wurden, sollen im folgenden die räumlichen Schwerpunkte des Einzelhandels in beiden Städten dargestellt werden. Im Vordergrund stehen dabei die Innenstädte von Suhl und Zella-Mehlis.

Die **Schwerpunkte des Einzelhandels** bzw. die **Standortverteilung** in Suhl und Zella-Mehlis lassen sich wie folgt beschreiben¹:

Suhl

(1) Innenstadt²

Ein bedeutender Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet von Suhl ist die Innenstadt. Hier wurden insgesamt 156 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 21.180 m² erfasst. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt mit 136 m² VK je Betrieb deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 230 m². Dies ist ein Hinweis auf den noch mittelständisch strukturierten Betriebsbesatz. Als Magnetbetriebe sind hier das Einkaufszentrum „Lauterbogen-Center“ (u. a. mit Rewe, NKD, New Yorker), das am Steinweg gegenüber dem ehemaligen Kaufhof liegt, welcher z. Z. umgebaut wird und mit dem bestehenden C&A zu einem Shopping-Center (Einkaufszentrum „Am Steinweg“) zusammengefasst werden soll. Das Einkaufszentrum „Am Steinweg“, welches im Frühjahr 2008 eröffnet werden soll, wird eine Verkaufsfläche von etwa 10.000 m² aufweisen. Neben dem Elektrofachmarkt Expert Heinze & Bolek, der mit ca. 1.750 m² einer der Ankermieter im Einkaufszentrum sein wird, sind auch namhafte Textilanbieter, Anbieter von Hartwaren sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Reisebüro, Schuh- und Schlüsseldienst) vorgesehen. Im Einzelhandel sind insbesondere zu nennen³:

- Mister & Lady Jeans
- Ernsting's family

¹ Nummerierung entsprechend Karte 5. Außer Innenstadt nicht identisch mit Zentralen Versorgungsbereichen.

² Entsprechend der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches durch die Stadt Suhl.

³ vgl. Freies Wort vom 14.11.2007.

- Weltbild
- One Touch
- Cecil
- Jeans Fritz
- Foto Express
- Kik
- dm Drogeriemarkt
- Deichmann
- Ciel Young Fashion
- Ditsch Brezelbäckerei

Derzeit sind lediglich vier kleinere Ladenflächen noch nicht vermietet, sodass bereits heute davon ausgegangen werden kann, dass mit dem Einkaufszentrum „Am Steinweg“ ein Einkaufsschwerpunkt in der Suhler Innenstadt entstehen wird.

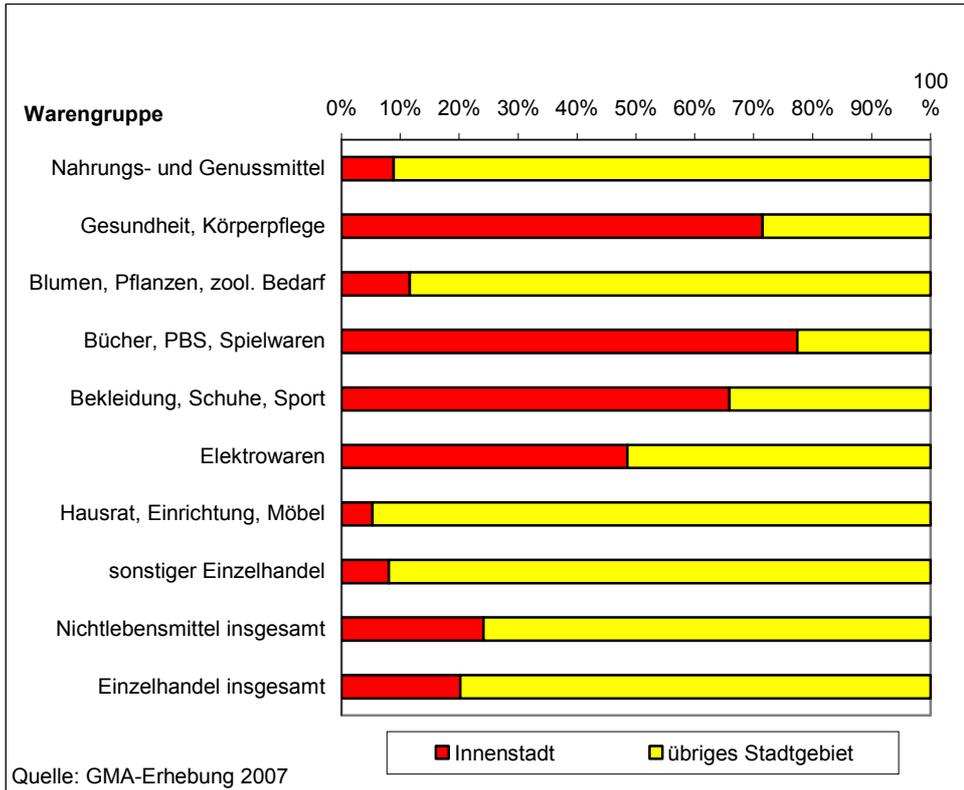
Als weitere Magnetbetriebe in der Suhler Innenstadt sind zu nennen: Drogeriemarkt Müller, Expert Elektromarkt Heinze & Bolek, Reno Schuhe, Buchhaus Suhl, K & L Ruppert Textilkaufhaus sowie Sporthaus Kick.

Mit Blick auf die Leerstandssituation in der Suhler Innenstadt ist zu konstatieren, dass insbesondere im Bereich der zentralen Fußgängerzone keine wesentlichen, strukturprägenden Leerstandsflächen festzustellen sind. Lediglich im Lauterbogen-Center steht eine Teilfläche des ehemaligen Hettlage Textilmarktes leer. Dies ist jedoch nicht auf die Wettbewerbssituation in Suhl und Umgebung zurückzuführen, sondern auf die Insolvenz von Hettlage. Wie in anderen Städten in Deutschland auch, sind in Suhl größere Leerstandsflächen v. a. in Nebenlagen vorhanden.

Der Verkaufsflächenanteil der Suhler Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche in Suhl beträgt z. Z. ca. 20 %. Dieser Wert ist als eher unterdurchschnittliche zu bewerten (vgl. Abb. 3) und ist nicht zuletzt durch die großflächigen Einzelhandelsagglomerationen im Suhler Stadtgebiet verursacht (vgl. auch Karte 3, Seite 22). Er wird aber durch die Reali-

sierung des Einkaufszentrums „Am Steinweg“ auf etwa 27 % steigen¹, so dass die Suhler Innenstadt dann einen durchschnittlichen Verkaufsflächenanteil aufweisen wird.

Abb. 3: Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels in der Suhler Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche im Stadtgebiet



(2) Suhl-Nord, Am Königswasser / Am Steinsfelder Wasser

Südlich der Autobahnausfahrt Suhl / Zella-Mehlis befinden sich im Bereich Am Königswasser / Am Steinsfelder Wasser zahlreiche Fachmärkte. Insbesondere sind hier zu nennen: Globus Baumarkt, Praktiker Baumarkt, Zoo & Co., ATU, Schlecker, Fox Textilmarkt sowie weitere, meist kleinflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Standortlage umfasst etwa 20.980 VK.

(3) Stadtteil Mäbendorf

Entlang der Hauptstraße / Meininger Straße im Stadtteil Mäbendorf sind mit Marktkauf und Multimöbel zwei großflächige Anbieter vorhanden. Sie werden durch einen Holz- und

¹ Unter der Prämisse, dass sich in Suhl der Bestand außerhalb der Innenstadt nicht verändert.

Baufachmarkt (Rolf Wagner, Fachcenter für Holz und Bau) sowie zahlreiche kleinflächige Betriebe ergänzt. Entlang der Hauptstraße / Meininger Straße wurden ca. 15.035 m² VK erfasst.

(4) Stadtteil Heinrichs

Im Stadtteil Heinrichs sind im Bereich Würzburger Straße und Meininger Straße sowie „Am Bahnhof“ neben einem Kaufland SB-Warenhaus verschiedene Fachmärkte mit überwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, wie z. B. ttm Teppich- und Tapetenmarkt, Dänisches Bettenlager sowie weitere, meist kleinflächige Fachmärkte angesiedelt. In diesem Standortbereich sind insgesamt ca. 8.795 m² VK etabliert.

(5) Suhl-Nord Wohngebiet

An der Rennsteigstraße befindet sich das sog. Family-Center sowie ein Rewe Supermarkt (Ringbergstraße). Magnetbetriebe sind Pfennigpfeiffer, Aldi, Deichmann Schuhe, NKD sowie Rewe, Rossmann und Kik. Die hier angesiedelten Betriebe übernehmen in erster Linie Nahversorgungsfunktionen für die umgebenden Wohnbereiche. In diesem Bereich sind etwa 5.550 m² Verkaufsfläche vorhanden.

(6) N.-A.-Nexö-Straße / Ilmenauer Straße

Im Bereich N.-A.-Nexö-Straße bzw. Ilmenauer Straße befinden sich mehrere Betriebe des nahversorgungsrelevanten Warenbereichs, insbesondere Rewe Supermarkt, Schlecker sowie weitere kleinflächige Betriebe. Diese übernehmen auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.785 m² eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.

Als Einzelbetriebe mit mehr als 800 m² VK sind darüber hinaus Opti Wohnwelt im Stadtteil Friedberg (7) sowie einzelne Lebensmittelmärkte zu nennen (z. B. Lidl Senfte, Lidl Mauerstraße, Netto Große Beerbergstraße).

Zella-Mehlis¹

(1) Industriegebiet Zella-Mehlis

Im Bereich der Industriestraße ist der Einzelhandelsschwerpunkt von Zella-Mehlis festzustellen. Hier sind ca. 25.600 m² VK überwiegende in Fachmärkten konzentriert. Dies entspricht einem Verkaufsflächenanteil von rund 59 %. Als wesentlicher Magnetbetrieb ist

¹ Nummerierung entsprechend Karte 6. Außer Innenstadt nicht identisch mit Zentralen Versorgungsbereichen.

das „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“ mit toom SB-Warenhaus, Zack Baumarkt, Media Markt, Teppich Frick, Deichmann sowie einigen kleinflächigen Betrieben anzusprechen. Als weiterer großflächiger Anbieter ist in diesem Bereich das Einrichtungshaus Schulze zu nennen.

(2) Innenstadt¹

Aufgrund der städtebaulichen Strukturen befinden sich sowohl in Zella als auch in Mehlis innerstädtische Bereiche. In Zella liegen diese überwiegend um den Bereich Zellaer Markt, in der Kirchstraße und der Bahnhofstraße (Ruppberg Passage).

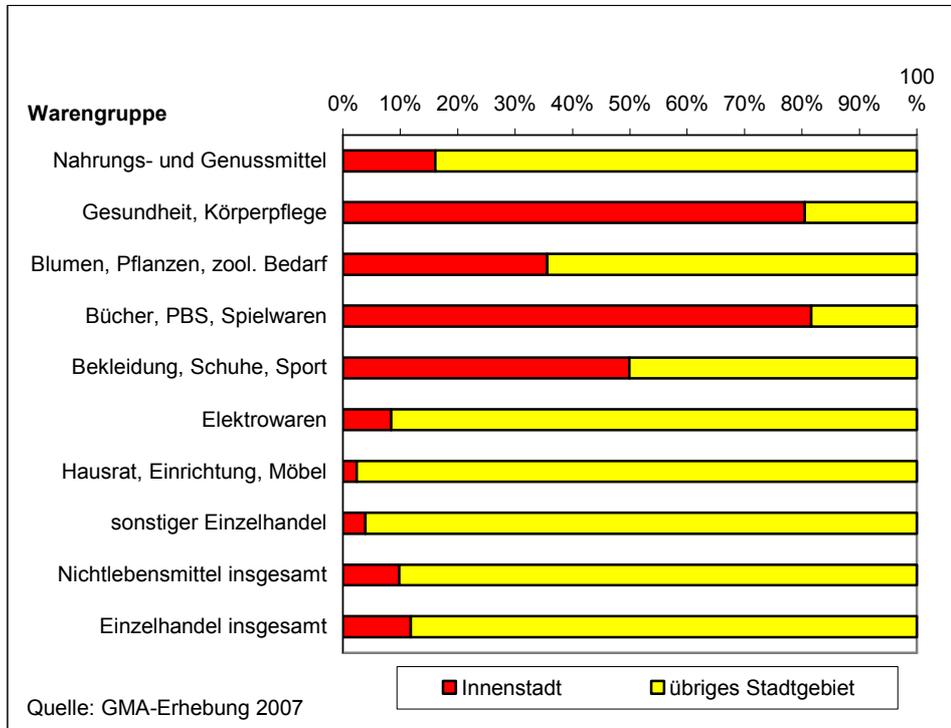
In Mehlis konzentriert sich der innerstädtische Einzelhandelsbesatz auf den Bereich Peter-Haseney-Straße, Mühlestraße, Louis-Anschütz-Straße sowie Hauptstraße. Insgesamt sind in den innerstädtischen Einkaufslagen in Zella-Mehlis 54 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 5.135 m² angesiedelt. Mit ca. 95 m² durchschnittlicher Verkaufsfläche ist der Einzelhandel in diesen Bereichen ausgesprochen kleinflächig strukturiert. Insgesamt beträgt der Anteil der Innenstadtlagen an der Gesamtverkaufsfläche in Zella-Mehlis lediglich 12 % (vgl. Abb. 4). Dies ist ein niedriger Wert, indem die Dominanz des Einzelhandels in Streulagen und Gewerbegebietslagen zum Ausdruck kommt.

(3) Einkaufslage Talstraße (B 247)

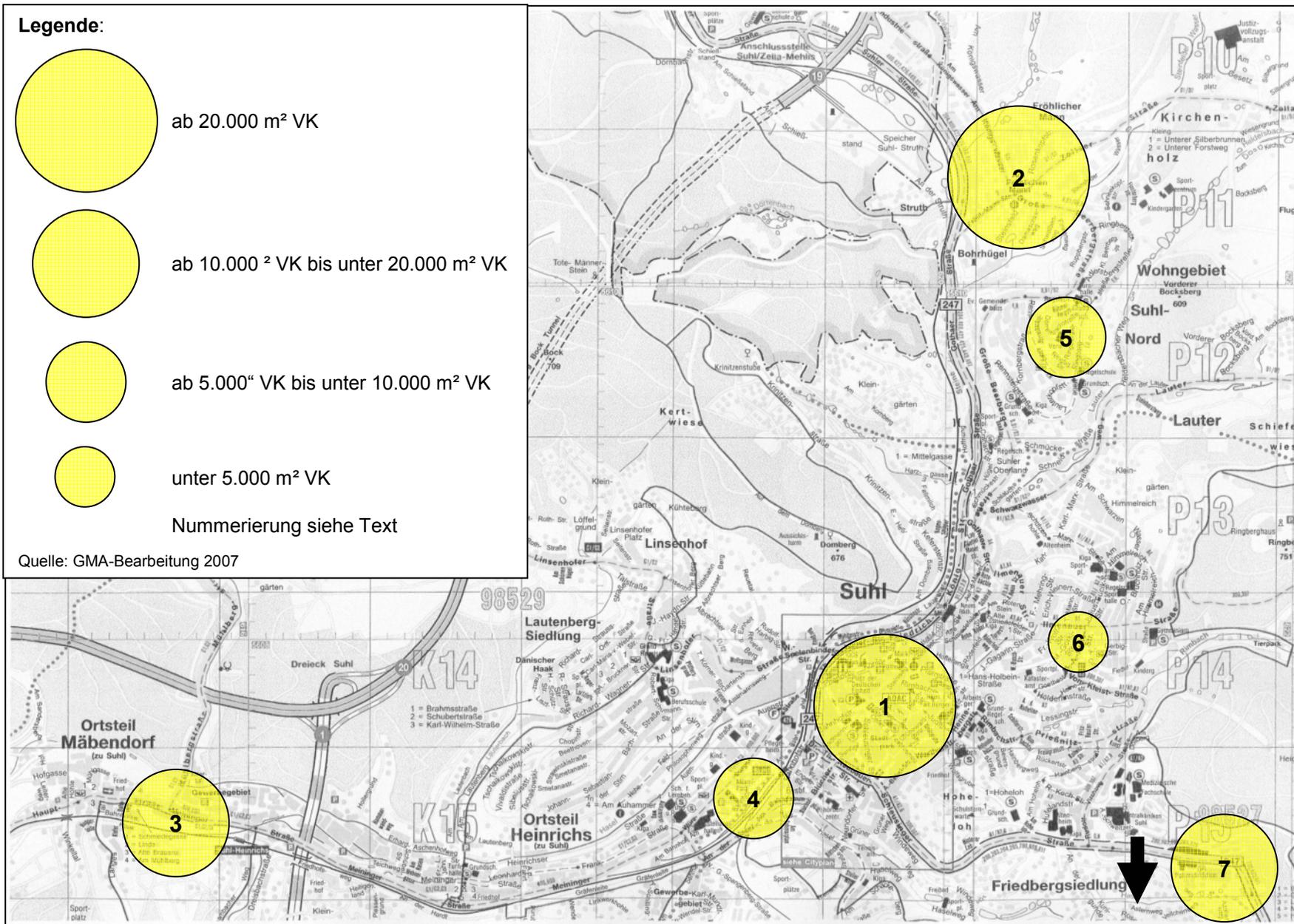
Entlang der Talstraße konzentrieren sich weitere, teils großflächige Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere sind hier die Möbelpiraten, Lidl, ein weiterer Möbel- und Sonderpostenmarkt sowie Plus zu nennen. Die Einkaufslage vereinigt insgesamt 4.360 m² VK auf sich.

¹ Entsprechend der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches durch GMA.

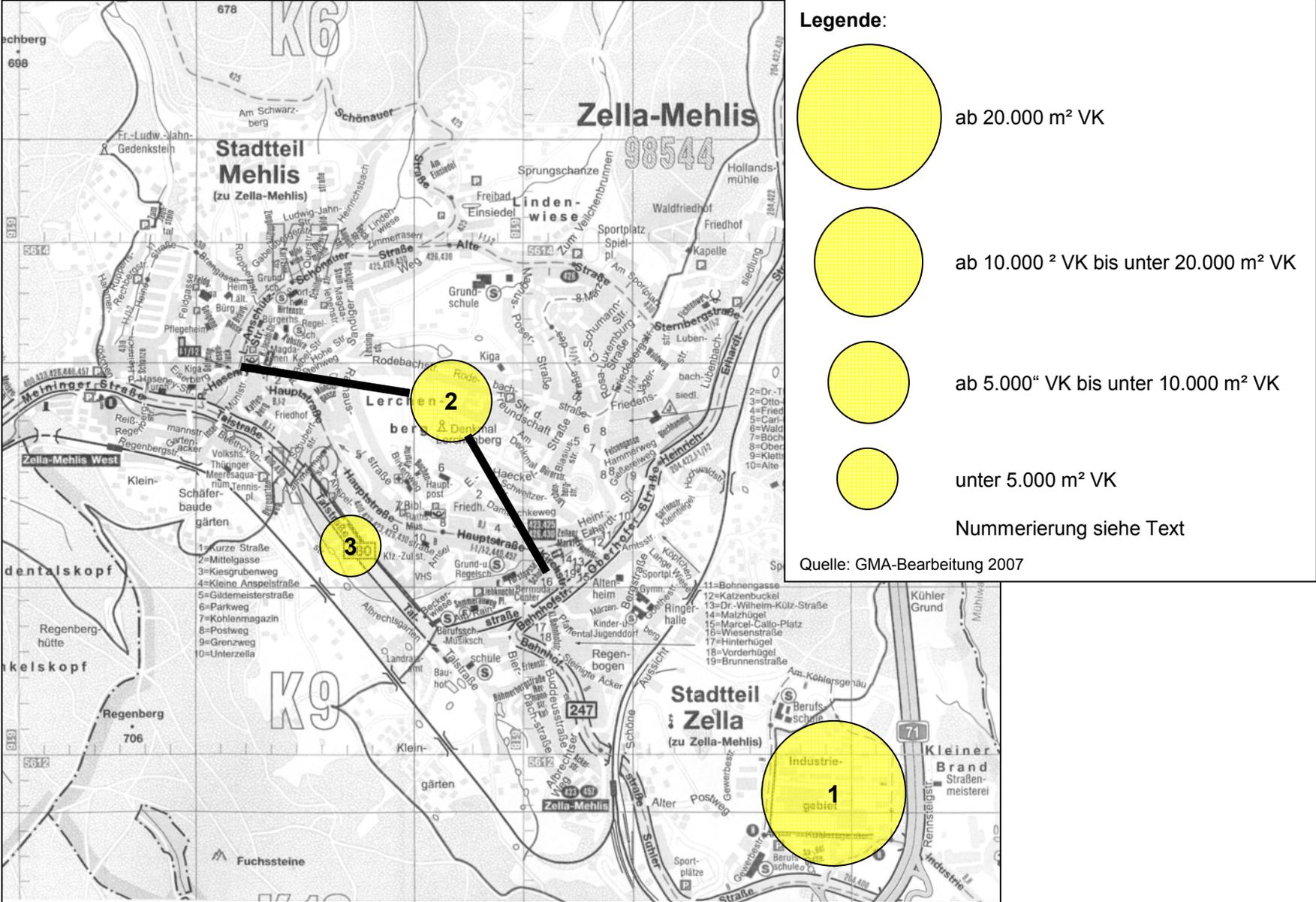
Abb. 4: Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels in der Innenstadt von Zella-Mehlis an der Gesamtverkaufsfläche im Stadtgebiet



Karte 5: Einzelhandelsschwerpunkte in Suhl



Karte 6: Einzelhandelsschwerpunkte in Zella-Mehlis

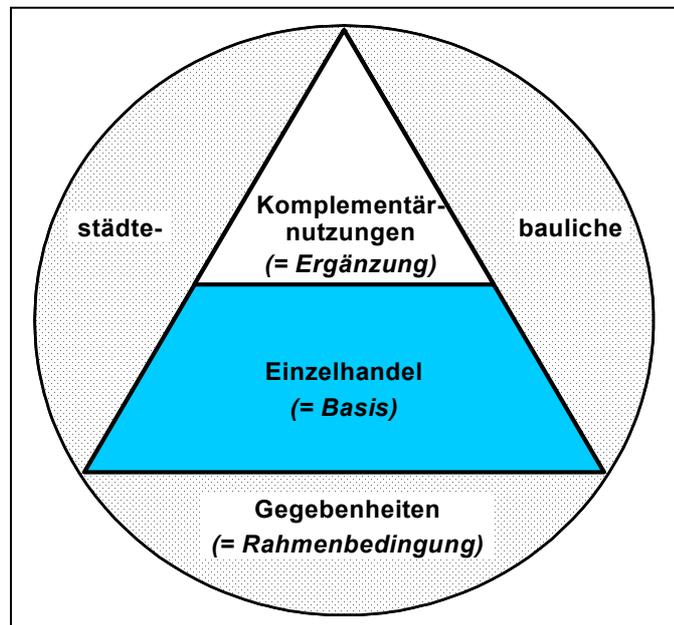


4. Zentrale Versorgungsbereiche in Suhl und Zella-Mehlis

Im Rahmen der Beurteilung der Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes im „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“ sowie eines verträglichen Sortimentskonzeptes für diesen Standort stehen die sog. Zentralen Versorgungsbereiche im Fokus. Unter städtebaulichen Aspekten kommt den Zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Funktion bei der flächendeckenden bzw. wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu.

Im Allgemeinen ist festzuhalten, dass Zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mind. um das Hauptzentrum eines Orts; aber auch Stadtteile und Nahversorgungszentren können als Zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich dabei an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. Stadtgebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) und der Standortlage.

Für einen Zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, der durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Ergänzend sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Wesentliche Bestandteile Zentraler Versorgungsbereiche

Im Rahmen der Fortschreibung 2007 des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Suhl, welches als Entwurf (Stand August 2007) vorliegt, wurden auch Ziele der Einzelhandelsentwicklung festgehalten sowie Zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt¹. Der Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes nennt zum Einzelhandel folgende wesentliche Ziele:

- *„Wiederbelegung des ehemaligen Kaufhof-Areals und weiterer leer stehender innerstädtischer Handelsflächen²“*
- *Ausgestaltung eines Einkaufs- und Erlebnisrundweges durch die Innenstadt mit dem Verlauf Steinweg – Bahnhofstraße – CCS – Lauterbogen-Center – Markt – Steinweg*
- *Erhaltung – bzw. Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung.“*

¹ Ein Auszug aus dem Entwurf zum Stadtentwicklungskonzept, Fortschreibung 2007 (Stand August 2007), wurde von der Stadt Suhl zur Verfügung gestellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass v. a. mit Bezug auf die Zentralen Versorgungsbereiche diese noch nicht vom Stadtrat beschlossen wurde.

² Durch das in Realisierung befindliche Einkaufszentrum „Am Steinweg“ (ehem. Kaufhof) befindet sich dieses Ziel bereits in der Umsetzung.

Im Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes werden Zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, die zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung erhalten bzw. entwickelt werden sollen. Im Einzelnen sind dies¹:

- (1) das Stadtzentrum der Stadt Suhl
- (2) das Wohngebietszentrum des Wohngebietes Suhl-Nord
- (3) der Einkaufskomplex Ringbergstraße im nördlichen Teil des Wohngebietes Suhl-Nord
- (4) das Wohngebietszentrum des Wohngebietes Ilmenauer Straße
- (5) der Einzelhandelsstandort Aue III
- (6) das Wohngebietszentrum Lautenberg
- (7) der Heinrichser Straßenmarkt
- (8) der Versorgungsstandort Döllberg
- (9) der Handels- und Dienstleistungskomplex Am Breitenfeld im Ortsteils Goldlauter / Heidersbach
- (10) die Ortsmitte des Ortsteils Dietzhausen
- (11) der Ortskern des Ortsteils Albrechts
- (12) das Einkaufszentrum Marktkauf im Ortsteil Mäbendorf.

Die genannten Zentralen Versorgungsbereiche sind im Überblick in Karte 7 dargestellt. In den Zentralen Versorgungsbereichen der **Stadt Suhl** sind insgesamt 28 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 51.270 m² etabliert. Dies entspricht einem Betriebsanteil von ca. 67 % bzw. einem Verkaufsflächenanteil von ca. 49 %. Der Anteil des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches „Stadtzentrum der Stadt Suhl“ beträgt bei den Betrieben ca. 44 % und bei der Verkaufsfläche ca. 20 % (vgl. Tabelle 10).

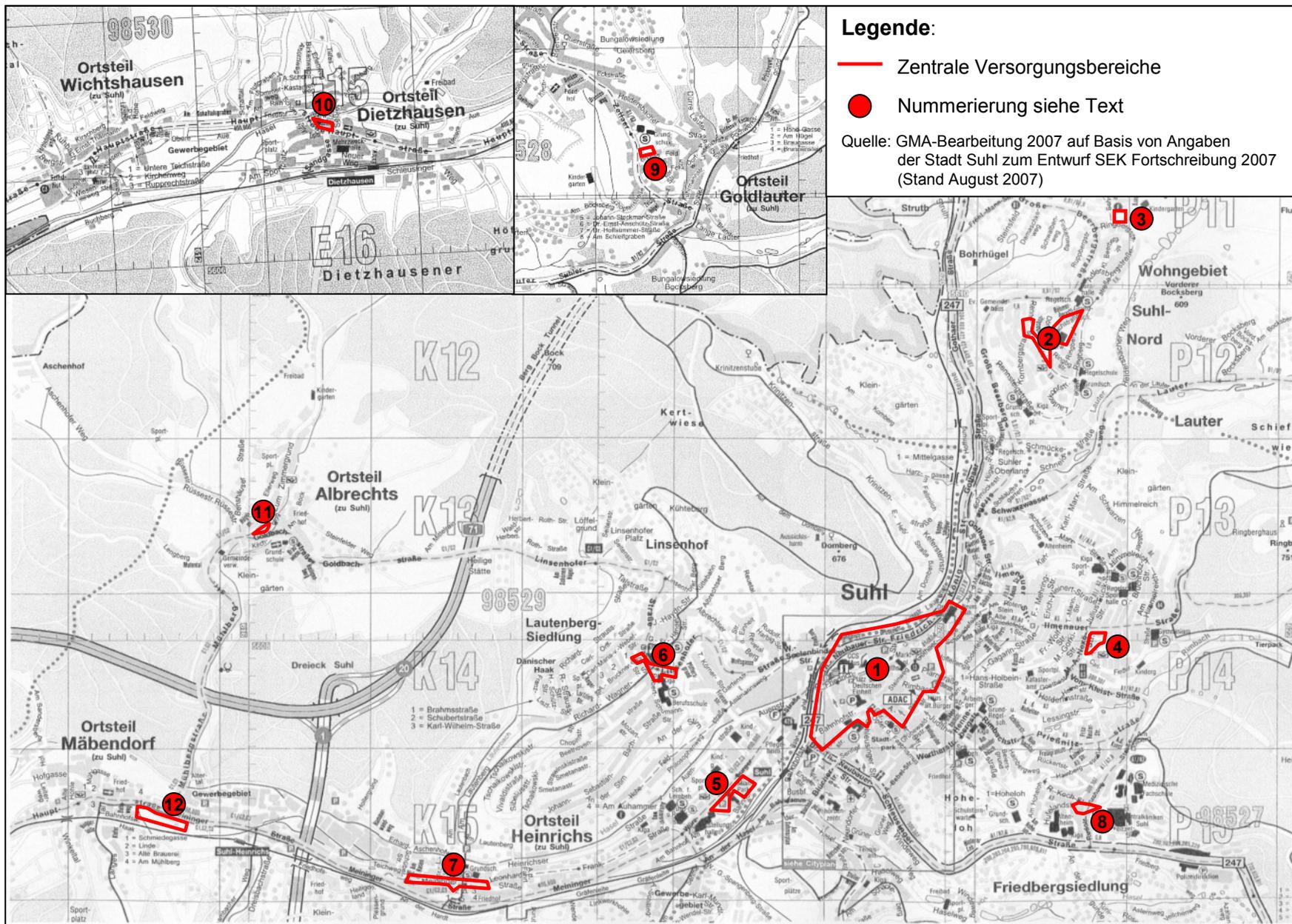
¹ Nummerierung entsprechend Karte 7.

Tabelle 10: Betriebs- und Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche in Suhl nach Warengruppen

Daten Warengruppen	Betriebe		Verkaufsfläche	
	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- u. Genussmittel	59	58	20.450	76
Gesundheit, Körperpflege	17	81	3.380	92
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	17	71	700	33
Bücher, PBS*, Spielwaren	14	82	1.610	85
Bekleidung, Schuhe, Sport	59	87	11.095	80
Elektrowaren	21	62	2.420	65
Hausrat, Einrichtung, Möbel	21	66	8.250	30
Sonstiger Einzelhandel	30	52	3.365	13
Einzelhandel insgesamt	238	67	51.270	49
<small>* PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Quelle: GMA-Erhebungen 2007; ca.-Werte gerundet</small>				

Erwartungsgemäß sind die Verkaufsflächenanteile bei Nahrungs- und Genussmitteln, Gesundheit und Körperpflege, Bücher / PBS / Spielwaren sowie bei Bekleidung / Schuhe / Sport am höchsten in den Zentralen Versorgungsbereichen. Bei Blumen / Pflanzen / zoolog. Bedarf sowie beim Sonstigen Einzelhandel liegen die Anteile der Zentralen Versorgungsbereiche hingegen eher niedrig. Dies ist auf die hervorgehobene Bedeutung großflächiger Vertriebsformen, wie z. B. Möbelmärkte und Baumärkte zurückzuführen, die i. d. R. außerhalb integrierter Lagen angesiedelt sind.

Karte 7: Zentrale Versorgungsbereiche in Suhl



In Zella-Mehlis wurden auf Basis der GMA-Erhebungen sowie der dort vorhandenen städtebaulichen Strukturen zwei Zentrale Versorgungsbereiche definiert. Aus gutachterlicher Sicht sind dies

- (1) Innenstadtbereich von Zella
- (2) Innenstadtbereich von Mehlis

Die beiden Zentralen Versorgungsbereiche in **Zella-Mehlis** sind in Karte 8 dargestellt. Auf die Zentralen Versorgungsbereiche entfallen insgesamt ca. 5.135 m² VK in 54 Betrieben. Dies entspricht einem Betriebsanteil von ca. 39 % bzw. einem Verkaufsflächenanteil von 12 %.

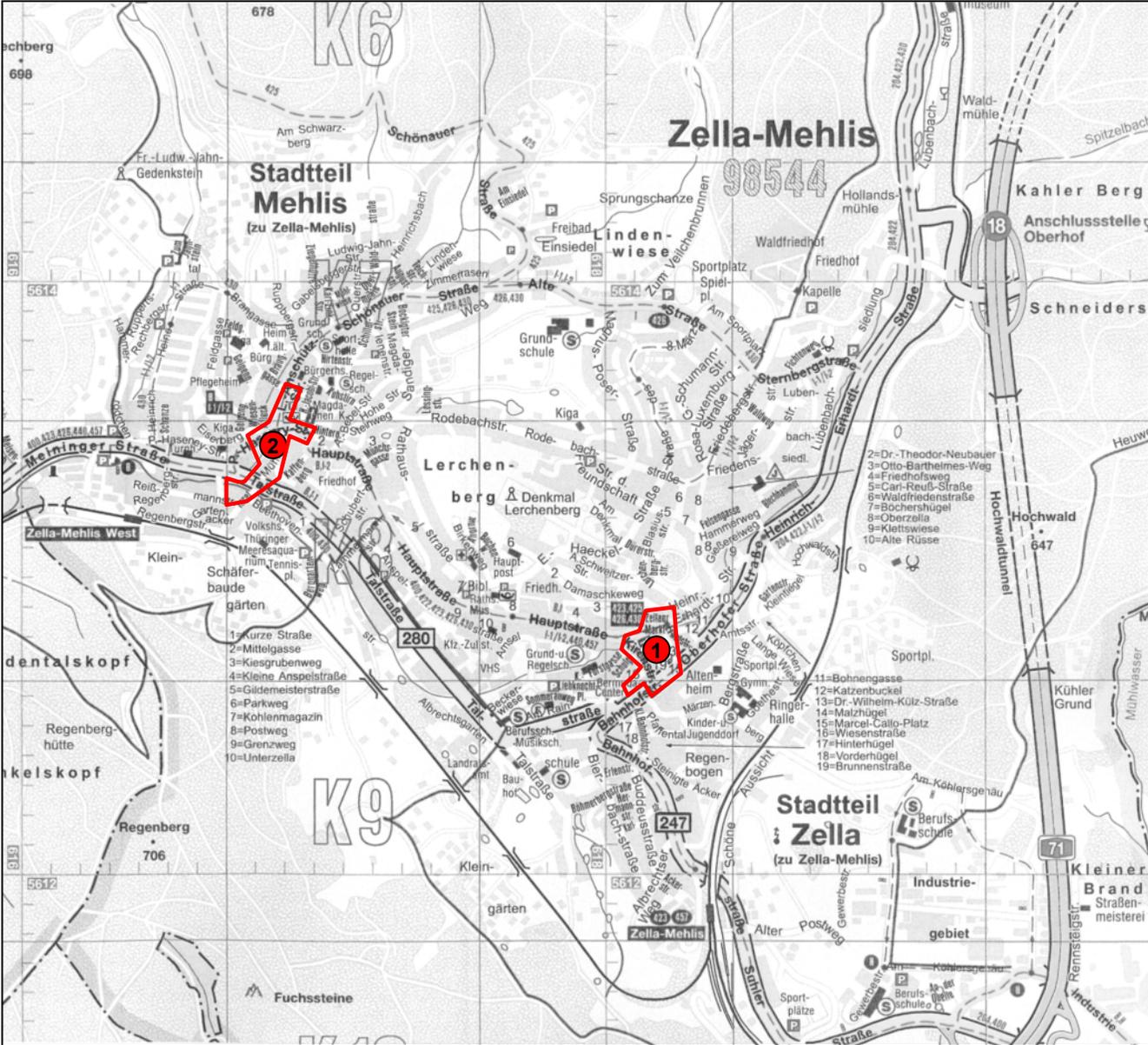
Tabelle 11: Betriebs- und Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche in Zella-Mehlis nach Warengruppen

Warengruppen	Daten	Betriebe		Verkaufsfläche	
		absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- u. Genussmittel		8	22	2.190	16
Gesundheit, Körperpflege		5	63	475	81
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf		4	57	185	36
Bücher, PBS*, Spielwaren		5	71	155	82
Bekleidung, Schuhe, Sport		14	70	1.125	50
Elektrowaren		3	27	240	8
Hausrat, Einrichtung, Möbel		6	35	245	2
Sonstiger Einzelhandel		9	28	520	4
Einzelhandel insgesamt		54	39	5.135	12

* PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
 Quelle: GMA-Erhebungen 2007; ca.-Werte gerundet

Die Zentralen Versorgungsbereiche in Zella-Mehlis erzielen lediglich bei Gesundheit / Körperpflege, Bücher / PBS / Spielwaren sowie bei Bekleidung / Schuhe / Sport relativ hohe Verkaufsflächenanteile. In den übrigen Warengruppen liegen die Anteile des Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen eher niedrig. Dies ist auf den Einzelhandelsstandort Industriegebiet Zella-Mehlis zurückzuführen.

Karte 8: Zentrale Versorgungsbereiche in Zella-Mehlis



Legende:

— Zentrale Versorgungsbereiche

- 1 Innenstadt Zella
- 2 Innenstadt Mehlis

Quelle: GMA-Bearbeitung 2007

5. Leistungskennzahlen des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den wichtigsten Leistungskennzahlen des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis. Zunächst werden die Umsätze des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis mittels des sog. Marktanteilkonzeptes berechnet. Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des Angebotes in Suhl und Zella-Mehlis mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Wesentliche Rahmenbedingungen zur Einschätzung des Umsatz sind die dargelegten Angebotsstrukturen, die verkehrliche Erreichbarkeit der Städte Suhl und Zella-Mehlis und die Entfernung zu anderen leistungsfähigen Mittel- und Oberzentren.

5.1 Umsatz und Flächenproduktivität

Im Rahmen einer qualifizierten Schätzung, die auf Standortbesichtigungen in Suhl und Zella-Mehlis basiert, wurde der Bruttoumsatz 2006 berechnet. Als Grundlage dienten dabei die erhobenen Verkaufsflächenwerte. Angesetzt wurden auf die jeweilige Standortsituation abgestimmte branchenübliche Flächenproduktivitäten (= Umsätze je m² VK und Jahr)¹. Insgesamt erzielte der Einzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis nach GMA-Berechnungen 2006 eine Umsatzleistung von

349,0 Mio. €.

Davon entfielen auf ...

- Suhl: 240,9 Mio. €
- Zella-Mehlis: 108,1 Mio. €.

Von dem ermittelten Gesamtumsatz entfallen demnach ca. 31 % auf Betriebe in Zella-Mehlis und ca. 69 % auf Betriebe in Suhl.

Die in Tabelle 12 zusammengefassten Werte zum Umsatz sowie zu den Flächenproduktivitäten des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis verdeutlichen, dass mit Ausnahme des Elektroeinzelhandels die Wettbewerbslage vom Einzelhandel in Suhl dominiert wird. Der Elektroeinzelhandel ist die einzige Branche, in der in Zella-Mehlis ein höherer Umsatz und auch eine höhere Flächenproduktivität generiert wird². In den übrigen Warengruppen bestehen verhältnismäßig geringe Unterschiede bei den erzielten Flächenproduktivitäten.

¹ Bei den Flächenproduktivitäten wurde die Situation in Thüringen, angepasst auf Suhl und Zella-Mehlis, zugrunde gelegt.

² Aus diesem Grund liegt auch die Gesamtflächenproduktivität des Einzelhandels in Zella-Mehlis leicht über dem Wert von Suhl.

Tabelle 12: Umsätze und Flächenproduktivitäten des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis

Stadt Branche	Suhl		Zella-Mehlis		Insgesamt	
	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität (Umsätze je m ² VK)	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität (Umsätze je m ² VK)	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität (Umsätze je m ² VK)
Nahrungs- und Genussmittel ¹	102,7	3.800	51,4	3.780	154,1	3.790
Gesundheit, Körperpflege	16,1	4.390	2,4	4.070	18,5	4.350
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	4,8	2.270	1,4	2.690	6,2	2.370
Bücher, PBS*, Spielwaren	7,3	3.840	0,7	3.680	8,0	3.830
Bekleidung, Schuhe, Sport	34,8	2.510	6,2	2.750	41,0	2.550
Elektrowaren	14,0	3.760	19,8	6.950	33,8	5.140
Hausrat, Einrichtung, Möbel	26,8	990	10,1	990	36,9	990
Sonstiger Einzelhandels	34,4	1.350	16,1	1.200	50,5	1.300
Insgesamt	240,9	2.300	108,1	2.480	349,0	2.350

¹ inkl. Nonfood-Anteile (unbereinigter Umsatz)
 * PBS = Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren
 Quelle: GMA-Berechnungen 2007; ca.-Werte gerundet

In der Gesamtschau erzielt sowohl der Einzelhandel in Suhl als auch in Zella-Mehlis aber im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (ca. 2.980 € je m² VK) deutlich unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten. Im Bereich Hausrat / Einrichtung / Möbel sowie Sonstiger Einzelhandel sind die Flächenproduktivitäten am niedrigsten. Dies ist jedoch nicht zwingend auf eine geringe Leistungsfähigkeit zurückzuführen, sondern auch auf den hohen Flächenanteil von Baumärkten und Möbelmärkten, die i. d. R. niedrigere Flächenproduktivitäten aufweisen. In diesem Zusammenhang ist auch nochmals auf die hohe Bedeutung von Fachmarktformaten in Suhl und Zella-Mehlis hinzuweisen¹. Auch im Lebensmitteleinzelhandel, dem Handel mit Blumen / Pflanzen / zool. Bedarf sowie dem Textileinzelhandel werden im Vergleich zum Branchendurchschnitt eher unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielt. Als durchschnittlich sind hingegen die Flächenproduktivitäten im Bereich Gesundheit / Körperpflege sowie bei Büchern / PBS / Spielwaren und im Elektrowareneinzelhandel einzuschätzen².

Zusammengefasst bleibt festzuhalten, dass die unterdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten einerseits auf eine teils geringe Leistungsfähigkeit der Betriebe in Suhl und Zella-Mehlis zurückzuführen sind und andererseits auch einen Verkaufsflächenüberbesatz sowie eine unausgewogene Betriebsstruktur dokumentieren. So fallen – wie bereits erwähnt – im Bereich Hausrat / Einrichtung / Möbel und Sonstiger Einzelhandel die großflächigen Betriebstypen (Möbelhäuser, Baumärkte) mit einer relativ geringen Flächenproduktivität sowie z. B. beim Textil- und Schuheinzelhandel der hohe Fachmarktanteil stark ins Gewicht.

5.2 Marktanteile und Kaufkraftbewegungen

Bei Gegenüberstellung des für die Zonen des Einzugsgebietes des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis ermittelten Kaufkraftpotenzial und der um Streuumsätze bereinigten Umsatzwerte, können die Kaufkraftbewegungen des Einzelhandels berechnet werden. Die Ermittlung der Kaufkraftzu- und -abflüsse erfolgt dabei aufgeteilt nach den Warengruppen des Einzelhandels sowie für den Einzelhandel insgesamt (vgl. Tabelle 13)³.

¹ Diese erreichen i. d. R. nicht die Flächenproduktivitäten, die vom Facheinzelhandel erzielt werden.

² Auf die Bedeutung von Media Markt wurde in diesem Zusammenhang bereits hingewiesen.

³ Gegenüber Tabelle 9 ergeben sich für die einzelnen Warengruppen unterschiedliche Umsatzangaben, da der Lebensmitteleinzelhandel um die Nonfood-Anteile bereinigt wurde. Die entsprechenden Nonfood-Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels wurden anteilig auf die übrigen Warengruppen verteilt.

Tabelle 13: Marktanteile des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis nach Warengruppen

Warengruppen	Zone I			Zone II			Zone III			Streu- umsätze	insgesamt
	Kauf- kraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €	Kauf- kraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €	Kauf- kraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €	in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	85,9	93	79,9	13,2	85	11,2	48,5	64	31,0	2,5	124,6
Gesundheit, Körperpflege	30,8	86	26,4	4,7	60	2,8	17,4	36	6,3	0,7	36,2
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	5,4	93	5,0	0,8	63	0,5	3,1	52	1,6	0,1	7,2
Bücher, PBS* Spielwaren	12,4	69	8,6	1,9	53	1,0	7,0	31	2,2	0,6	12,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	32,4	82	26,6	5,0	70	3,5	18,3	57	10,4	3,4	43,9
Elektrowaren	22,6	84	19,0	3,5	80	2,8	12,8	72	9,2	3,4	34,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	24,8	80	19,8	3,8	66	2,5	14,0	59	8,3	7,7	38,3
Sonstiger Einzelhandel	38,5	77	29,6	5,9	64	3,8	21,8	50	10,8	7,8	52,0
Nichtlebensmittel insgesamt	166,9	81	135,0	25,6	66	16,9	94,4	52	48,8	23,7	224,4
Einzelhandel insgesamt	252,8	85	214,9	38,8	72	28,1	142,9	56	79,8	26,2	349,0
* PBS = Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren Quelle: GMA-Berechnung, ca.-Werte gerundet											

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass der Einzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis bereits hohe Marktanteile sowohl in Zone I als auch in den Zonen II und III erzielen kann. Dies ist zum einen der erheblichen Entfernung zum nächsten leistungsfähigen Oberzentrum Erfurt geschuldet (= ca. 65 km). Zum anderen verfügen beide Städte über eine relativ hohe Angebotsdichte, so dass auch ein erheblicher Umsatzanteil im Umland generiert werden muss.

Möglichkeiten zur Erhöhung der Marktanteile bestehen in Zone I aus gutachterlicher Sicht in erster Linie lediglich bei Bücher / PBS / Spielwaren, in Zone II bei Gesundheit / Körperpflege, Blumen / Pflanzen / zoolog. Bedarf und ebenfalls bei Bücher / PBS / Spielwaren sowie in Zone III bei Gesundheit / Körperpflege, Bücher / PBS / Spielwaren sowie Bekleidung / Schuhe / Sport. Im Bereich Elektrowaren ist und aufgrund der bereits heute hohen Werte nur von einer geringen Möglichkeit der Erhöhung der Marktanteile auszugehen.

Die **Kaufkraftbindungsquote** kann durch die Gegenüberstellung der Kaufkraft in Suhl und Zella-Mehlis und des Umsatzanteils, der mit der Bevölkerung aus Suhl und Zella-Mehlis erzielt wird, errechnet werden. Kaufkraftabflüsse ergeben sich aus der Differenz zwischen Kaufkraft in Zone I (= Suhl / Zella-Mehlis) und des Umsatzes mit der Wohnbevölkerung in Zone I. Kaufkraftabflüsse sind die Umsätze, die in Zone II und III sowie durch Streuumsätze erzielt werden. Demnach ergeben sich auf Basis der bereinigten Warengruppenumsätze die in Tabelle 14 dargestellten Kaufkraftbindungsquoten bzw. Kaufkraftab- und -zuflüsse.

Die Gegenüberstellung von Kaufkraftbindungsquote einerseits sowie Kaufkraftzu- und -abflüssen andererseits verdeutlicht, dass in Suhl und Zella-Mehlis (= Zone I) bereits heute hohe Kaufkraftbindungsquoten erzielt werden. Entsprechend sind die Kaufkraftabflüsse aus Suhl und Zella-Mehlis deutlich geringer als die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Ein ausgeglichenes Verhältnis aus Kaufkraftabflüssen und Kaufkraftzuflüssen liegt lediglich im Bereich Bücher / PBS / Spielwaren vor, wo mit 69 % auch die geringste Kaufkraftbindungsquote erzielt wird. Hieraus kann abgeleitet werden, dass die Potenziale zur Steigerung der Kaufkraftbindungsquote eher begrenzt sind. Das heißt, dass zukünftige Ansiedlungsprojekte nur noch mit einer geringen höheren Marktabschöpfung im Umland einhergehen. Vielmehr ist bei zusätzlichen Verkaufsflächenansiedlungen mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen.

Tabelle 14: Kaufkraftbindungsquoten und Kaufkraftzu- und -abflüsse des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis

Warengruppen	Daten	Kaufkraftbindungsquote in %	Kaufkraftabflüsse in Mio. €	Kaufkraftzuflüsse in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel		93	6,0	44,7
Gesundheit, Körperpflege		86	4,4	9,8
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf		93	0,4	2,2
Bücher, PBS*, Spielwaren		69	3,8	3,8
Bekleidung, Schuhe, Sport		82	5,8	17,3
Elektrowaren		84	3,6	15,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel		80	5,0	18,5
Sonstiger Einzelhandel		77	8,9	22,4
Nichtlebensmittel		81	31,9	89,4
Einzelhandel insgesamt		85	37,9	134,1

* PBS = Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren
Quelle: GMA-Berechnung, ca.-Werte gerundet

6. Stärken-Schwächen-Profil des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis

Aus den Erkenntnissen der Situationsanalyse können die wesentlichen Stärken und Schwächen der Einzelhandelsstandorte Suhl und Zella-Mehlis im Einzelhandel abgeleitet werden. Zusammengefasst sind in der **Stadt Suhl** folgende wesentliche Stärken und Schwächen festzustellen:

Stärken

- + flächendeckendes Versorgungsnetz vorhanden (vgl. Zentrale Versorgungsbereiche)
- + Potenzialflächen zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels vorhanden (Ausbau des EKZ „Am Rennsteig“)¹
- + umfangreiches Angebot in den meisten Warengruppen; lediglich punktuell Defizite feststellbar

¹ Informationen zum geplanten Branchenmix liegen derzeit nicht vor.

- + wichtige Magnetbetriebe v. a. des großflächigen Einzelhandels sowohl in der Innenstadt (z. B. C&A, K&L Ruppert) als auch außerhalb der Innenstadt vorhanden (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte)

Schwächen

- Dominanz des Fachmarktsektors v. a. in Bezug auf die Verkaufsflächenanteile
- relativ geringe Bedeutung des Facheinzelhandels
- geringer Anteil des innerstädtischen Einzelhandels an der Gesamtverkaufsfläche, aufgrund zahlreicher in der Vergangenheit genehmigter Einzelhandelsagglomerationen im Stadtgebiet von Suhl außerhalb der Innenstadt¹
- Angebots- und Branchenlücken in folgenden Segmenten:
 - Biolebensmittel
 - Bekleidung (Herrenausstattung nur unterdurchschnittlich entwickelt)
 - Spielwaren
 - Fahrradfachmarkt

In der Gesamtschau bietet die Stadt Suhl mit Blick auf ihre Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ein adäquates Angebot über nahezu alle Branchengruppen hinweg. Ausbaupotenziale bestehen dabei lediglich in einzelnen Branchen (z. B. Spielwarenfachmarkt, Fahrradfachmarkt, Antiquitäten, Kunst, Herrenausstattung). Aus städtebaulich-funktionaler Sicht besteht nach wie vor die Notwendigkeit einer weiteren Stärkung der Innenstadt.

In **Zella-Mehlis** sind folgende Stärken und Schwächen festzustellen:

Stärken

- + leistungsfähiger Fachmarktstandort mit überörtlicher Bedeutung vorhanden (Industriegebiet Zella-Mehlis)
- + gutes Angebot im Lebensmittelsektor
- + Marktführer im Elektrowarenbereich in Zella-Mehlis angesiedelt (Media Markt)

¹ z. B. Einzelhandelsagglomerationen in Mäbendorf, Heinrichs und im Bereich Fröhlicher Mann.

Schwächen

- sehr geringer Anteil der innerstädtischen Bereiche an der Gesamtverkaufsfläche
- geringe räumlich-funktionale Verbindung zwischen den Innenstädten von Zella und Mehlis
- flächenmäßige Dominanz von Fachmärkten und relative geringe Bedeutung von Fachhandelsbetrieben
- in folgenden Branchen sind noch Defizite bzw. Lücken vorhanden:
 - Drogeriefachmarkt
 - Textilfachmarkt
 - Herrenausrüstung / Herrenmode ist nicht durch eigenständiges Geschäft vertreten
 - größeres Fahrradfachgeschäft oder Fachmarkt fehlt

In der Gesamtschau sind v. a. die städtebaulichen Schwächen des Einzelhandelsstandortes mit Blick auf die Innenstädte eklatant. Die hier vorhandenen Defizite sind jedoch weniger Ausdruck des Wettbewerbsdrucks durch die im Industriegebiet Zella-Mehlis angesiedelten Fachmärkte, als vielmehr den historischen und stadtstrukturellen Gegebenheiten geschuldet. Insgesamt kann das Angebot in Zella-Mehlis als für die Größe der Stadt ausreichend bezeichnet werden. Lediglich in einigen Fachmarktsegmenten (Spielwaren, Textilien, Fahrräder, Drogeriewaren) sind Lücken im Betriebstypen- bzw. Branchenmix auszumachen.

IV Verträglichkeitsanalyse des Media Marktes im „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“

Im Vorfeld der Einschätzung der Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes in Zella-Mehlis ist es zunächst notwendig die Sollumsatzleistung und die Marktbedeutung des Elektrofachmarkts zu ermitteln.

1. Sollumsatzerwartung und Marktbedeutung des bestehenden Media Marktes

Bei Zugrundelegung von betreiberüblichen Verkaufsflächenproduktivitäten, die von Media Märkten erreicht werden, kann im Falle des bestehenden Marktes in Zella-Mehlis von einer Sollumsatzleistung von **ca. 17,6 Mio. €** ausgegangen werden. Bei einer erfassten Verkaufsfläche von ca. 2.350 m² entspricht der genannte Wert einer durchschnittlichen Flächenleistung von 7.500 € je m² VK¹.

Bezogen auf die im Media Markt in Zella-Mehlis geführten Warengruppen teilt sich die Sollumsatzleistung² in etwa wie folgt auf:

▪ Weiße Ware (Elektrogroß- und -kleingeräte)	ca. 3,9 Mio. €
▪ Leuchten, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör	ca. 0,8 Mio. €
▪ Braune Ware (Unterhaltungselektronik)	ca. 4,5 Mio. €
▪ Tonträger, Bildträger, Unterhaltungssoftware	ca. 3,0 Mio. €
▪ Computer, Telefone und Zubehör	ca. 4,5 Mio. €
▪ Foto und Zubehör	ca. 0,9 Mio. €

Stellt man die ermittelte Sollumsatzleistung von ca. 17,6 Mio. € in Relation zu der im abgegrenzten Einzugsgebiet des Einzelhandels von Suhl und Zella-Mehlis für alle Elektrowaren vorhandenen Kaufkraft von ca. 38,9 Mio. €, so errechnet sich unter Berücksichtigung eines Streuumsatzanteils bei Media Markt in Höhe von ca. 2,6 Mio. € ein Marktanteil

¹ Verkaufsflächenproduktivität = Umsatz je m² VK und Jahr.

² Der Sollumsatz ist der zur rentablen Betreuung von Verkaufsflächen erforderliche Umsatz. Schätzwert.

von 38 – 39 %. Dieser hohe Wert hebt die Bedeutung von Media Markt im Elektro Einzelhandel in Zella-Mehlis hervor.

Mit Blick auf die Einzelsortimente ergeben sich bei Gegenüberstellung des Sollumsatzes abzüglich Streuumsätzen folgende Marktanteile:

▪ Weiße Ware (Elektrogroß- und -kleingeräte)	ca. 44 – 45 %
▪ Leuchten, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör	ca. 22 – 23 %
▪ Braune Ware (Unterhaltungselektronik)	ca. 40 – 41 %
▪ Tonträger, Bildträger, Unterhaltungssoftware	ca. 59 – 60 %
▪ Computer, Telefone und Zubehör	ca. 67 %
▪ Foto und Zubehör	ca. 13 – 14 %

Die Bedeutung, die Media Markt für den Einzelhandels insgesamt und insbesondere für die Elektrobranche in Suhl und Zella-Mehlis spielt, wird deutlich, wenn man die Zentralitätskennziffer¹ für den gesamten Einzelhandel und insbesondere der Elektrobranche unter der theoretischen Annahme berechnet, dass Media Markt nicht existieren würde. Mit Bezug auf den gesamten Einzelhandel beträgt die Einzelhandelszentralität von Suhl und Zella-Mehlis derzeit rund 138,1. Geht man rein rechnerisch davon aus, dass Media Markt nicht existierte, so sinkt die Zentralität beider Städte insgesamt auf 131,1 (= - 5,1 %). Noch deutlicher wird die Bedeutung für die Branchenzentralität im Elektro Einzelhandel, die derzeit für Suhl und Zella-Mehlis bei 152,2 liegt. Ohne Media Markt würde die Zentralität dieser Branchen nur noch 74,3 betragen. Geht man von theoretischen Kompensationseffekten durch erhöhte Umsätze bei den Wettbewerbern aus, so dürfte jedoch deutlich werden, dass die Kundenzuführungseffekte aus dem Umland der Städte Suhl und Zella-Mehlis deutlich geringer ausfallen würde. Im Umkehrfluss bedeutet dies, dass Media Markt eine starke Ausstrahlung in das Umland aufweist und hier sein Bedeutung bzw. sein Beitrag zur Einzelhandelsattraktivität des Mittelzentrums Suhl / Zella-Mehlis zu sehen ist.

¹ Zentralität = Umsatz : Kaufkraft x 100

2. Angebotsanalyse des Elektroeinzelhandels in Suhl

Um die Möglichkeiten der weiteren Entwicklung des Elektrowarenbereiches in Suhl bzw. im gemeinsamen Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis beurteilen zu können, ist neben der Analyse der Kaufkraftentwicklung (vgl. Kapitel II) auch eine eingehende Betrachtung der Angebotssituation notwendig. Hierbei sollen die in Suhl etablierten Betriebe im Mittelpunkt folgender Ausführungen stehen.

Insgesamt sind in Suhl 34 Betriebe der Elektrobranche zuzuordnen. Sie verfügen über eine Verkaufsfläche von insgesamt 3.725 m². Die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt mit 149 m² und liegt damit, wegen des hohen Anteils kleinflächiger Einheiten, unter dem Schnitt des Einzelhandels in Suhl (= ca. 295 m²). Insgesamt beläuft sich der Umsatz der Branche in Suhl auf ca. 14,0 Mio. €. Das bedeutet, der durchschnittliche Betriebsumsatz liegt somit bei 0,4 Mio. €, die Flächenproduktivität bei ca. 3.760 € und damit unter dem Bundesdurchschnitt. Die flächengrößten Anbieter sind

- Expert Heinze & Bolek
- Quelle (Ortsteil Mäbendorf)
- EP Reinelt
- Fernseh Reich

Aus gutachterlicher Sicht sind fünf Betriebsstätten dem Fachmarktbereich bzw. als größere Fachhandelsgeschäfte zu charakterisieren. Die als Fachmärkte einzustufenden Betriebe vereinen etwa 69 % der Verkaufsfläche der Branche in Suhl auf sich. Die übrigen 29 Betriebe sind als Fachhandelsbetriebe einzustufen.

Expert Heinze & Bolek (Fachmarkt) in der Suhler Innenstadt ist als einziger Vollsortimenter anzusprechen. Bei den übrigen Anbietern handelt es sich um teils spezialisierte Geschäfte, wobei allein 15 Betriebe dem Segment Telekommunikation bzw. Mobilfunk zuzuordnen sind. Sie befinden sich überwiegend in der Suhler Innenstadt. Als weitere Spezialgeschäfte sind drei Fotofachgeschäfte (alle in der Innenstadt), zwei Spezialanbieter für Tonträger, ein Leuchtenfachgeschäft sowie eine Reihe teils spezialisierter Betriebe, die Weiße Ware anbieten, zu nennen.

Neben einigen Anbietern, die überwiegend Eigenmarken anbieten und dem Niedrigpreissegment zuzuordnen sind (z. B. Quelle Shops), ist auch ein hoher Anteil an Vertriebskonzepten, die sich an Marken orientieren, zu nennen. Selbstverständlich führen die wesent-

lichen Foto- und Telefonfachgeschäfte auch die gängigen Marken. Gleiches gilt für den Bereich Weiße Ware, für den Bereich der Unterhaltungselektronik und der Informationstechnologie (Computer etc.). Dabei werden ausschnittsweise durchaus auch gehobene Marken wie z. B. Miele (Weiße Ware) oder Loewe (Braune Ware) angeboten. So genannte High-End-Läden im Bereich Consumer-Electronics sind jedoch in Suhl nicht vorhanden.

3. Entwicklungsspielräume der Elektrobranche in Suhl und Zella-Mehlis

Die bisherigen Untersuchungen haben zu der Erkenntnis geführt, dass bereits heute eine hohe Kaufkraftbindungsquote in der Elektrobranche im Einzugsgebiet des Einzelhandels von Suhl und Zella-Mehlis festzustellen ist. Der Elektroeinzelhandel erzielt insgesamt 34,4 Mio. € Umsatz. Abzüglich der Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes, z. B. aus dem Bereich Ilmenau oder Meiningen, liegt die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet bei ca. 79 – 80 %¹. Dies ist ein relativ hoher Wert, der aus der Tatsache resultiert, dass im näheren Umfeld keine größeren Elektrofachmärkte insbesondere von Media Markt / Saturn vorhanden sind. Die nächsten Elektrofachmärkte dieses Betreibers befinden sich in Erfurt bzw. Coburg und Schweinfurt.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen sind somit für eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote bzw. der Marktanteile durch den Elektroeinzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis nur marginale zusätzliche Entwicklungsspielräume gegeben.

4. Zusammenfassende Bewertung der Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes in Zella-Mehlis

Die ex-post-Analyse² der Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Die Angebotssituation sowohl in Suhl als auch in Zella-Mehlis wird durch eine hohe Verkaufsflächendichte geprägt. Dabei ist explizit darauf hinzuweisen, dass trotz

¹ Zu unterscheiden von der Kaufkraftbindungsquote in den Städten Suhl und Zella-Mehlis.

² Mit Blick auf mögliche Auswirkungen des Media Marktes auf die Suhler Innenstadt ist der konkrete Standort des Media Marktes relativ unerheblich, da die wirtschaftlichen und wettbewerblichen Auswirkungen auch bei einem anderen Standort im Zella-Mehlis oder Suhler Stadtgebiet außerhalb der Innenstadt zu den selben Wirkungen führen würde.

der starken Marktposition von Media Markt im Einzugsgebiet des Einzelhandels von Suhl und Zella-Mehlis (Marktanteil ca. 38 – 39 % im Elektrowarenbereich) auch in Suhl eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt besteht.

- In Suhl wird nahezu das komplette Angebot im Elektro Einzelhandel hinsichtlich des Betriebstypenmix, der wesentlichen Teilbranchen des Elektrowareneinzelhandels sowie wesentlicher Preissegmente offeriert. Lediglich das sog. High-End-Segment, das üblicherweise nur in Großstädten angeboten wird, ist in Suhl nicht vertreten. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass dieses Segment auch nicht von Media Markt geführt wird, so dass hier keine Wettbewerbswirkungen vorliegen können.
- Der gesamte Elektro Einzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis erzielt bereits heute eine hohe Kaufkraftbindungsquote. Die Zentralität des Elektro Einzelhandels, die deutlich über der Gesamtzentralität des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis liegt, wird wesentlich von Media Markt mitbestimmt. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen ist eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote und damit zusätzlicher Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet nur noch im marginalen Umfang gegeben. In der Vergangenheit haben jedoch offensichtlich noch Entwicklungsspielräume auch für direkte Wettbewerber von Media Markt bestanden. Dies macht die Tatsache deutlich, dass der größte Wettbewerber, die Fa. Expert Heinze & Bolek im Jahr 2000 einen neuen Elektrofachmarkt in der Pfarrgasse 7 bei erweiterter Verkaufsfläche und vergrößertem Sortimentsangebot bezog¹.

Insgesamt nimmt die Fa. Media Markt als flächengrößter Anbieter im Einzugsgebiet der Städte Suhl und Zella-Mehlis eine herausgehobene Position ein. Seine sortimentspezifische Versorgungsbedeutung reicht dabei über das Stadtgebiet von Zella-Mehlis hinaus und umfasst den gesamten mittelzentralen Versorgungsbereich sowie teilweise auch angrenzende Bereiche. Die Existenz von weiteren 44 Elektrowarenanbietern, davon 34 in Suhl, lässt den Schluss zu, dass es mittlerweile zu einer klaren Arbeitsteilung zwischen dem im Industriegebiet angesiedelten Media Markt sowie zahlreichen Facheinzelhändlern – aber auch Fachmärkten – die sich in erster Linie über eine höhere Serviceorientierung profilieren können, kommt. Eine atypische Angebotsstruktur ist in der Stadt Suhl somit nicht festzustellen. Da der wichtigste Wettbewerber in der Innenstadt von Suhl – wie zuvor

¹ Die Fa. Heinze & Bolek führt insgesamt vier Elektrofachmärkte, und zwar in Coburg, Neustadt, Meiningen und Suhl. In Suhl ist Heinze & Bolek seit 1990 vertreten.

bereits dargestellt – auch seine Entwicklungsspielräume trotz objektiv ungünstigerer Standortrahmenbedingungen nutzen konnte, ist Media Markt insgesamt eine städtebauliche Verträglichkeit zuzusprechen.

Die jüngste Entwicklung in Suhl ist zudem ein Beleg dafür, dass offensichtlich auch zukünftig noch ausreichende Entwicklungsspielräume bestehen. So hat die Expert Gruppe in dem im Bau befindlichen Einkaufszentrum „Am Steinweg“ lt. Immobilienzeitung (Ausgabe vom 08.11.2007) eine Fläche von 1.750 m² angemietet. Expert Heinz & Bolek wird von seinem derzeitigen Standort in das neue Einkaufszentrum umziehen und dabei seine Verkaufsfläche deutlich vergrößern. Somit wird als zukünftiger Ankermieter Heinze & Bolek eine wichtige Rolle bei der Revitalisierung des ehem. Kaufhof-Standortes spielen.

V Verträgliches Sortimentskonzept für das „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“

Um zu einem v. a. städtebaulich verträglichen Sortimentskonzept für das „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“ zu kommen, werden zunächst in einem ersten Schritt, auf Basis der Erhebungsdaten in den Zentralen Versorgungsbereichen der Städte Suhl und Zella-Mehlis, diejenigen Sortimente identifiziert, die als zentrenrelevant bzw. als nicht zentrenrelevant einzustufen sind. In einem zweiten Schritt wird dann auf Basis einer Modellrechnung ermittelt, welche zusätzlichen Verkaufsflächen nach Hauptwarengruppen noch im „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“ etabliert werden können, ohne dass hierbei negative städtebauliche Auswirkungen insbesondere auf Zentrale Versorgungsbereiche in Suhl und Zella-Mehlis zu erwarten sind.

1. Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortiment in Suhl und Zella-Mehlis

Zur Identifikation zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente in Suhl und Zella-Mehlis ist zunächst zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich ihres Angebotscharakters, ihrer Attraktivität sowie der Betriebstypenstruktur heute im Wesentlichen der Zentralen Lage zugeordnet werden können. Da sich auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft auch das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (u. a. durch Verbundkäufe) gründet, werden diese Sortimente als **zentrenrelevant** bezeichnet. Im Allgemeinen sind zentrenrelevante Sortimente Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, sobald diese in nicht integrierten Lagen angeboten werden. **Ausschlaggebend für die weitere Bewertung ist dabei aber ausschließlich die aktuelle Bestandssituation des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis.**

Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten** Sortimenten stellt hingegen auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Einkaufslagen dar, vielmehr sind sie an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht.

Vor dem Hintergrund der spezifischen Situation in **Suhl** können nachfolgende aufgelistete Sortimente als zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden:

Zentrenrelevante Sortimente in Suhl

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädiewaren
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik (braune Ware), Klein elektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation, Elektroklein- und -großgeräte (Weiße Ware), Beleuchtungskörper
- Elektroinstallationsbedarf, Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (Weiße Ware)
- Antennen, Satellitenanlagen
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend auf Privathaushalte ausgerichtet)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Matratzen, Betten
- Nähmaschinen und Zubehör
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Möbel, Büromöbel
- Teppiche, Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf
- Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Surfboards) und Zubehör
- Fenster, Türen
- Werkzeuge, Beschläge, Eisenwaren.

Andererseits können in Suhl die nachfolgend aufgelisteten Sortimente als nicht zentrenrelevant eingestuft werden:

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Installationsmaterial, Sanitärmaterial, Fliesen
- Holz, Bauelemente,
- Rollos, Rollläden, Markisen, Gitter
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Garten-/Gewächshäuser, Zäune, Naturhölzer etc.
- Campingartikel und Zubehör
- Kraftfahrzeugzubehör, Rasenmäher
- Küchenmöbel, Badeinrichtungen und -ausstattung.

In **Zella-Mehlis** können nachfolgende aufgelistete Sortimente als zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden:

Zentrenrelevante Sortimente in Zella-Mehlis

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen,
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Bücher
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädiewaren
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik (brauen Ware), Kleinelektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation, Elektrokleingeräte (Weiße Ware)
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (Weiße Ware)
- Musikalien,
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- optische Waren, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf
- Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Surfboards) und Zubehör.

Andererseits können in Zella-Mehlis die nachfolgend aufgelisteten Sortimente als nicht zentrenrelevant eingestuft werden:

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- zoologischer Bedarf
- Spielwaren
- Ton- und Bildträger
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend auf Privathaushalte ausgerichtet)
- Nähmaschinen und Zubehör
- Antennen, Satellitenanlagen
- Möbel, Büromöbel
- Matratzen
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Installationsmaterial, Sanitärmaterial, Fliesen
- Werkzeuge, Beschläge, Eisenwaren
- Holz, Bauelemente, Fenster, Türen
- Rollos, Rollläden, Markisen, Gitter
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Garten-/Gewächshäuser, Zäune, Naturhölzer etc.
- Campingartikel und Zubehör
- Kraftfahrzeugzubehör, Rasenmäher
- Badeinrichtungen und -ausstattung
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren.

Mit Blick auf die Zentrenrelevanz bleibt für beide Städte festzuhalten, dass alle, für die weitere Entwicklung des „Fachmarktzentrams Zella-Mehlis“ bedeutenden Sortimente als zentrenrelevant einzustufen sind. Lediglich wenige, meist dem Baumarktsektor zuzuordnende Sortimente sind unter Zugrundelegung der Erhebungsdaten als nicht zentrenrelevant zu charakterisieren. Legt man die erarbeiteten Sortimentslisten zugrunde, so bestehen auf dieser Basis für die Weiterentwicklung des „Fachmarktzentrams Zella-Mehlis“ nur geringe Optionen.

2. Sortimentskonzept für das „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“

Vor dem Hintergrund der zuvor auf Basis der Erhebung im August / September 2007 erstellten Sortimentslisten können diejenigen Sortimente im „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“ aus gutachterlicher Sicht ohne weiteres zusätzlich angesiedelt werden, die nicht in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Suhl und Zella-Mehlis vorhanden sind. Diese Sortimente sind per se als städtebaulich verträglich zu betrachten.

Im Fokus stehen jedoch die **zentrenrelevanten Sortimente**. Im Rahmen einer **Modellrechnung** soll daher ermittelt werden, welche Verkaufsflächengrößen im „Fachmarktzentrum Zella-Mehlis“ zusätzlich noch städtebaulich verträglich sind. Die Berechnung basiert

auf der Prämisse, dass der 10 %-Schwellenwert der Umsatzumverteilung gegenüber den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen, bei dem in zahlreichen Verwaltungsgerichtsverfahren häufig von negativen städtebaulichen Auswirkungen (Leerstandsbildung, erhöhte Fluktuation) ausgegangen wird, nicht überschritten werden soll¹. Bei der Ermittlung dieses Wertes ist zunächst die Verkaufsflächenverteilung in Suhl und Zella-Mehlis zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Anteil in den Zentralen Versorgungsbereichen in die weiteren Betrachtungen einzubeziehen, da nur diese Bereiche als städtebauliches Schutzgut zu gelten haben.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche nach Warengruppen und die von diesen Betrieben erzielten Umsätze einerseits sowie der maximale Umsatzwert, bei dem der Schwellenwert von 10 % nicht überschritten wird, andererseits dargestellt (vgl. Tabelle 15).

Aus den modellhaft ermittelten Maximalwerten des städtebaulich verträglichen Umsatzes (vgl. Tabelle 15) können unter Berücksichtigung realistischer Flächenproduktivitäten folgende zusätzliche Verkaufsflächengrößen als städtebaulich verträglich abgeleitet werden:

▪ Nahrungs- und Genussmittel	ca. 3.900 m ²
▪ Gesundheit, Körperpflege	ca. 600 m ²
▪ Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	ca. 270 m ²
▪ Bücher, PBS, Spielwaren	ca. 180 m ²
▪ Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung / -schuhe	ca. 1.760 m ²
▪ Elektrowaren	ca. 560 m ²
▪ Hausrat, Einrichtung, Möbel	ca. 2.300 m ²
▪ Sonstiger Einzelhandel ²	ca. 5.950 m ²
davon zentrenrelevant kleinteilig (z. B. Uhren, Schmuck, Optik)	ca. 420 m ²
davon zentrenrelevant großteilig (z. B. Teppiche, Tapeten, Fahrräder)	ca. 450 m ²
davon nicht zentrenrelevant (z. B. Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör)	ca. 5.080 m ²

¹ Betriebe bzw. Standortlagen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche stellen hingegen kein „Schutzgut“ dar, so dass mögliche Umsatzumverteilungseffekte gegen sie als wettbewerbliche Effekte zu qualifizieren sind.

² Bei der Kategorie sonstiger Einzelhandel handelt es sich um eine heterogene Warengruppe. Hierunter fallen Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf, Teppiche / Bodenbeläge, Optik / Hörgeräte / Akustik, Uhren / Schmuck, Autozubehör (ohne Multimedia), Sportgeräte (Fahrräder) sowie sonstige Einzelhandelswaren (z. B. Second-Hand-Artikel).

Tabelle 15: Verkaufsflächenanteile und Umsätze der Zentralen Versorgungsbereiche in Suhl und Zella-Mehlis sowie maximal vertraglicher Umsatzwert (Modellrechnung)

Daten Warengruppen	Suhl		Zella-Mehlis		Suhl und Zella-Mehlis		max. Umsatz in Mio. €
	Anteil VK in %	Umsatz in Mio. €	Anteil VK in %	Umsatz in Mio. €	Anteil VK in %	Umsatz in Mio. €	
Nahrungs- und Genussmittel	50	76,3	5	10,0	55	86,2	15,6
Gesundheit, Körperpflege	79	14,9	11	1,6	90	16,5	1,8
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	27	2,2	7	0,6	34	2,8	0,8
Bücher, PBS*, Spielwaren	77	6,2	7	0,6	84	6,8	0,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	69	29,9	7	3,4	76	33,3	4,4
Elektrowaren	37	10,7	4	0,8	41	11,5	2,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	22	9,8	1	0,9	23	10,7	4,6
Sonstiger Einzelhandels	9	10,2	1	1,7	10	11,9	11,9
Einzelhandels insgesamt	49	160,2	12	19,6	38	179,8	42,7

* PBS = Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren
Quelle: GMA-Berechnungen 2007; ca.-Werte gerundet

VI Zusammenfassung

Die Analyse zur Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes und zu einem verträglichen Sortimentskonzept für ein Fachmarktzentrum in der Stadt Zella-Mehlis folgenden ist zu **wesentlichen Ergebnissen** gekommen:

- Zwischen den Städten Suhl und Zella-Mehlis bestehen enge siedlungsstrukturelle, funktionale und organisatorische Verflechtungen. Ausdruck dieser engen Verflechtung ist die Ausweisung der Städte Suhl und Zella-Mehlis als gemeinsames Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, d. h. beide Städte haben gemeinsam eine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung aber auch für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich (Umland) zu erfüllen.
- Der Einzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis erschließt ein Einzugsgebiet, das derzeit 93.130 Einwohner umfasst. Hiervon entfallen auf die Städte Suhl und Zella-Mehlis ca. 58 %. Die in diesem Einzugsgebiet zur Verfügung stehenden Kaufkraft beläuft sich aktuell auf 434,5 Mio. €, davon ca. 38,9 Mio. € für Elektrowaren.
- Die Einwohnerprognose geht auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik im Einzugsgebiet bis zum Jahr 2015 von einer negativen Entwicklung aus. Demnach sinkt die Einwohnerzahl auf 87.460 ab (= - 6,1 %). Entsprechend wird auch das Kaufkraftpotenzial rückläufig sein und im Jahre 2015 nur noch bei etwa 413,1 Mio. € liegen (= - 4,9 %).
- Die Bestandsdaten des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis wurden im Rahmen einer Totalerhebung im August / September 2007 gewonnen. Im Untersuchungszeitraum wurden in beiden Städten insgesamt 494 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 148.470 m² ermittelt. Hiervon entfielen auf Zella-Mehlis 138 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 43.620 m² und auf Suhl 356 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 104.850 m².
- Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 3.610 m² pro 1.000 Einwohner in Zella-Mehlis und ca. 2.510 m² VK pro 1.000 Einwohner in Suhl bzw. von rd. 2.715

m² pro 1.000 Einwohner in der Gesamtbetrachtung ist ein überdurchschnittlicher Flächenbesatz im Einzelhandel zu konstatieren.

- Die rechnerische Durchschnittsgröße der Geschäfte in Zella-Mehlis liegt mit ca. 316 m² und in Suhl mit ca. 295 m² über dem Bundesdurchschnitt (= ca. 230 m² je Betrieb). In beiden Städten ist dies Ausdruck eines hohen Anteils von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere auch von Fachmärkten.
- Im Elektroeinzelhandel wurden in Suhl und Zella-Mehlis insgesamt 45 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.575 m² ermittelt. Hiervon entfielen auf Zella-Mehlis 11 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.850 m² und auf Suhl 34 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.725 m².
- Die Ausstattungskennziffer im Elektroeinzelhandel liegt in Zella-Mehlis bei ca. 236 m² je 1.000 Einwohner und in Suhl ca. 87 m² je 1.000 Einwohner. Auch insgesamt wird eine überdurchschnittliche Ausstattungskennziffer von 122 m² je 1.000 Einwohner erzielt. Damit ist mit Bezug auf die Ist-Situation sowohl in Zella-Mehlis als auch in Suhl festzustellen, dass ein überdurchschnittlicher Flächenbesatz im Vergleich zu ähnlich großen Städten vorhanden ist.
- Die räumliche Verteilung sowohl des Einzelhandels in Suhl als auch in Zella-Mehlis weist eine hohe Bedeutung von Standorten außerhalb der Innenstädte auf. In Suhl erreicht die Innenstadt lediglich einen Anteil von ca. 20 % an der Gesamtverkaufsfläche, was u. a. auf den hohen Anteil von in der Vergangenheit genehmigten großflächigen Einzelhandelsbetrieben zurück zuführen ist und in Zella-Mehlis nur von ca. 12 %. Durch die Revitalisierung des ehemaligen Kaufhof-Areals und der dort geplanten Ansiedlung von ca. 10.000 m² Verkaufsfläche wird sich jedoch der Anteil der Suhler Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche auf etwa 27 % erhöhen. Damit wird dann zukünftig ein in durchschnittlicher Wert erreicht.
- Der Einzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis erreicht zusammen einen Umsatz von ca. 349 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 240,9 Mio. € auf Suhl (ca. 69 %) und ca. 108,1 Mio. € auf Zella-Mehlis (ca. 31 %). Die hieraus resultierenden Flächenpro-

duktivitäten liegen mit 2.300 € je m² VK in Suhl und 2.480 € je m² VK in Zella-Mehlis deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (= ca. 2.980 € je m² VK).

- Die Betrachtung der Marktanteile macht deutlich, dass der Einzelhandel sowohl in den Städten Suhl und Zella-Mehlis als auch im Gesamteinzugsgebiet bereits heute eine hohe Kaufkraftbindungsquote erreicht, die nur punktuell noch ausbaufähig erscheint. Neuansiedlungen von Verkaufsflächen in Zella-Mehlis oder Suhl dürften daher mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auch zu Umsatzumverteilungseffekten führen. Lediglich im Bereich Bücher / PBS / Spielwaren kann noch von einer nennenswerten Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote ausgegangen werden.
- Der bestehende Media Markt erreicht aus gutachterlicher Sicht eine Verkaufsflächenproduktivität von ca. 7.500 € je m² VK und damit einen Sollumsatz von ca. 17,6 Mio. €. Abzüglich Streuumsätzen erreicht er somit einen Marktanteil von 38 – 39 % im Einzugsgebiet. Die hohe Bedeutung von Media Markt v. a. auch mit Blick auf das Umland wird auch dann deutlich, wenn man berücksichtigt, dass bei einer theoretischen Betrachtung ohne Media Markt die Branchenzentralität von 152,2 auf nur noch 74,3 absinken würde.
- Die Angebotsanalyse des Elektroeinzelhandels in Suhl ergab, dass trotz der Bedeutung von Media Markt noch 34 Betriebe mit etwa 3.725 m² VK in **Suhl** ansässig sind. Sie erzielen etwa einen Umsatz von 14,0 Mio. €.
- Die Betrachtung der Betriebsformen des Elektroeinzelhandels in Suhl verdeutlicht, dass neben zahlreichen kleinflächigen Fachgeschäften auch Fachmärkte noch neben Media Markt existieren können. Insbesondere ist hierbei auf Expert Heinze & Bolek hinzuweisen, der mit seinem Fachmarkt in der Suhler Innenstadt situiert ist und sogar in den vergangenen Jahren seine Verkaufsfläche vergrößert hat. Aus der Gesamtsituation kann geschlossen werden, dass es mittlerweile zu einer Arbeitsteilung zwischen Media Markt sowie den eher serviceorientierten Anbieter in Suhl kommt. Eine atypische Angebotssituation liegt somit in Suhl nicht vor, so dass Media Markt als städtebaulich verträglich einzustufen ist.
- Dass auch zukünftig im Elektroeinzelhandel noch Entwicklungsspielräume für die Suhler Innenstadt bestehen, wird durch die Verlagerung von Heinze & Bolek in das sich in der Realisierung befindliche Einkaufszentrum „Am Steinweg“ bei gleichzei-

tiger Vergrößerung der Verkaufsfläche auf etwa 1.750 m² belegt.

- Auf Basis der aktuellen Verteilung der Verkaufsflächen in Suhl und Zella-Mehlis sowie unter der Berücksichtigung des 10 %-Schwellenwertes, ab dem in zahlreichen Verwaltungsverfahren von negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgegangen wird, können im Fachmarktzentrum Zella-Mehlis folgende zusätzliche Verkaufsflächengrößen als städtebaulich verträglich abgeleitet werden:

▪ Nahrungs- und Genussmittel	ca. 3.900 m ²
▪ Gesundheit, Körperpflege	ca. 600 m ²
▪ Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	ca. 270 m ²
▪ Bücher, PBS, Spielwaren	ca. 180 m ²
▪ Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung / -schuhe	ca. 1.760 m ²
▪ Elektrowaren	ca. 560 m ²
▪ Hausrat, Einrichtung, Möbel	ca. 2.300 m ²
▪ Sonstiger Einzelhandel	ca. 5.950 m ²
davon zentrenrelevant kleinteilig (z. B. Uhren, Schmuck, Optik)q	ca. 420 m ²
davon zentrenrelevant großteilig (z. B. Teppiche, Tapeten, Fahrräder)	ca. 450 m ²
davon nicht zentrenrelevant (z. B. Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör)	ca. 5.080 m ²

Sollten die zuvor genannten Verkaufsflächen im Fachmarktzentrum Zella-Mehlis überschritten werden, so sind städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Suhl als auch in Zella-Mehlis, d. h. beispielsweise eine erhöhte Leerstandsbildung oder stärkere Betriebsfluktuationen nicht völlig ausgeschlossen werden. Bleibt jedoch die Erweiterung im zuvor abgesteckten Rahmen, so ist zwar der Wettbewerb tangiert, aber die städtebauliche Funktion der zentralen Versorgungsbereiche wird nicht wesentliche beeinträchtigt¹.

¹ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Baurecht nicht vor Wettbewerb schützt, sondern lediglich vorgibt, wo Wettbewerb stattfinden soll.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Erfurt

Erfurt, den 28. November 2007

**Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH, Büro Erfurt**
Tschaikowskistraße 19
99096 Erfurt
Telefon (0361) 3 47 68 - 0
Telefax (0361) 3 47 68 - 19



Oliver Behrens (Projektleiter)

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Betriebsgrößenklassen des Einzelhandels in Suhl (in %)	21
Abb. 2:	Betriebsgrößenklassen des Einzelhandels in Zella-Mehlis (in %)	21
Abb. 3:	Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels in der Suhler Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche im Stadtgebiet	29
Abb. 4:	Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels in der Innenstadt von Zella-Mehlis an der Gesamtverkaufsfläche im Stadtgebiet	32
Abb. 5:	Wesentliche Bestandteile Zentraler Versorgungsbereiche	36

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Städte Suhl und Zella-Mehlis und Zentrale Orte im Untersuchungsraum	5
Karte 2:	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis	9
Karte 3:	Standorte des großflächigen Einzelhandels in Suhl	23
Karte 4:	Standorte des großflächigen Einzelhandels in Zella-Mehlis	24
Karte 5:	Einzelhandelsschwerpunkte in Suhl	33
Karte 6:	Einzelhandelsschwerpunkte in Zella-Mehlis	34
Karte 7:	Zentrale Versorgungsbereiche in Suhl	39
Karte 8:	Zentrale Versorgungsbereiche in Zella-Mehlis	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung in Suhl und Zella-Mehlis	7
Tabelle 2:	Einwohnerverteilung im Einzugsgebiet	8
Tabelle 3:	Kaufkraft im Einzugsgebiet 2007	12
Tabelle 4:	Elektrowarenrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet der Städte Suhl und Zella-Mehlis	14
Tabelle 5:	Einwohnerprognose im Einzugsgebiet 2015	15
Tabelle 6:	Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet 2015	16
Tabelle 7:	Betriebe und Verkaufsflächen des Einzelhandels und Ladenhandwerks in Suhl und Zella-Mehlis 2007	19
Tabelle 8:	Betriebe und Verkaufsflächen des Elektroeinzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis	26

Tabelle 9: Ausstattungskennziffern im Elektroeinzelhandel in Suhl und Zella-Mehlis im Vergleich	26
Tabelle 10: Betriebs- und Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche in Suhl nach Warengruppen	38
Tabelle 11: Betriebs- und Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche in Zella-Mehlis nach Warengruppen	40
Tabelle 12: Umsätze und Flächenproduktivitäten des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis	43
Tabelle 13: Marktanteile des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis nach Warengruppen	45
Tabelle 14: Kaufkraftbindungsquoten und Kaufkraftzu- und -abflüsse des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis	47
Tabelle 15: Verkaufsflächenanteile und Umsätze der Zentralen Versorgungsbereiche in Suhl und Zella-Mehlis sowie maximal verträglicher Umsatzwert (Modellrechnung)	61



Freistaat Thüringen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a 99086 Erfurt



**Einzelpunktnachweis
Lagefestpunkt**

5330 0 13700

TK 25

Punktnummer

**Auszug aus dem
amtlichen Festpunktinformationssystem**

Punktvermarkung

Festlegungsbolzen, Durchmesser ≥ 55 mm

Klassifikation

Ordnung
Hierarchiestufe
Wertigkeit

TP (4) Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung
Übergeordneter Festpunkt

Punktkenung als SFP

Punktkenung als HFP

Punktkenung alt **1058160200**

Lage

System

PD 83

Messjahr

Rechts [m]

Hoch [m]

1996

4407145.041

5612776.760

Überwachungsdatum

1996

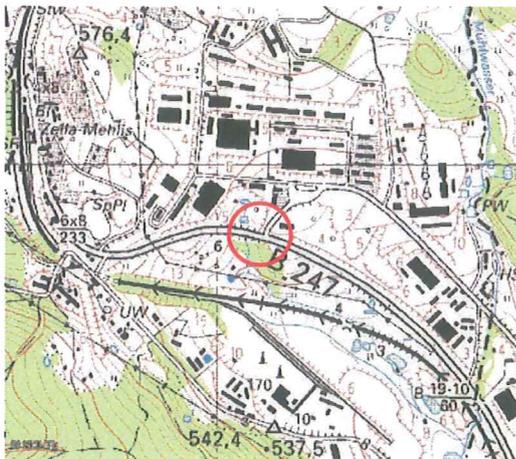
Gemeinde **Zella-Mehlis**

Gemarkung **Zella-Mehlis**

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung 1 cm < S <= 3 cm

Übersicht Maßstab 1:25000



Höhe

System

DHHN 92

Messjahr

Höhe [m]

1996

539.295

Genauigkeitsstufe

Standardabweichung 3 cm < S <= 5 cm

Pfeilerhöhe [m] ---

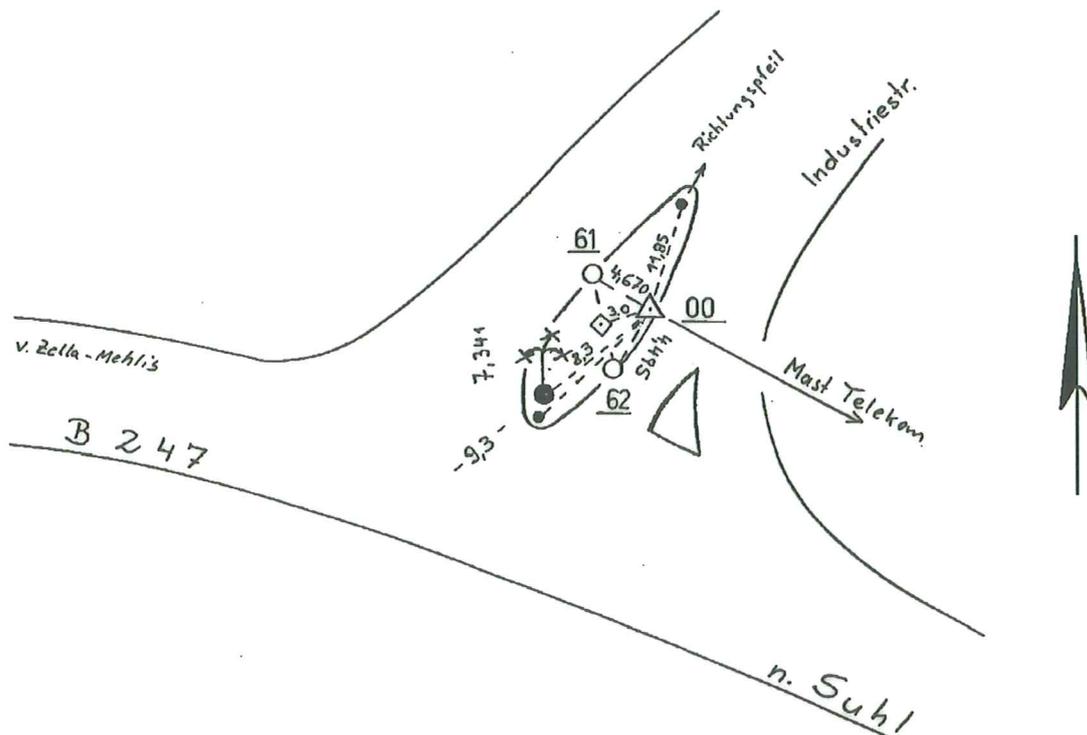
Messjahr

Bemerkungen

GNSS-Tauglichkeit

eingeschränkte Horizontfreiheit, GPS möglich

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.

Erstellt am:
19.05.2009



Freistaat Thüringen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a 99086 Erfurt



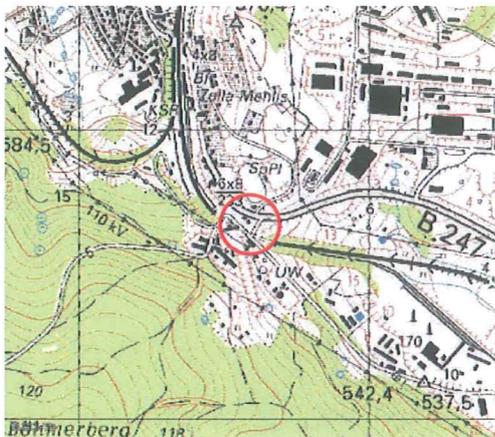
**Einzelpunktnachweis
Höhenfestpunkt**

5330 9 02271

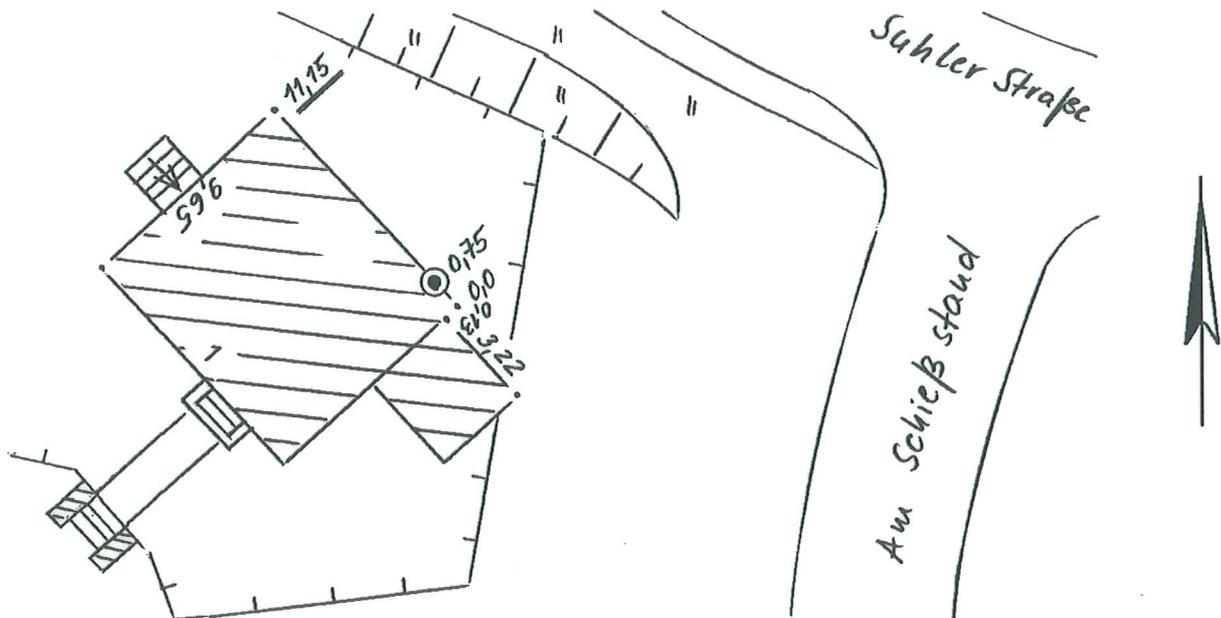
TK 25

Punktnummer

**Auszug aus dem
amtlichen Festpunktinformationssystem**

Punktvermarkung Mauerbolzen	Klassifikation Ordnung Höhenfestpunkt 2. Ordnung Hierarchiestufe Linienpunkt Linie 24218
Punktkenung als SFP Punktkenung als LFP Punktkenung alt 1058122101	Lage System ETRS89/UTM, Zone 32 Messjahr Rechts [m] Hoch [m] 2011 32618640 5611388
Überwachungsdatum 2000	Genauigkeitsstufe grafische Genauigkeit, M > 1:2000
Gemeinde Zella- Mehliß Gemarkung Zella- Mehliß	Höhe System DHHN 92 Messjahr Höhe [m] 2000 564.901 Genauigkeitsstufe Standardabweichung 2 mm < S <= 5 mm
Übersicht Maßstab 1:25000 	Lagebeschreibung Zella- Mehliß, Am Schießstand 1
	Bemerkungen Geschäftshaus, unterkellert; 0.91 m unter Sockelkante
	GNSS-Tauglichkeit ungeeignet

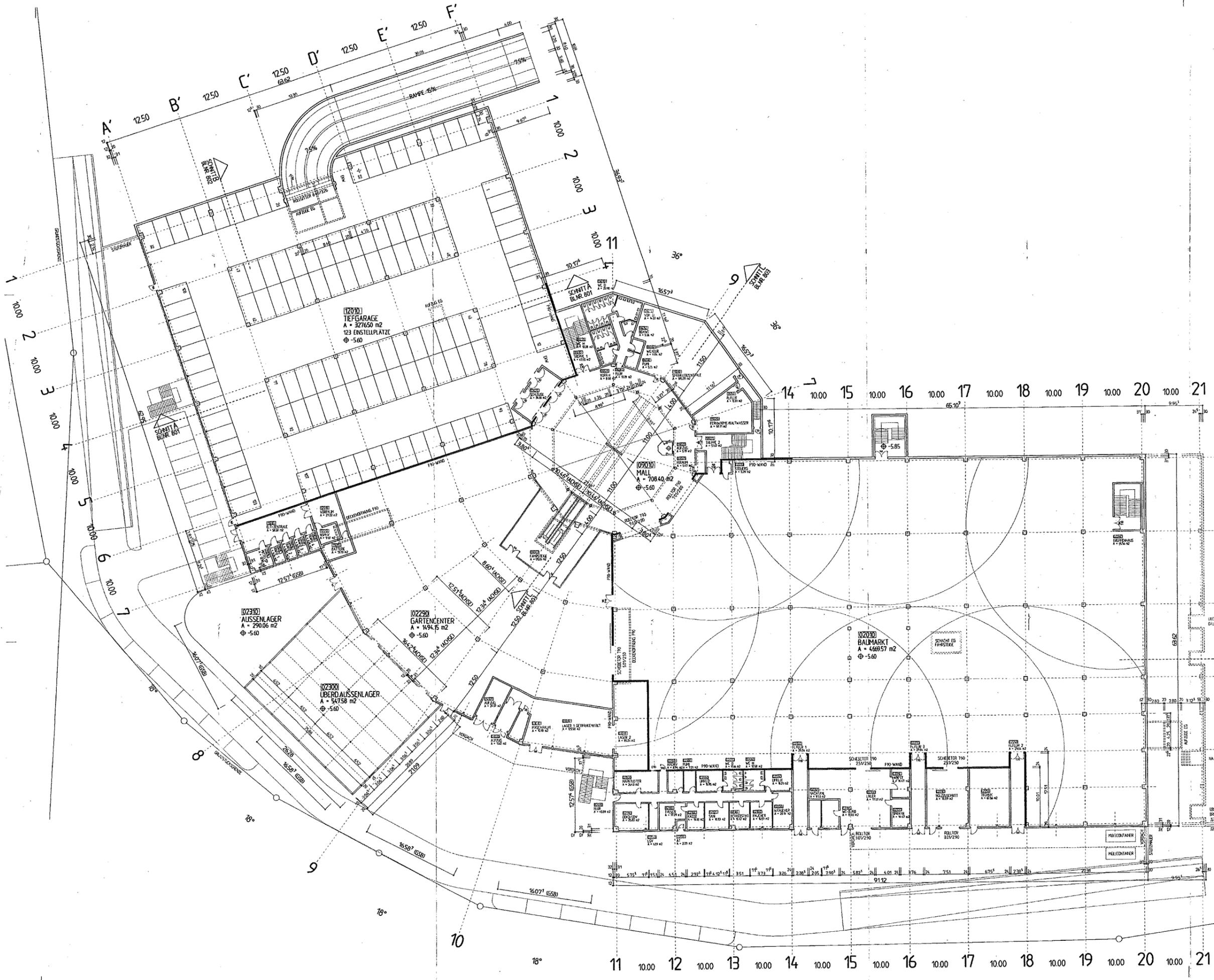
Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.

Erstellt am:
30.05.2011

Blatt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Blatt																						



ÄNDERUNGS-
 937269
 04.08.94
 W. Tauber

*bei frühzeitiger
 Besuche verzichtet
 siehe Aufgaben
 Änderungsplanung*

SAMTLICHE MASSE SIND DURCH DEN AUFTRAG-
 NEHMER EIGENVERANTWÖRTLICH AUF DER B-
 STELLE ZU ÜBERPRÜFEN!
 DIESE ZEICHNUNG WIRD DURCH ENTFALLEN I
 VORABSTAMPFELS ZUR AUSFÜHRUNG FREI-
 GEGEBEN. DER AUFTRAGNEHMER HAT DIE
 ZEICHNUNG, SOWEIT ES ZUR ORDNUNGSGE-
 MASSEN VERTRAGSERFÜLLUNG GEBÖRT, AU-
 ETWAS UNSTIMMIGKEITEN ZU ÜBERPRÜFEN
 UND DEN ARCHITECTEN AUF ENTDECKTE ODER
 VERMUTETE MÄNGEL HINZUWEISEN.



**FACHMARKTZENTRUM
 ZELLA-MEHL**
 INDUSTRIESTRASSE
 98544 ZELLA-MEHL

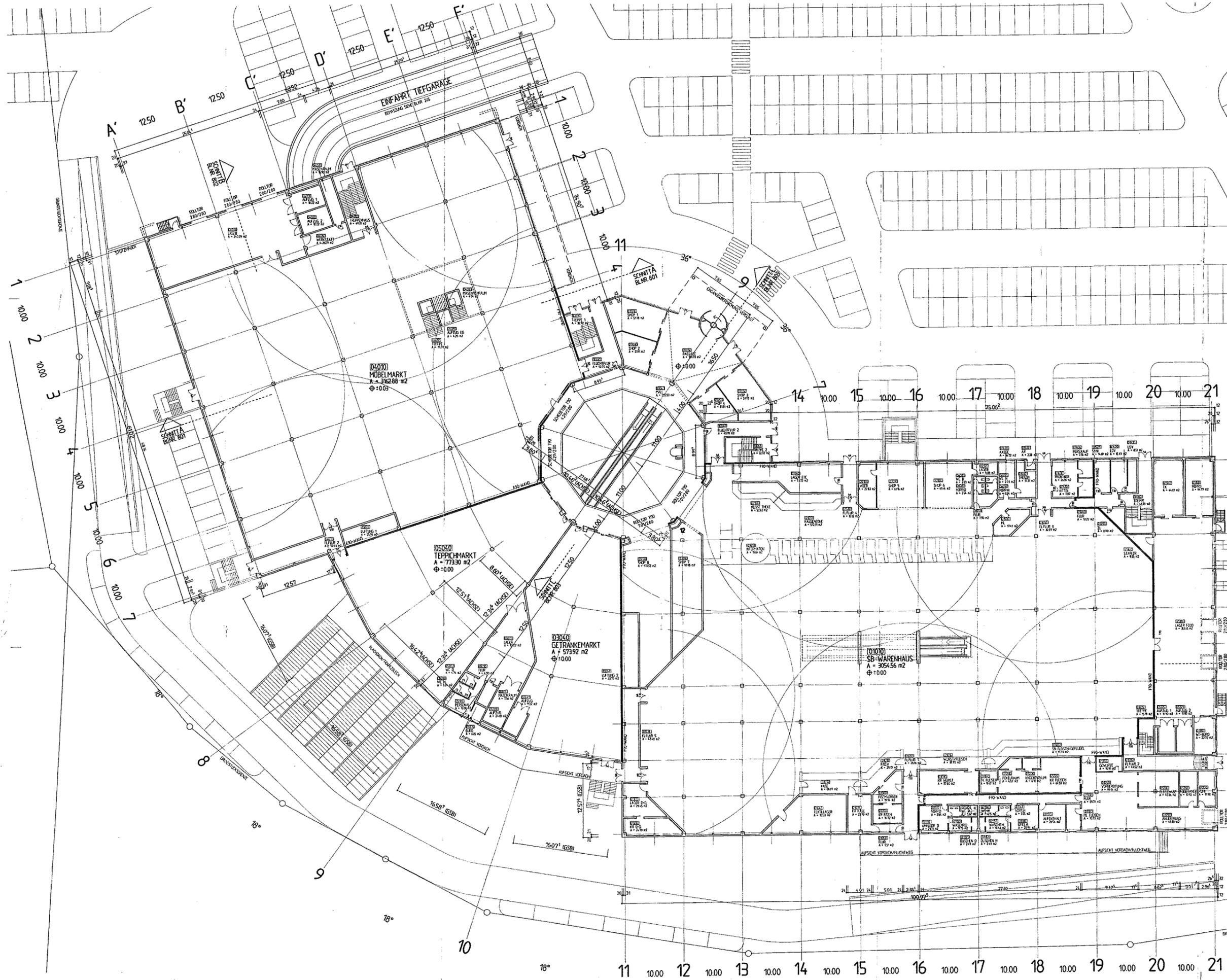
BAUHERR
 Fachmarktzentrum
 Suhl/Zella-Mehl
 53773 HENNEF - ALLNER
 TEL 02242-506 FAX 02242-506

R.I.A.D.
 NATIONAL INVESTMENTS AND DEVELOPMENT
 AUTHORITY
 09.05.4994
 DATUM/VERSICHERUNG

EG PLANUNG
 GEBIELLSCHAFT mbH
 30926 SELLE - OT LET
 TEL 05355-555 FAX 05355-555

**ÜBERSICHT
 GRUNDRISS UI**
 MASSTAB 1:200
 DATUM 21-01-94
 BLATT WELVE
 BLZ. DIN A0 (1:1)

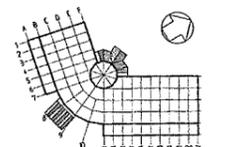
VERTIKEL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
1																						
2																						
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						
11																						
12																						
13																						
14																						
15																						
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						
21																						



ÄNDERUNGS-
 Änderungsprotokoll Nr. 937264/1
 vom 06.08.94
 [Signature]

*auf früheren
 Bauplänen
 verzeichnet?
 siehe Baupläne
 Änderungen bei
 Ausführung:*

SÄMTLICHE MASSE SIND DURCH DEN AUFTRAGNEHMER EIGENVERANTWORTLICH AUF DER STELLE ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG WIRD DURCH ENTFALLEN VORABGESTEMPFTS ZUR AUSFÜHRUNG FREIGEGEBEN. DER AUFTRAGNEHMER HAT DIE ZEICHNUNG, SOWEIT ES ZUR ORDNUNGSGEMÄSSEN VERTRAGSERFÜLLUNG GEHÖRT, AN ETWAS UNSTÄNDIGKEITEN ZU ÜBERPRÜFEN UND DEN ARCHITECTEN AUF ENDECKTE O VERMUTETE MÄNGEL HINZUWEISEN.



FACHMARKTZENTRUM ZELLA-MEHL
 10. MAI 1994
 INDUSTRIESTRASS 98544 ZELLA-MEHL
 FACHMARKTZENTRUM ZELLA-MEHL GMBH
 SCHLOSS ALLNER 5773 HERBET - ALNE
 TEL. 0797-505-0 FAX 0797-505-1

UWE TAUBER ARCHITECT
 10. MAI 1994
 KREUZWEGERSTRASSE 11
 98544 ZELLA-MEHL
 TEL. 0797-505-1 FAX 0797-505-2

ÜBERSICHT GRUNDRISS E
 MAßSTAB 1:200
 DATUM 16.07.94
 BEAR. WEIß
 E.G. DAT AD B.10

ANLAGE 12
FLÄCHEN UND RAUMINHALTE NACH DIN 277

NACHTRAG ZUM BAUANTRAG VOM 18-12-92

Objekt: Fachmarktzentrum Zella-Mehlis
Bauherr: Fachmarktzentrum Suhl/Zella-Mehlis GmbH

UWE TAUBER
ARCHITEKT-BAUINGENIEUR
WACHOLDERGRUND 3
3016 SEELZE (OT LETTER)
TELEFON (0511) 403501

60000005
50599

Planungsstand 5-05-94



ZUSAMMENSTELLUNG

Code	Bezeichnung	Kateg. a	Kateg. b		
1	FBG	Fläche des Baugrundstücks		46.389,00	m2
2	BF	Bebaute Fläche		37.749,40	m2
3	UBF	Unbebaute Fläche		8.639,60	m2
4	GF	Geschoßfläche		34.540,33	m2
5	HNF 1-6	Hauptnutzfläche	24.447,38	547,58	24.994,96 m2
6	NNF 7	Nebennutzfläche	4.951,00		4.951,00 m2
	NF 1-7	Nutzfläche	29.398,38	547,58	29.945,96 m2
7	FF 8	Funktionsfläche	616,89		616,89 m2
8	VF 9	Verkehrsfläche	2.388,22		2.388,22 m2
	NGF 1-9	Nettogrundfläche	32.403,49	547,58	32.951,07 m2
9	KGF	Konstruktions-Grundfläche			2.154,59 m2
10	BGF	Bruttogrundfläche	34.540,33	565,33	35.105,66 m2
11	BRI	Bruttorauminhalt	199.542,44	2.345,07	201.887,51 m3
12	GFZ	Geschoßflächenzahl			0,75
13	GRZ	Grundflächenzahl			0,81
14	BMZ	Baumassenzahl			4,30

1	FLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKS						
	gem. Bauantrag vom 18-12-92					46.389,00	m2
2	BEBAUTE FLÄCHE						
	gem. Bauantrag vom 18-12-92					37.749,40	m2
3	UNBEBAUTE FLÄCHE						
	gem. Bauantrag vom 18-12-92					8.639,60	m2
4	GESCHOSSFLÄCHE						
	gem. Skizzen Anlage 11						
	1.1	UG	Tiefgarage			122,59	
	1.2	UG	Tiefgarage			3.298,49	
	1.3	UG	Technik Mall			482,08	
	1.4	UG	Mall			640,55	
	1.5	UG	Gartencenter			2.008,78	
	1.6	UG	Baumarkt			5.643,24	
	1.7	UG	Freiverkaufsfläche	76,78			
	1.8	UG	Freiverkaufsfläche	488,55			
			Summe UG	565,33	12.195,73	12.195,73	m2
	2.1	EG	Möbelmarkt			3.737,32	
	2.2	EG	Shops			482,08	
	2.3	EG	Mall			640,55	
	2.4	EG	Teppich-/Getränkemarkt			1.569,96	
	2.5	EG	SB-Warenhaus			6.275,26	
			Summe EG		12.705,17	12.705,17	m2
	3.1	OG	Möbelmarkt			2.971,82	
	3.2	OG	Treppe 1			44,56	
	3.4	OG	Treppe 2			44,56	
	3.6	OG	Möbelmarkt			1.569,96	
	3.7	OG	SB-Warenhaus			5.008,53	
			Summe OG		9.639,43	9.639,43	m2
	SUMME GESCHOSSFLÄCHE					34.540,33	m2

ANLAGE 14
ZUSAMMENSTELLUNG DER VERKAUFSFLÄCHEN

NACHTRAG ZUM BAUANTRAG VOM 18-12-92

Objekt: Fachmarktzentrum Zella-Mehlis
Bauherr: Fachmarktzentrum Suhl/Zella-Mehlis GmbH

UWE TAUBER

ARCHITEKT-BAUINGENIEUR
WACHOLDERGRUND 3
3013 SEELZE (OT LETTER)
TELEFON (0511) 403501

Uwe Tauber
50509

Planungsstand 5-05-94

EINGEGANGEN

10. MAI 1994

Kreisverwaltung
SUHL - Land

SB-WARENHAUS

EG Verkaufsfläche Food	3.054,56		✓
OG Verkaufsfläche Non Food	2.869,90	5924,46 m ²	

BAUMARKT/GARTENCENTER

UG Verkaufsfläche Baumarkt	4.669,57		
UG Verkaufsfläche Gartencenter	1.494,15		←
UG Überdachte Frei-VK-Fläche Gartencenter	547,58	6711,3 m ²	✓

GETRÄNKEMARKT

EG Verkaufsfläche Getränkemarkt		573,92 m ²	✓
---------------------------------	--	-----------------------	---

MÖBELMARKT

EG Verkaufsfläche Möbelmarkt	3.162,88		
OG Verkaufsfläche Möbelmarkt	4.010,60	7173,48 m ²	

*Media 2.400
→ MEDIA EG Teilw.
+ Abhol.
Bücherei*

TEPPICHMARKT

EG Verkaufsfläche Teppichmarkt		773,30 m ²	✓
--------------------------------	--	-----------------------	---

SHOPS

EG Shop 1	50,23		
EG Shop 2	30,96		
EG Shop 3	50,23		
EG Shop 4	30,96		
EG Shop 5	59,33		
EG Shop 6	59,60		
EG Heiße Theke	50,85		
EG Shop 7	96,20		✓
EG Shop 8	133,64	562,00 m ²	

GESAMTE VERKAUFSFLÄCHE

21.718,46 m²