



Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept

# Zella-Mehlis 2035

## **Impressum**

### **Titel: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zella-Mehlis 2035**

Auftraggeber:  
Stadt Zella-Mehlis  
Fachbereich Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Bau  
Rathausstraße 4  
98544 Zella-Mehlis  
[www.zella-mehlis.de](http://www.zella-mehlis.de)

Verfasser:  
quaas-stadtplaner  
Marktstraße 14 (Hof)  
99423 Weimar  
[www.quaas-stadtplaner.de](http://www.quaas-stadtplaner.de)  
[buero@quaas-stadtplaner.de](mailto:buero@quaas-stadtplaner.de)  
+49 (0) 36 43 – 49 49 21

Fotonachweis:  
Die Bildrechte der abgebildeten Fotografien, Abbildungen  
und Diagramme ohne Quellenangabe liegen  
bei quaas-stadtplaner.

Erfassung: Juni 2022 - Juni 2023

Stand: 22. Januar 2024

# Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| Kurzprofil Zella-Mehlis                               | 7         |
| <b>Einführung</b>                                     | <b>8</b>  |
| Prozess   | 9         |
| <b>Analyse</b>  | <b>12</b> |
| Regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen      | 13        |
| Demografie  | 20        |
| Städtebau, Stadtgestalt und Wohnen                    | 26        |
| Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur             | 34        |
| Kultur, Freizeit und Tourismus                        | 38        |
| Grün- und Freiflächen, Landschaft, Natur und Erholung | 46        |
| Verkehr und Mobilität                                 | 54        |
| Technische Infrastruktur, Energie und Klima           | 60        |
| Gewerbe, Wirtschaft und Arbeitsmarkt                  | 66        |
| <b>Konzept</b>  | <b>72</b> |
| Leitbild  | 73        |
| Ziele   | 76        |
| Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus                    | 88        |
| Teilräumliche Handlungsschwerpunkte                   | 89        |
| Gesamtstädtische Projekte                             | 105       |
| Maßnahmenübersicht                                    | 110       |

## Abbildungen

|         |  |    |
|---------|--|----|
| Abb. 1  | Blick vom Lerchenberg über die Stadt                                     | 6  |
| Abb. 2  | Lage der Stadt in Thüringen  | 7  |
| Abb. 3  | Hauptstraße  | 8  |
| Abb. 4  | Angaben zur Frage: "Welche dieser Ziele werden bereits verwirklicht?"    | 11 |
| Abb. 5  | Angaben zur Frage: "Welche dieser Ziele sind meine Favoriten?"           | 11 |
| Abb. 6  | Grüne Oase in Zella  | 12 |
| Abb. 7  | Zentrale Orte, erster LEP-Entwurf  | 15 |
| Abb. 8  | Ausschnitt aus der Raumordnungskarte des Regionalplans Südwestthüringen  | 15 |
| Abb. 9  | Einteilung der Stadtteile  | 16 |
| Abb. 10 | Bevölkerungsentwicklung von 2008-2022 mit Altersgruppen                  | 21 |
| Abb. 11 | Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2008-2022                         | 22 |
| Abb. 12 | Wanderungsbewegungen von 2008-2022                                       | 23 |
| Abb. 13 | Bevölkerungsprognose bis 2040  | 23 |
| Abb. 14 | Bevölkerungsprognose zur Verteilung der Altersstruktur                   | 24 |
| Abb. 15 | Flächennutzungen   | 26 |
| Abb. 16 | Stadtraumtypen   | 27 |
| Abb. 17 | Bauleitplanung   | 28 |
| Abb. 18 | Leerstand in Benshausen  | 29 |
| Abb. 19 | Potenziale zur Innenentwicklung in Benshausen und Zella-Mehlis Kernstadt | 29 |
| Abb. 20 | Blick in die Hauptstraße   | 30 |
| Abb. 21 | Blick in die Louis-Anschütz-Straße                                       | 30 |
| Abb. 22 | Fassaden in der "Mehliiser Struth"                                       | 30 |
| Abb. 23 | Erreichbarkeit von Nahversorgern   | 36 |
| Abb. 24 | Meeresaquarium   | 39 |
| Abb. 25 | Wegweiser in Ebertshausen  | 39 |
| Abb. 26 | Freizeit- und Erholungseinrichtungen                                     | 40 |
| Abb. 27 | Erreichbarkeit von Spielplätzen  | 41 |
| Abb. 28 | Umfeld des Meeresaquariums   | 42 |
| Abb. 29 | Skateanlage  | 43 |
| Abb. 30 | Ausweisung von Fahrradrouten   | 43 |
| Abb. 31 | Blick in die Landschaft  | 47 |
| Abb. 32 | Einbettung der Stadt in die Landschaft                                   | 47 |
| Abb. 33 | Ausstattung der Landschaft   | 48 |
| Abb. 34 | Schutzgebiete  | 49 |
| Abb. 35 | Spielplatz auf dem Lerchenberg   | 50 |
| Abb. 36 | Grüne Oase in Zella  | 50 |
| Abb. 37 | Landschaft um Benshausen   | 50 |
| Abb. 38 | Klimaprognosen   | 51 |
| Abb. 39 | Regionale Anbindung an das Schienennetz                                  | 55 |
| Abb. 40 | Mobilitätsknoten Bahnhof   | 56 |
| Abb. 41 | Erreichbarkeiten von Haltestellen  | 57 |
| Abb. 42 | Anbindung und Straßenverkehr im Stadtgebiet                              | 58 |
| Abb. 43 | Schwerpunkte des Strombedarfs der privaten Haushalte                     | 61 |
| Abb. 44 | Schwerpunkte des Wärmebedarfs der privaten Haushalte                     | 61 |
| Abb. 45 | Breitbandverfügbarkeit in Gewerbegebieten                                | 62 |
| Abb. 46 | Breitbandverfügbarkeit in Wohngebieten                                   | 62 |
| Abb. 47 | Mobilfunkabdeckung im Stadtgebiet  | 63 |

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| Abb. 48 | Gewerbegebieten                             | 68  |
| Abb. 49 | Blick über Benshausen                       | 72  |
| Abb. 50 | Räumliches Leitbild                         | 87  |
| Abb. 51 | Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus          | 88  |
| Abb. 52 | Mehliser Markt im Sanierungsgebiet          | 90  |
| Abb. 53 | Luftbild Sanierungsgebiet                   | 91  |
| Abb. 54 | Talstraße                                   | 92  |
| Abb. 55 | Parkplatz Karl-Liebknecht-Platz             | 92  |
| Abb. 56 | Parkplatz neben dem Meeresaquarium          | 92  |
| Abb. 57 | Luftbild Talstraße                          | 93  |
| Abb. 58 | Parkplatz im Industrie- und Gewerbegebiet   | 94  |
| Abb. 59 | Luftbild Industrie- und Gewerbegebiet Ost   | 95  |
| Abb. 60 | Bebauung in der "Mehliser Struth"           | 96  |
| Abb. 61 | Luftbild "Mehliser Struth"                  | 97  |
| Abb. 62 | Potenzialfläche Ziegenlaich / Eisengrübchen | 98  |
| Abb. 63 | Luftbild Ziegenlaich / Eisengrübchen        | 99  |
| Abb. 64 | Potenzialfläche Blechhammer                 | 100 |
| Abb. 65 | Luftbild Blechhammer                        | 101 |
| Abb. 66 | Ortskern Benshausen                         | 102 |
| Abb. 67 | Bellmannsgarten                             | 102 |
| Abb. 68 | Luftbild Ortskern Benshausen                | 103 |
| Abb. 69 | Arbeitsergebnis Lenkungsgruppe              | 104 |
| Abb. 70 | Räumliches Leitbild                         | 106 |
| Abb. 71 | Übersicht Flächenpotenzial                  | 106 |
| Abb. 72 | Fahrradweg in Zella                         | 107 |
| Abb. 73 | Industrie- und Gewerbegebiet Ost            | 107 |
| Abb. 74 | Parkplatz im Kernbereich                    | 107 |
| Abb. 75 | Bachlauf                                    | 108 |
| Abb. 76 | Wegweiser in der Hauptstraße                | 108 |
| Abb. 77 | Tag der Städtebauförderung                  | 108 |
| Abb. 78 | PV-Anlagen auf Dächern in Benshausen        | 109 |
| Abb. 79 | Leerstand                                   | 109 |

## Tabellen

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| Tab. 1  | Umgesetzte Maßnahmen der Stadtsanierung                            | 19  |
| Tab. 2  | Stärken und Schwächen: Demografie                                  | 25  |
| Tab. 3  | Altersstruktur der Stadtteile                                      | 31  |
| Tab. 4  | Stärken und Schwächen: Städtebauliche Entwicklung und Wohnen       | 33  |
| Tab. 5  | Stärken und Schwächen: Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur  | 37  |
| Tab. 6  | Stärken und Schwächen: Kultur, Freizeit und Tourismus              | 45  |
| Tab. 7  | Stärken und Schwächen: Landschaft, Natur und Grünflächen           | 53  |
| Tab. 8  | Stärken und Schwächen: Verkehr und Klimaschutz                     | 59  |
| Tab. 9  | Stärken und Schwächen: Technische Infrastruktur, Energie und Klima | 65  |
| Tab. 10 | Gewerbegebiete   | 67  |
| Tab. 11 | Entwicklung der Beschäftigungszahlen                               | 70  |
| Tab. 12 | Stärken und Schwächen Gewerbe, Wirtschaft und Arbeitsmarkt         | 71  |
| Tab. 13 | Maßnahmenübersicht   | 111 |



Abb. 1 Blick vom Lerchenberg über die Stadt

# Kurzprofil Zella-Mehlis

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Einwohner.....             | 12.532 (2022)          |
| Bevölkerungsdichte.....    | 236 EW/km <sup>2</sup> |
| Einwohnerprognose 2030.... | -9,1%                  |
| Gesamtfläche.....          | 5.299 ha               |
| Siedlungsfläche.....       | 707 ha (13%)           |



Abb. 2 Lage der Stadt in Thüringen

Die Stadt Zella-Mehlis liegt in einem Talkessel am Südhang des Thüringer Waldes auf einer Höhenlage zwischen 450-700 m ü. NN und ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“. Der höchste Punkt der Gemarkung ist mit 941,5 m der Sommerbachkopf, wobei der im Stadtgebiet von Steinbach-Hallenberg gelegene Ruppberg mit 866 m als Hausberg von Zella-Mehlis gilt. Durch das Stadtgebiet fließen der Lubenbach und der Heinrichsbach und münden im Stadtgebiet Mehlis in die Lichtenau.

Die Stadt Zella-Mehlis ist durch die Autobahn A71 an das transeuropäische Verkehrsnetz sowie durch die Bundesstraße B62 in Richtung Meiningen und die L3247 (bisher B247) in Richtung Suhl und Oberhof an das überregionale Straßennetz angebunden.

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist Zella-Mehlis im aktuellen Entwurf des Landesentwicklungsprogramms (LEP) gemeinsam mit den Städten Suhl, Schleusingen und Oberhof als Oberzentrum „Südthüringen“ definiert. Diese Entwicklung der verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit wird seit 2018 intensiv forciert. Weitere Zentrale Orte im Landkreis Schmalkalden-Meiningen sind Meiningen und Schmalkalden als Mittelzentren sowie Steinbach-Hallenberg als Unterzentrum. Nächstgelegene Oberzentren sind Erfurt (63 km) in Thüringen und Coburg (59 km) in Bayern.

# Einführung



Abb. 3 Hauptstraße

# Prozess

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Zella-Mehlis wurde erstmalig im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau-Ost“ erarbeitet und 2008/09 aufgrund zum Teil erheblicher Veränderungen der Rahmenbedingungen und Entwicklungsprognosen fortgeschrieben. Seitdem erfolgte eine zielgerichtete Umsetzung der dort erarbeiteten Maßnahmen. Nach rund 15 Jahren bedarf es nun einer Überprüfung, Aktualisierung und Anpassung des ISEKs als gesamtheitliche Entwicklungsstrategie an aktuelle lokale, regionale sowie überregionale Bedarfe und Anforderungen. Die vorliegende Fortschreibung hat das Jahr 2035 als Planungshorizont.

## **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit Inkrafttreten des Thüringer Gesetzes zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden im Jahr 2019 (ThürGNNG 2019) wurde gemäß § 27 des Gesetzes die Gemeinde Benshausen aufgelöst und in die Stadt Zella-Mehlis eingegliedert. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, eine Strategie für die Gesamtstadt mit Berücksichtigung von Benshausen aufzustellen.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte vereinen alle Fachbereiche und sollen einzelne Maßnahmen des Stadtumbaus aufeinander abstimmen und diese zukunftsfähig vereinen. Eine fundierte Bestandsanalyse und eine Abschätzung künftigen Bedarfs einzelner Fachbereiche, insbesondere der Wohnungsmarktentwicklung, bilden die Konzeptgrundlage. Auf der Grundlage der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik sowie der Monitoring-Daten der Stadtverwaltung werden gesamtstädtische und auch stadtteilbezogene Entwicklungsszenarien überprüft und an die veränderten Rahmenbedingungen und Prognosen angepasst. Bestimmte, nach heutigem Erkenntnisstand wichtige Aspekte, wie zum Beispiel ökonomische Determinanten der Stadtentwicklung sowie Fragen zur zukünftigen Ausstattung mit sozialer und technischer Infrastruktur werden integriert und neue Schwerpunkte des Stadtumbaus gesetzt.

Der Stadtrat legitimiert das Stadtentwicklungskonzept als informelle Planung, um für eine weitere Kooperation aller am Stadtentwicklungsprozess Beteiligter (Kommune, Wohnungsunternehmen, private Akteure) eine verlässliche Grundlage zu haben. Im Umsetzungsprozess müssen die formulierten inhaltlichen Prioritäten laufend geprüft werden.

## **Beteiligung**

Für die Akzeptanz des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sind die Mitwirkung und die aktive Teilhabe der Stadt Zella-Mehlis sowie von Schlüsselakteuren am Planungsprozess unerlässlich.

## **Lenkungsgruppe**

Die Voraussetzung dafür war die Bildung einer Lenkungsgruppe als Führungs- und Entscheidungsgremium. In sieben Treffen wurden in dieser Struktur unter Mitwirkung aller Dialogpartner Analyseergebnisse diskutiert, Maßnahmen und Ziele formuliert.

## **Fachdialoge / Experteninterviews**

Für die Integration verschiedenster Interessengruppen und Beteiligter wurden Fachdialoge zu den Themen Soziales, Tourismus, Wirtschaft, Wohnen im Ortsteil Benshausen durchgeführt.

## Bürgerbeteiligung

Von 2019 bis 2022 wurde durch „Aufwind“ - eine Initiative des Kunst- und Kulturvereins eine umfassende Beteiligung der Bürgerschaft durchgeführt. Dies umfasste die Umfrage „Mehr Zeit für Zukunft“ mit einem Rücklauf von 400 Fragebögen, einer Begleitgruppe zur Auswertung der Umfrage, einer studentischen Forschungsgruppe der Bauhaus-Universität Weimar sowie fünf Zukunftswerkstätten. Der Rücklauf der Befragung stellt kein repräsentatives Ergebnis dar - und spiegelt somit nicht die Meinung aller Bewohnerinnen und Bewohner wider - zeigt jedoch Tendenzen für Bedarfe und Lösungsansätze.

Aus diesem Grund wurde für das ISEK keine zusätzliche Beteiligung der Gesamtbevölkerung durchgeführt, sondern auf die vorliegenden Ergebnisse aufgebaut und der Austausch mit Aufwind forciert.

Aufwind hat als Ergebnisse der Befragung mehrere Fokusthemen der Stadtentwicklung identifiziert:

- Mobilität
- Ökologie in der Stadt
- Generationenverständnis und Stadtgemeinschaft
- Partizipation
- Umgebung
- Kultur, Freizeit und Sport

Genannte Aspekte, die für die befragten Personen von Relevanz waren, und in der Auswertung Schwerpunkte bildeten umfassen u.a.:

- Förderung des ÖPNV
- Sichere Fahrradwege (insbesondere im OT Benshausen)
- Ausweitung der Natur in das Stadtbild
- Zella-Mehlis für die Jugend lebenswert gestalten und den Jugendbeirat bei der Umgestaltung der Stadt einbeziehen
- Bürgerinnen und Bürgern Mitsprache bei der Umgestaltung der Stadt geben
- Ausstattung und Erlebbarkeit der regionalen Umgebung stärken (Wanderrouten warten / modernisieren, Hüttenkultur stärken, Bänke)

- Ortsteil Benshausen (Gleichberechtigung, Schwimmbad, Spielplatz, Winterdienst)
- Regionale Anbindung (Regionale Vernetzung: gute Verkehrsanbindung, Oberzentrum, Gemeinsamkeiten in der Region sichtbar machen)
- Orte für Kultur und Begegnung, kleine Geschäfte, Cafés, lebendige Plätze, Kino fördern, Gemeindehaus/ Volkshaus, jedes Kind in einen Verein)

Aufwind hat sich für eine Umsetzung und Erarbeitung von Handlungsansätzen eingesetzt. Mit dem Ziel, eine Plattform für Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung zu bilden, wurden mit fünf Werkstattveranstaltungen letztendlich zwei Projekte umgesetzt. Eine Erkenntnis daraus war: Arbeitsgruppen brauchen Austausch und Unterstützung – ein Engagement, dass durch den Verein alleine aufgrund mangelnder personeller Ressourcen zukünftig nicht mehr umsetzungsfähig ist.

### “Welche dieser Ziele werden in Zella-Mehlis bereits verwirklicht?”

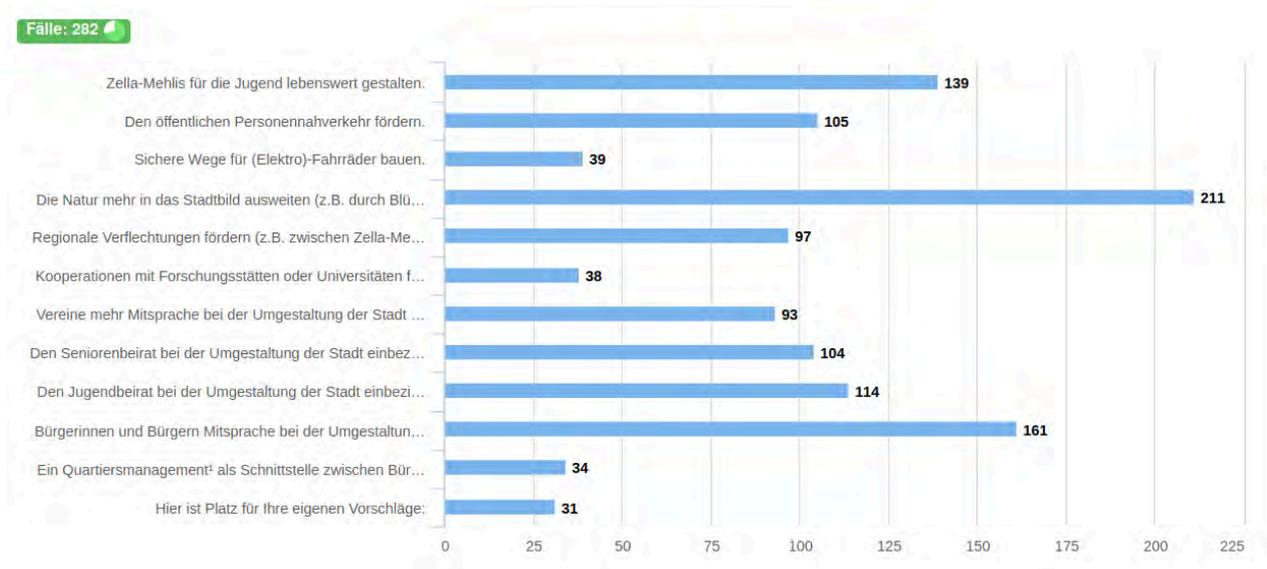


Abb. 4 Angaben zur Frage: “Welche dieser Ziele werden in Zella-Mehlis bereits verwirklicht?” Stand: 18. Juni 2021 | Diagramm: umbuzoo.de (Quelle: Aufwind: Ergebnisse Mehr Zeit für Zukunft)

### “Welche dieser Ziele sind meine Favoriten?”

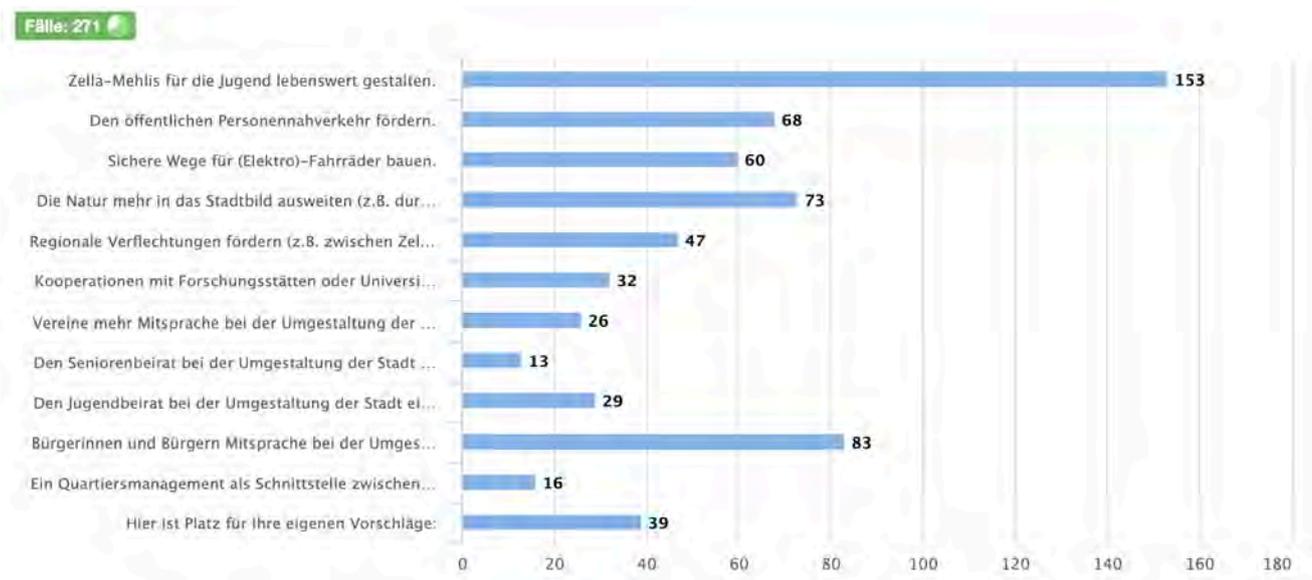


Abb. 5 Angaben zur Frage: “Welche dieser Ziele sind meine Favoriten?” Stand: 18. Juni 2021 | Diagramm: umbuzoo.de (Quelle: Aufwind: Ergebnisse Mehr Zeit für Zukunft)

# Analyse



# Regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen

Zella-Mehlis liegt im Südwesten des Freistaates Thüringen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, geprägt von der Lage im Landschaftsraum des Thüringer Waldes und einer guten verkehrlichen Anbindung. Mit der Eingemeindung von Benshausen 2019 haben sich das Stadtgebiet und die Bewohnerschaft vergrößert. Zukünftig soll durch den Zusammenschluss als Oberzentrum in den kommenden Jahren die interkulturelle Zusammenarbeit intensiv verstärkt werden.

## Historische Einordnung

Durch das Gebiet von Mehlis führte schon früh einer der wichtigen gebirgsüberquerenden Handelswege. Vermutlich entstanden zwischen 500-300 v.u.Z. erste Reparaturstationen am Gebirgsfuß.

Ebertshausen wurde erstmals am 2. Oktober 838 als Eburiseshuson erwähnt.

Die erste urkundliche Erwähnung als Meles an der Leube ist nachgewiesen aus dem Jahr 1250. Mehlis entwickelte sich zu einem typischen Straßendorf in historischer Nord-Süd-Ausrichtung. 1112 kam Mehlis unter die Reinhardsbrunner Klosterverwaltung. Es folgte die urkundliche Bestätigung der Gründung des Ortes Zella St. Blasii.

Die geopolitischen Veränderungen 1357/1358 zwischen Sachsen und der Grafschaft Henneberg führten zur Zweiteilung von Zella St. Blasii und Mehlis. Mit dem Aussterben des Henneberger Grafengeschlechts fielen Zella und Mehlis an Sachsen-Gotha und Sachsen-Weimar.

Die Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung beider Orte bildeten Waldwirtschaft, Bergbau und Eisenverarbeitung. Ab Mitte des 16. Jh. sind in Zella St. Blasii und in Mehlis Büchsenmacher und Rohrschmiede nachgewiesen. 1535 wurde, neben dem Klostersgut Blasienzelle, Schwarzzella als weltlicher Besitz erstmals urkundlich erwähnt. 1645 erhielt Zella St. Blasii Marktrecht und städtische Privilegien. Bei einem großen Stadtbrand 1762 wurde fast ganz Zella St. Blasii zerstört.

Beide Orte entwickelten sich politisch und wirtschaftlich parallel. 1892 erhielt Mehlis Stadtrecht. Bis zur Bildung des Landes Thüringen 1920 gehörten beide Städte zum Herzogtum Sachsen-Coburg-Gotha.

Auf Beschluss beider Städte wurden Zella und Mehlis zum 01.04.1919 vereinigt. Dies wurde städtebaulich mit dem Bau eines gemeinsamen Rathauses an der ehemaligen Grenze der beiden Städte dokumentiert.

Nach Bildung des Landes Thüringen im Jahre 1920 war Zella-Mehlis kreisfreie Stadt und zählte ab 1952 in der ehemaligen DDR zum Bezirk Suhl.

Mitte des 20. Jahrhunderts bestimmten die metallverarbeitende und die feinmechanische Industrie sowie die Waffenindustrie die Wirtschaftsstruktur von Zella-Mehlis. 1994 wurde Zella-Mehlis in den Landkreis Schmalkalden-Meiningen eingegliedert.<sup>1</sup>

Mit der Eingliederung von Benshausen erweiterte sich am 01.01.2019 das Stadtgebiet um einen neuen Stadtteil und eine Größe von 2.490 ha, womit sich die Siedlungsfläche ungefähr verdoppelte.

---

<sup>1</sup> quaaas-stadtplaner im Auftrag der Stadt Zella-Mehlis 2009: Integriertes Stadtentwicklungskonzept.

## Übergeordnete Planungen

Der folgende Abschnitt zeigt die vorliegenden Planungen auf, die entweder regional oder auf städtischer Ebene Grundlagen für die Erstellung des ISEK waren. Inhaltliche Details der Planungen werden im Verlaufe des Berichts im jeweils thematisch passenden Kapitel erläutert.

### Landesentwicklungsprogramm

Der erste Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms<sup>1</sup> enthält über Zella-Mehlis eine Hauptaussage in Verbindung mit dem geplanten Oberzentrum:

„Oberzentren sind die Städte Eisenach, Erfurt, Gera und Jena sowie funktionsteilig Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof (Oberzentrum Südthüringen). Das Oberzentrum befindet sich in einem „Räume mit ausgeglichenem Entwicklungspotenzialen G 1.1.3.“ Durch die Ausweisung soll in Südwestthüringen ein neues Versorgungszentrum entstehen.

### Regionalplan

Der Entwurf des Regionalplans<sup>2</sup> aus dem Jahr 2018, der somit vor dem ersten Entwurf des LEP erstellt wurde, weist Zella-Mehlis zusammen mit Suhl als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums aus. Der kulturellen Ausstrahlung sowie der dominierenden Stellung als Wirtschafts- und Versorgungszentrum werden dabei eine besondere Bedeutung zugewiesen.

### Oberzentrum Südthüringen

Für das geplante Oberzentrum wurden seit 2018 verschiedene Konzepte erstellt. Dies umfasst:

- Integriertes Regionalwirtschaftliches Entwicklungskonzept Thüringens Süden (IREK), Juni 2019
- Regionales Entwicklungskonzept „Entwicklung Oberzentrum Südthüringen“ (REK), Juni 2021
- Regionales Einzelhandelskonzept für das perspektivische Oberzentrum Südthüringen (REHK), März 2021
- Integriertes Interkommunales Stadtentwicklungskonzept, Oktober 2023
- Interkommunales Gewerbeflächenentwicklungskonzept, 2023
- Interkommunales Radverkehrskonzept (in Aufstellung)

Die Inhalte der jeweiligen Konzepte wurden im Rahmen der ISEK-Erstellung analysiert und sind in das Konzept eingeflossen.

---

<sup>1</sup> Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft: Erster Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie vom 22. November 2022

<sup>2</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen: Regionalplan Südwestthüringen, Entwurf zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 11.03.2019 bis einschließlich 15.05.2019

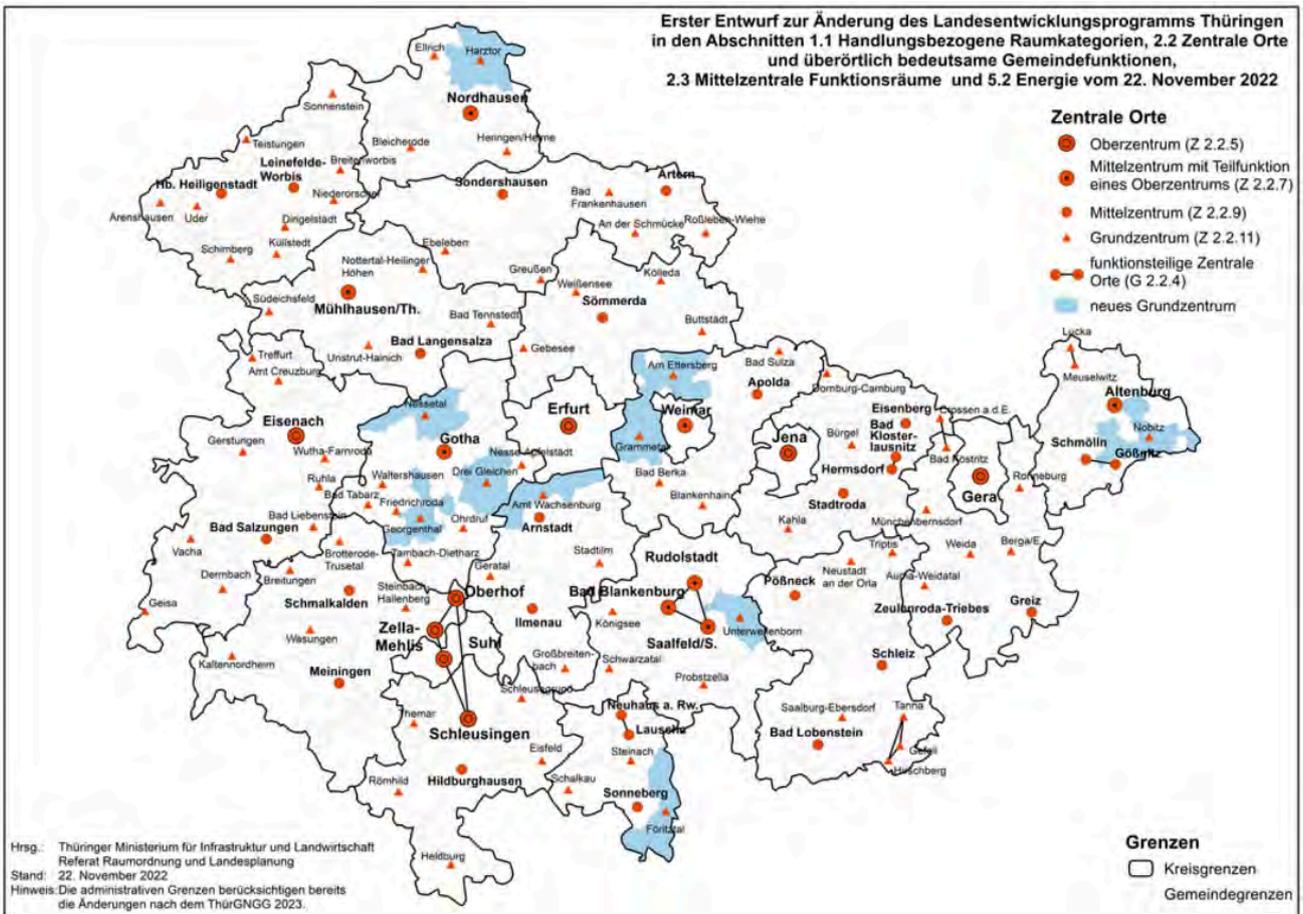


Abb. 7 Zentrale Orte, erster LEP-Entwurf (Quelle: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft)

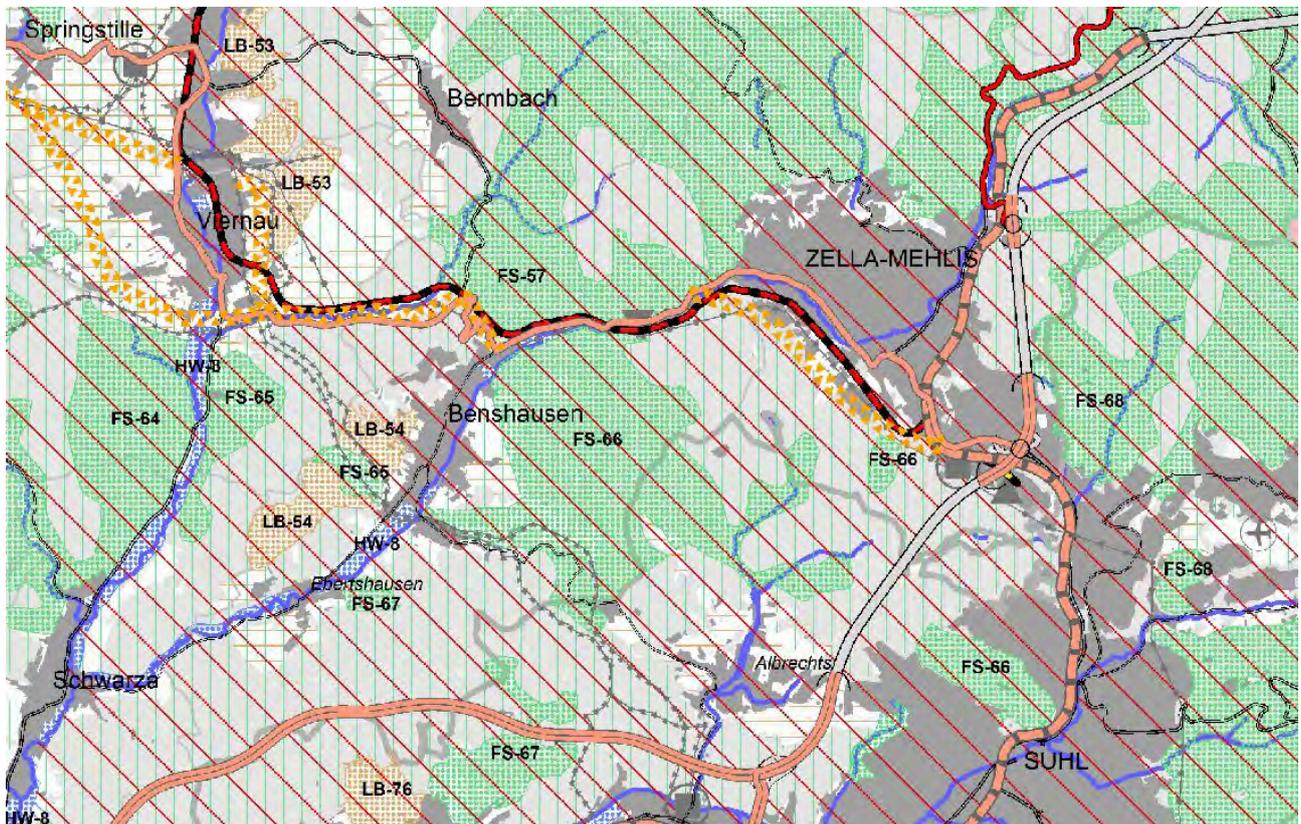


Abb. 8 Ausschnitt aus der Raumordnungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen)

## Gesamtstädtische Planungen

### ISEK 2008/2009

Der vorliegende Bericht schreibt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2008/2009 fort. Es erfolgte eine komplette Überarbeitung der vorherigen Planung und eine Anpassung der inhaltlichen Struktur an den aktuellen Leitfaden zur ISEK-Erstellung des Freistaates Thüringen<sup>1</sup>.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind lernende Systeme, die über die Jahre einer ständigen Beobachtung und Fortführung entsprechend der wirtschaftlichen und der mittel- und langfristigen demografischen Entwicklung bedürfen. Hierfür sind effektive Kontrollmechanismen erforderlich.

Um Entwicklungen und Handlungsergebnisse im Prozess des Stadtumbaus teilräumlich zu ordnen und werten zu können, wurde das Stadtgebiet Zella-Mehlis im Rahmen des ISEK 2008/2009 unter Beteiligung der Akteure in 11 Stadtteile abgegrenzt.

Diese Einteilung wurde im Sinne der Vergleichbarkeit und Stringenz für das vorliegende ISEK übernommen. Der neue Ortsteil Benshausen mit der Ortslage Ebertshausen ergänzt je als eigener Stadtteil die Kategorisierung. Im Gegensatz zum vorherigen ISEK wird jedoch kein Fokus mehr auf die Abgrenzung einzelner Stadtteile, sondern vorrangig auf die Gesamtstadt mit ihren Funktionen und Verflechtungen gelegt.

Auf den folgenden Seiten erfolgt eine Auflistung der bereits umgesetzten sowie geplanten Maßnahmen auf Grundlage des ehemaligen ISEKs.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben, s. dazu Kapitel „Städtebau, Stadtgestalt und Wohnen“.

### Spiel- und Sportstättenleitplan

Der Spiel- und Sportstättenleitplan wird parallel zum ISEK fortgeschrieben. Es erfolgte eine enge Abstimmung zwischen beiden Planungen.

### Dorfentwicklungsplanung Benshausen

Für Benshausen wurde 2010 eine Dorfentwicklungsplanung aufgestellt. Im Anschluss erfolgte die Förderphase der Dorferneuerung bis 2015. Anschließend wurde eine Gestaltungssatzung erstellt, die jedoch bislang nicht beschlossen wurde.



Abb. 9 Einteilung der Stadtteile

<sup>1</sup>Freistaat Thüringen 2013: Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK), ThStBauFR Anlage 9 (5)



- 1 Kernstadt Mehlis
- 2 Kernstadt Zella
- 3 Hauptstraße – Verbindungsachse
- 4 Siedlungsgebiet Meiningen Straße
- 5 Siedlungsgebiet Die Siedlung
- 6 Siedlungsgebiet Am Böhmerberg
- 7 Siedlungsgebiet Mehliker Oberdorf
- 8 Siedlungsgebiet Oberzella
- 9 Plattenbaugelände "Mehliker Struth"
- 10 Mehrfamilienhausgelände Straße der Freundschaft
- 11 Gewerbe- und Mischgelände Talstraße
- 12 Ortslage Benshausen
- 13 Ortslage Ebertshausen

## Umgesetzte Maßnahmen nach ISEK 2008 - 2009

### Stadtteil Kernstadt Mehlis

| Lfd. Nr. | Realisierte Maßnahmen nach ISEK 2008 - 2009                        | Jahr      |
|----------|--|-----------|
| 01       | Aufwertung Umfeld Magdalenenkirche                                 | 2011 - 13 |
| 02       | Aufwertung Mehliser Markt, Louis-Anschütz-Straße                   | 2014 - 18 |
| 03       | Umnutzung Brache Peter-Haseney-Straße 5-9 (Parkplatz, Wochenmarkt) | 2014 - 20 |
| 04       | Gesamtsanierung und Umbau „Stadt Wien“ Hauptstraße 1               | 2016 - 18 |
| 05       | Gesamtsanierung Hauptstraße 7, Mehrfamilienhaus                    | 2017 - 19 |
| 06       | Gestaltung Hugo-Jacobi-Straße, Wettbewerb und Vergabeverfahren     | 2020 - 21 |

### Stadtteil Kernstadt Zella

| Lfd. Nr. | Realisierte Maßnahmen nach ISEK 2008 - 2009                                 | Jahr      |
|----------|---|-----------|
| 07       | Impulsprojekt – Katzenbuckel (Abriss Gebäude)                               | 2009      |
| 08       | Gestaltung Bereich Katzenbuckel   | 2009 - 11 |
| 09       | Errichtung Fußgängerbrücke Bohnengasse                                      | 2011      |
| 10       | Umnutzung Brachfläche an der Zellaer Kirche – Schaffung einer „Grünen Oase“ | 2012 - 18 |
| 11       | Gesamtsanierung Forstgasse 2, ehemaliges Pfarrhaus                          | 2017 - 18 |
| 12       | Gestaltung Freiraum an der Kirche, im Zuge 5. Bauabschnitt Hauptstraße      | 2015 - 16 |
| 13       | Abbruch Forstgasse 5 für Straßenbau   | 2018 - 19 |

### Stadtteil Hauptstraße

| Lfd. Nr. | Realisierte Maßnahmen nach ISEK 2008 - 2009  | Jahr      |
|----------|--|-----------|
| 14       | Impulsprojekt – Genial Zentral, Beckerwiese (Wettbewerb)   | 2009      |
| 15       | Umnutzung und Erschließung Beckerwiese   | 2012 - 14 |
| 16       | Aufwertung der Hauptstraße, Bauabschnitt 1-5   | 2011 - 15 |
| 17       | Umnutzung Brachfläche Schubertstraße (Flurstück 1847) durch Gestaltung als öffentliche Grünfläche „Schubertpark“ | 2014 - 15 |
| 18       | Abbruch Hauptstraße 102 und 128 für Straßenbau Hauptstraße   | 2013 - 14 |
| 19       | Zwischenerwerb Postweg 1   | 2013 - 15 |

|    |  |           |
|----|--|-----------|
| 20 | Neubebauung Wohn- und Geschäftshaus mit Bankfiliale VR-Bank, Hauptstraße 82, ehemaliges Kino | 2015 - 16 |
| 21 | Neugestaltung Rathausvorplatz  | 2015 - 18 |
| 22 | Abbruch Gebäudereste, Neubau Parkplatz mit Carports und PV                                   | 2015 - 20 |
| 23 | Zwischenerwerb Hauptstraße 56-58, Neubau Sparkasse und Seniorenanlage                        | 2015 - 19 |
| 24 | Hauptstraße 64, Zwischenerwerb, Gebäudeabbruch   | 2013 - 16 |

### Stadtteil Böhmerberg

| Lfd. Nr. | Realisierte Maßnahmen nach ISEK 2008 - 2009   | Jahr      |
|----------|---|-----------|
| 25       | Aufwertung Umfeld Bahnhof, Erwerb Gebäude, Teilabbrüche, Sanierung Eingangshalle        | 2013 - 15 |
| 26       | Mobilitätsknoten, Erwerb angrenzender Grundstücke, überdachter Busbahnhof und Parkplatz | 2018 - 22 |

### Stadtteil Oberzella

| Lfd. Nr. | Realisierte Maßnahmen nach ISEK 2008 - 2009                          | Jahr      |
|----------|--|-----------|
| 27       | Blechhammer 2, Abbruch ruinöser Gebäude zur Vermarktung als Bauplatz | 2014 - 15 |
| 28       | Abbruch Gewerbebrache, Erschließung Gewerbegebiet Hollandsmühle      | 2017 - 21 |
| 29       | Denkmal Lerchenberg, Freiraumgestaltung mit Spielplatz               | 2019 - 20 |

### Stadtteil Talstraße

| Lfd. Nr. | Realisierte Maßnahmen nach ISEK 2008 - 2009                                     | Jahr      |
|----------|---|-----------|
| 30       | Anbindung Meeresaquarium, Haifischroute   | 2012      |
| 31       | Nachnutzung der Gewerbebrache - TKF   | 2012      |
| 32       | Ansiedlung Netto Discounter, ehemaliger Bauhof                                  | 2012      |
| 33       | Talstraße, Abbruch, B-Plan und Errichtung Fachmarktzentrum/ Edeka ehemalige EGS | 2017 - 21 |

### Gesamtstadt

| Lfd. Nr. | Realisierte Maßnahmen nach ISEK 2008 - 2009                                      | Jahr      |
|----------|--|-----------|
| 34       | Radrundweg und Anbindung an regionales Radwegnetz, Beschilderung und Wegeführung | 2011 - 13 |

Tab. 1 Umgesetzte Maßnahmen der Stadtsanierung

# Demografie

Der demografische Wandel ist eine der gravierendsten Veränderungen der heutigen Zeit. Thüringen und der ländlich geprägte Raum außerhalb von Ballungsräumen sind davon besonders betroffen. Die Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstrukturen beeinflussen als Querschnittsthema alle Handlungsfelder des ISEKs.

## Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Zella-Mehlis lebten am 31.12.2022 12.514 Menschen, davon waren 6.368 weiblich und 6.146 männlich<sup>1</sup>. Das Durchschnittsalter lag 2023 bei 49,5 Jahren.

Durch die Eingemeindung von Benshausen 2019 zeigt sich ein Anstieg der Bevölkerung in diesem Jahr. Somit fällt der Vergleich der Gesamtbevölkerung im Vergleich zwischen 2005 und 2020 positiv mit einem Anstieg von 3% aus. Zieht man die Bevölkerung aus Benshausen ab, so zeigt sich ein Rückgang von rund 16%. 2023 wohnten rund 18% der Bevölkerung im neuen Ortsteil.

Thüringenweit gibt es nur wenige Kommunen, die einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, sodass auch landesweit Rückgänge in der Bevölkerung zu verzeichnen sind. Sowohl im Freistaat (-9,2%) sowie im Landkreis (-9,5%) zeigt sich jedoch im oben genannten Zeitraum ein leicht abgeschwächter Rückgang im Vergleich zu Zella-Mehlis.

## Altersstruktur

Eine Auswirkung des demographischen Wandels ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung. Der Bevölkerungsanteil der Menschen ab 65 Jahren liegt in Zella-Mehlis (Stichtag 31.12.2022) mit 31,7% über dem über- und regionalen Durchschnitt (27,9 % im LK Schmalkalden-Meiningen, 27,0 % in Thüringen). Bei der detaillierten Betrachtung der Altersstruktur innerhalb der vergangenen 10 Jahren (2012-2022, inkl. Zunahme durch Benshausen) zeigen sich u. a. folgende Entwicklungen:

- Im Jahr 2022 lebten in Zella-Mehlis 245 Kinder jünger als drei Jahre. Die Zahl hat sich in den letzten zehn Jahren um 10 % erhöht. Davon leben 2023 43 im OT Benshausen, sprich ca. 17,5%.
- Die Zahl der Kinder im Kindergartenalter zwischen 3 und 6 Jahren ist innerhalb der letzten zehn Jahre um 33 % gewachsen und lag 2012 bei 207 Kindern und 2022 bei 275, im Jahr 2023 davon 43 im OT Benshausen (ca. 15,6%).
- Die Zahl der Kinder im Grundschulalter zwischen 6 und 10 Jahren zeigt eine besonders hohe Zunahme seit 2012 um 59% – 2012 waren es 287 Kinder, 457 Kinder im Jahr 2022 . 110 davon leben 2023 im OT Benshausen.
- Die Zahl der Jugendlichen zwischen 10 und 18 Jahren ist seit 2012 ebenfalls gestiegen und liegt mit 864 Jugendlichen 2022 mit 45 % deutlich über dem Wert aus dem Jahr 2012 mit 594 Personen. Im Jahr 2023 davon 208 im OT Benshausen.
- Die Zahl der Erwerbsfähigen zwischen 18 und 65 Jahren ist seit 2012 leicht gestiegen und hat sich um 5% von 6.404 auf 6.707 gesteigert. Ohne die Hinzunahme von Benshausen würde sich hier ein Rückgang zeigen.
- Den größten Verlust seit 2012 zeigt die Gruppe der 25-30-Jährigen mit -26%: 2012 waren es 496, im Jahr 2022 nur noch 368.
- Ein besonders erhöhter Wert entgegen des Trends ist bei den 35-40-Jährigen zu verzeichnen, die sich um 63% gesteigert haben (2012: 429; 2022: 700).

---

<sup>1</sup> Thüringer Landesamt für Statistik, Gemeinde: Zella-Mehlis, Stadt, verfügbar: <<https://statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich1.asp?auswahl=gem&nr=66092>>

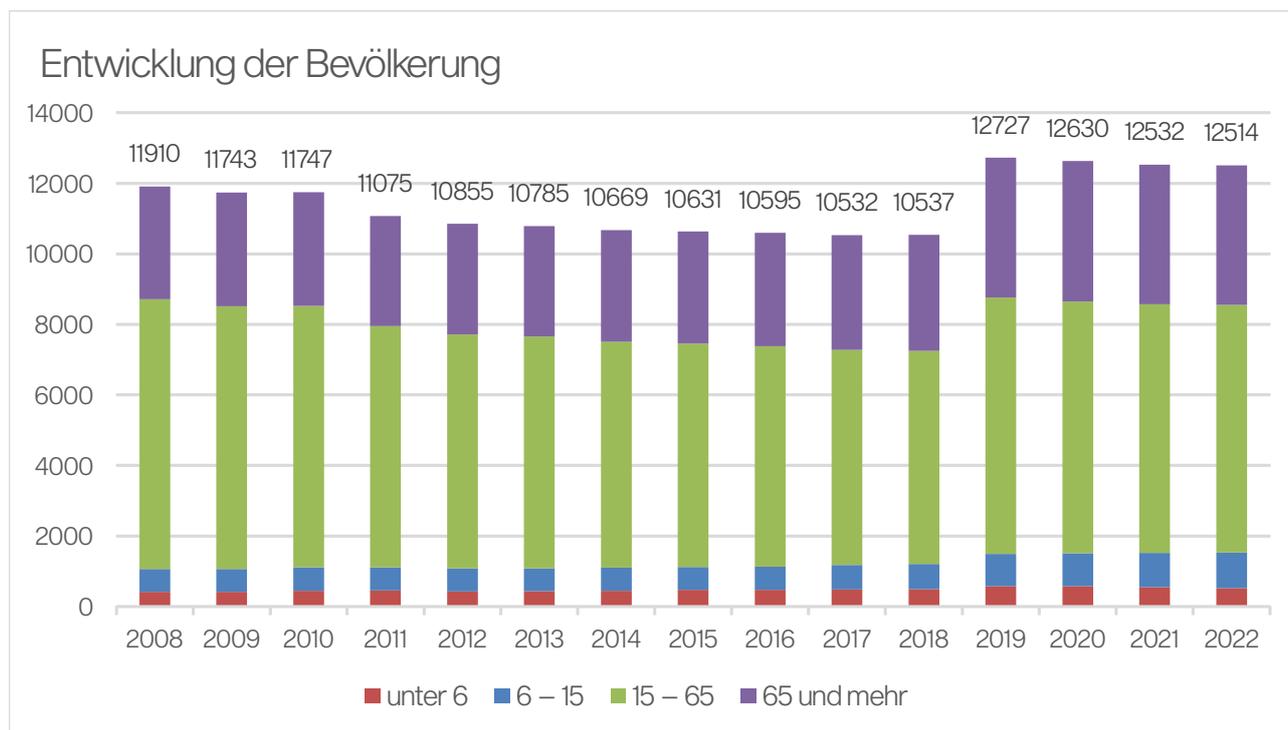


Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung von 2008-2022 mit Altersgruppen (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage TLS)

- Die Zahl der Rentner zeigt seit 2012 zunehmende Werte: 2012 waren 3.141 Personen über 65 Jahre alt, 3.966 Personen im Jahr 2022, das stellt einen Zuwachs von 26% dar.
- Die Zahl der Hochbetagten über 75 Jahre nahm seit 2012 (1.391 Personen) um 46% (2022: 2.026) zu.

Gegliedert nach Stadtteilen zeigt sich, dass das Durchschnittsalter in der „Siedlung“ mit 54,9 Jahren, in der „Meininger Straße“ mit 53,2 Jahren und in der „Mehliser Struth“ mit 52,4 Jahren am höchsten ist, hingegen in der Kernstadt Mehliis mit 43,0 Jahren und in der Kernstadt Zella mit 43,5 Jahren am niedrigsten (s. dazu auch Tab. 2 im Kapitel Demografie).

Es zeigt sich, dass sich die Stadt derzeit in einem demografischen Veränderungsprozess befindet. Zwar ist festzustellen, dass in den jüngeren Altersgruppen ein Bevölkerungszuwachs stattfindet, es ist jedoch davon auszugehen, dass die geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“), die ins Rentenalter kommen, nicht eins zu eins durch nachfolgende geburtenschwache Jahrgänge ersetzt werden, sofern nicht ein erheblicher Zuzug von Jüngeren ge-

schieht. Gleichzeitig zeigt die Zunahme von Kindern und Jugendlichen auch, dass Zella-Mehlis als Wohnort von Familien gewählt wird. Von Bedeutung ist dabei, dass heutige Kinder möglichst in der Stadt eine Möglichkeit für eine Ausbildung oder den Start in das Berufsleben haben, um die Stadt nicht verlassen zu müssen bzw. wieder zurückkehren zu können.

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zella-Mehlis ist, wie in vielen anderen Thüringer Kommunen, unausgeglichen. Seit 2008 starben in jedem Jahr im Mittel 108 Personen mehr, als lebend geboren wurden. Trotz der kontinuierlichen Rückgänge ist zu verzeichnen, dass die Geburtenrate seit rund 20 Jahren nicht rückläufig ist, sondern konstant bleibt.

Angesichts der Altersstruktur mit einem höheren Anteil Älterer sowie einer geringeren Anzahl von Personen im zeugungsfähigen Alter ist zu erwarten, dass die Sterbeziffer auch zukünftig zunehmen und die Geburtenanzahl damit weiterhin übersteigen wird.

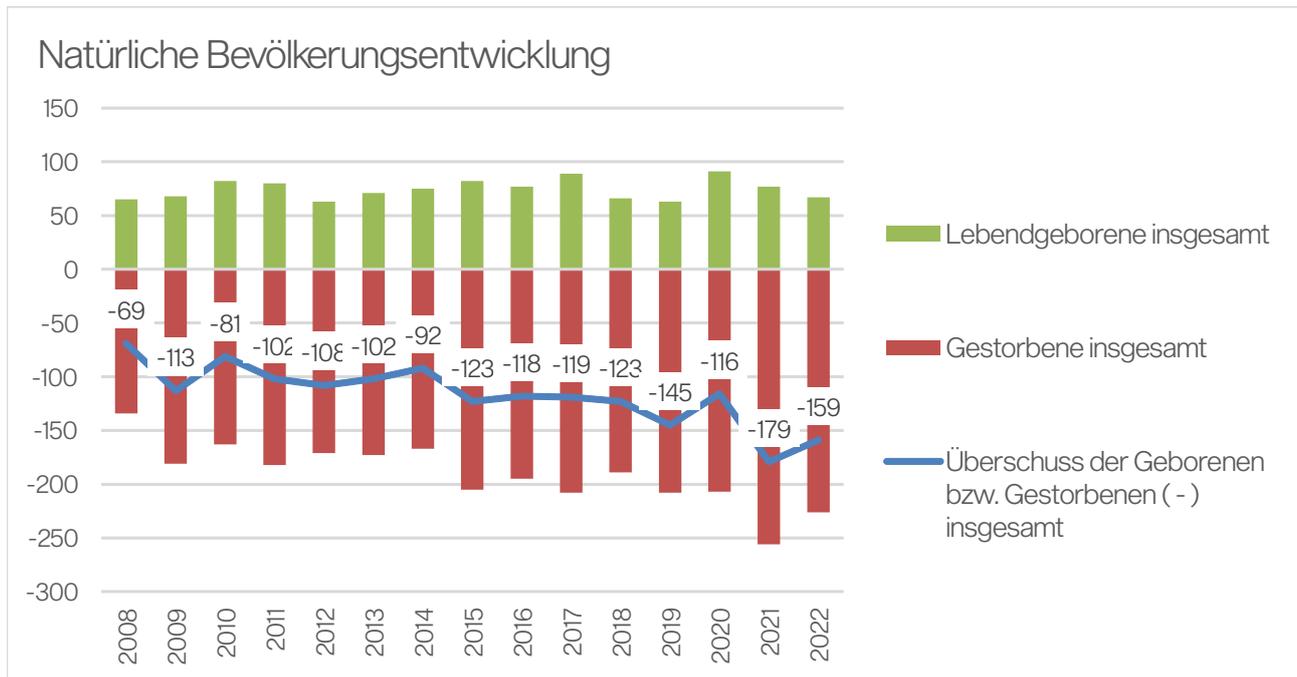


Abb. 11 Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2008-2022 (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage TLS)

### Wanderungen

In absoluten Zahlen beeinflussen die Wanderungen das Bevölkerungswachstum stärker, als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Zella-Mehlis zeigt den Trend zu einem zunehmenden, positiven Wanderungssaldo. Seit 2015 hat sich der Zuzug im Vergleich zum Wegzug deutlich gesteigert. Rückblickend zeigen sich jedoch bereits seit rund 20 Jahren kontinuierliche Zuzüge. 2018 (+128) und 2022 (+146) waren jeweils die höchsten Werte zu verzeichnen.

### Bevölkerungsprognose

Gemäß der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamts für Statistik (Stand Dezember 2020) werden im Jahr 2030 11.350 und im Jahr 2040 10.230 Menschen in Zella-Mehlis leben. Damit wird ein Bevölkerungsrückgang von 10 bzw. 19% im Vergleich zu 2020 prognostiziert. Damit wurde für Zella-Mehlis ein stärkerer Rückgang als im Landkreis (-8,1 bzw. -15,9%) und im Freistaat (-6,4 bzw. -12,4%) errechnet.

Die Altersgruppen der 0 bis 20-Jährigen und der 20 bis unter 65-Jährigen wird schrumpfen, während die Altersgruppe der über 65-Jährigen deutlich zunehmen wird (s. dazu Abb. 14). Anhand der Diagramme wird deutlich, dass es sich dabei um einen graduellen Prozess handelt.

Angesichts von gesellschaftlichen Entwicklungen, Migrationsbewegungen aufgrund globaler Ereignisse sowie städtischer Einflussnahme ist ein Eintreten dieser Szenarien selbstverständlich nicht eindeutig prognostizierbar.

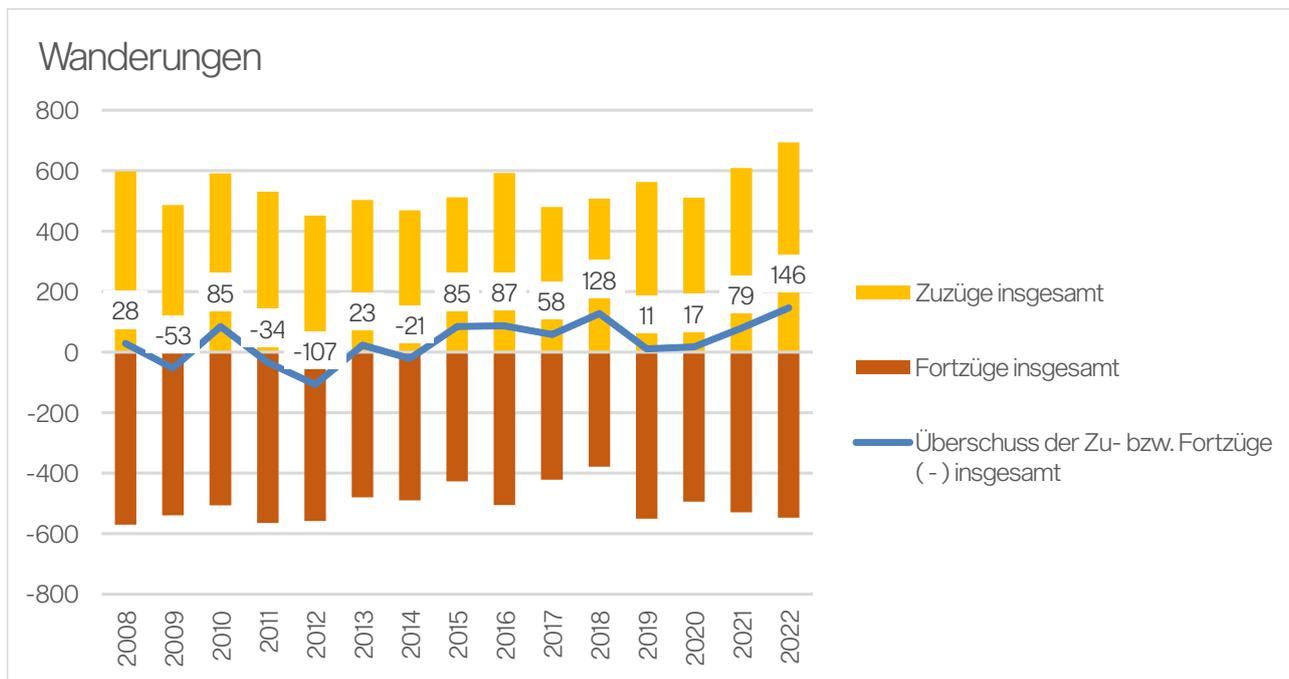


Abb. 12 Wanderungsbewegungen von 2008-2022 (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage TLS)

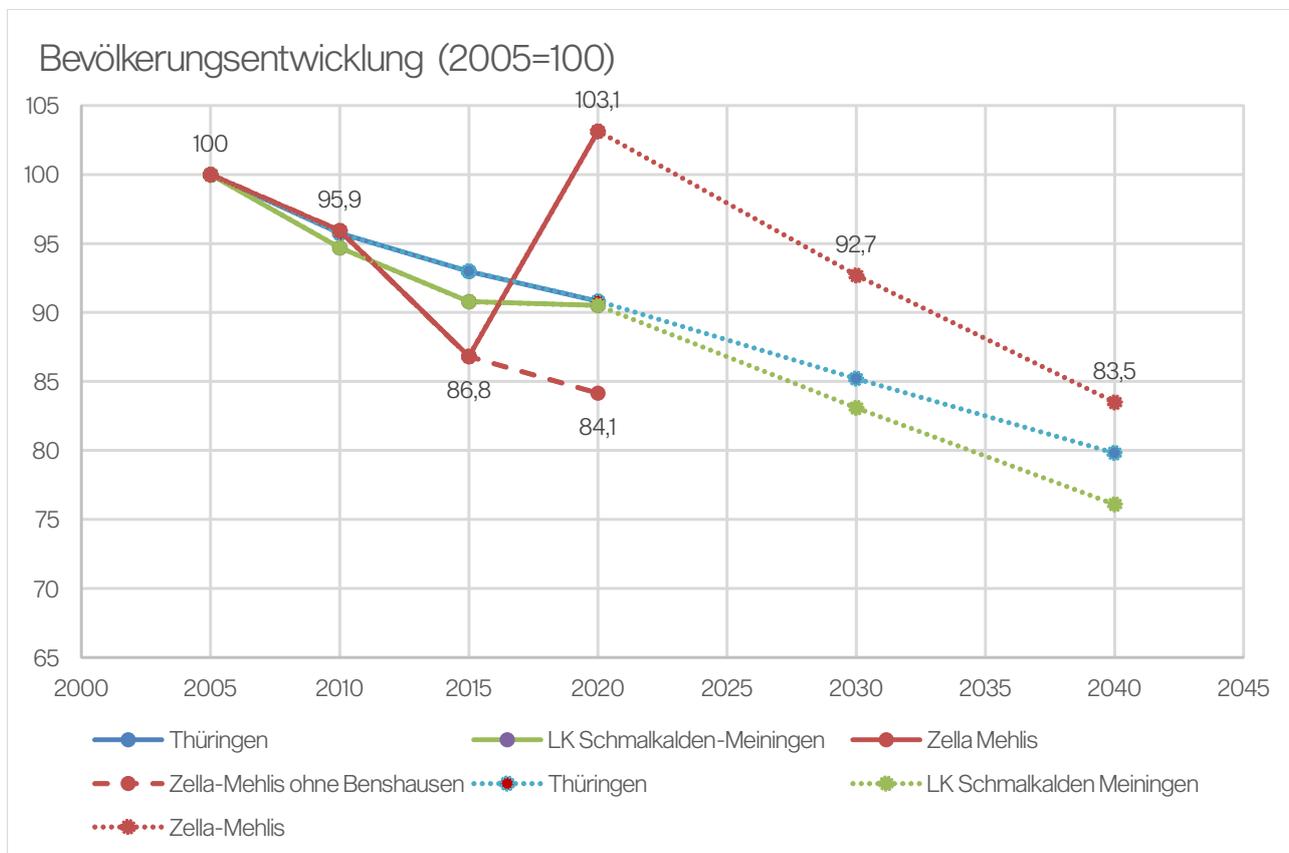


Abb. 13 Bevölkerungsprognose bis 2040 (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage TLS)

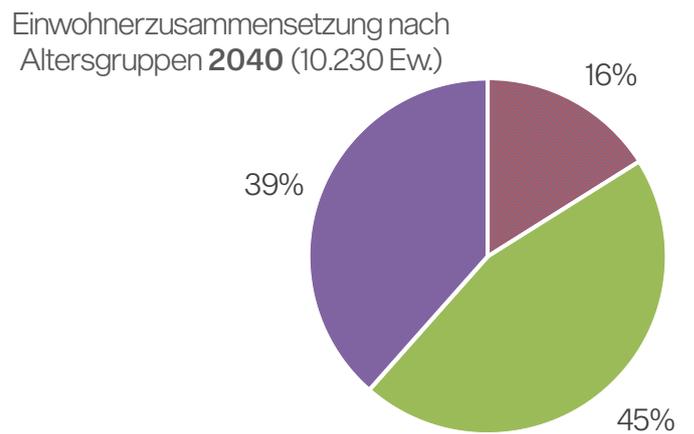
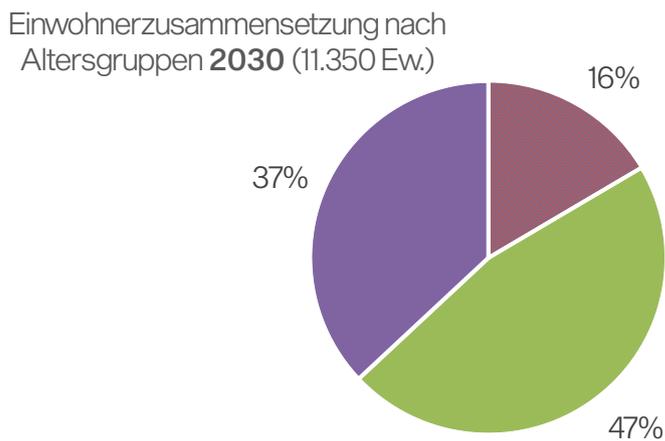
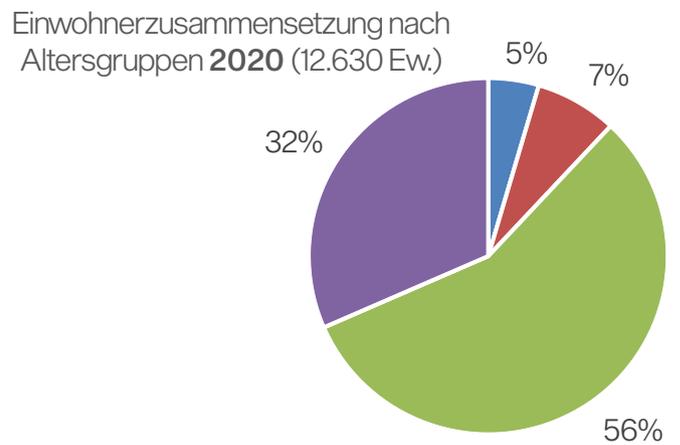
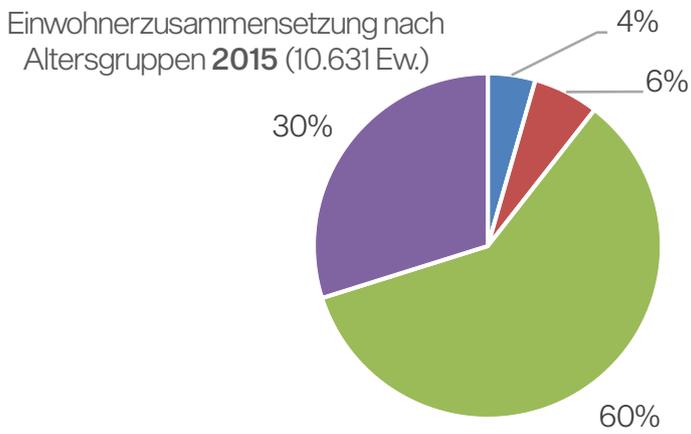
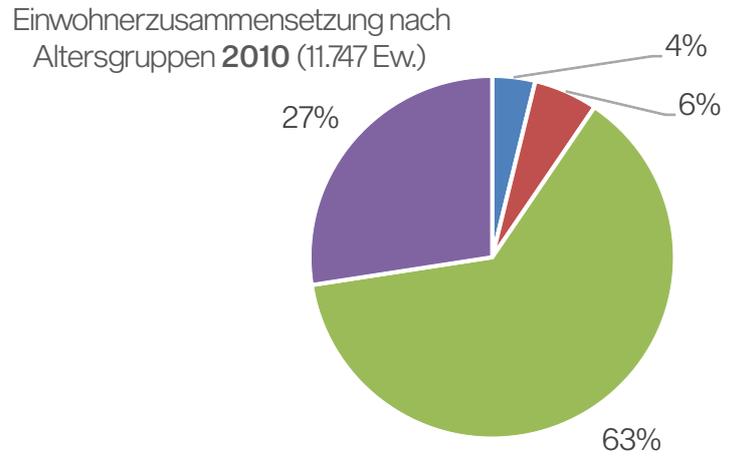
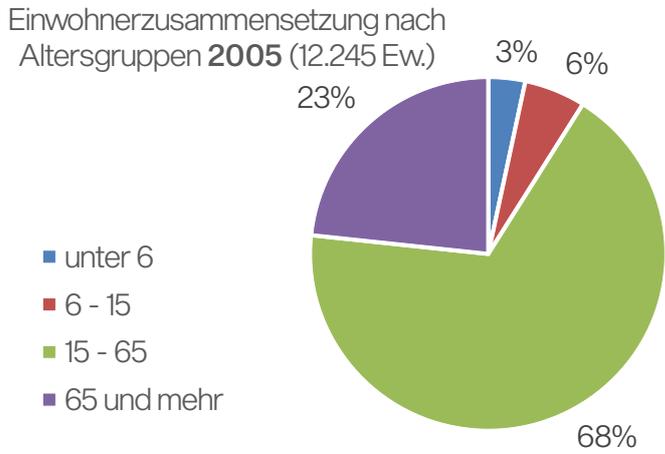


Abb. 14 Bevölkerungsprognose zur Verteilung der Altersstruktur (Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage TLS)

## Stärken und Schwächen

| STÄRKEN   | SCHWÄCHEN  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• positiver Wanderungssaldo seit über 20 Jahren</li> <li>• stabile Geburtenrate seit über 20 Jahren</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• rückläufige Bevölkerungsentwicklung</li> <li>• wenig Neuzuzüge ohne familiären Bezug</li> <li>• teilweise hohe Altersstruktur der Bewohnerschaft</li> </ul> |

Tab. 2 Stärken und Schwächen: Demografie

## Fazit

Wie viele Städte in Thüringen verzeichnet auch Zella-Mehlis einen Bevölkerungsrückgang sowie eine zunehmende Alterung der Bevölkerung. Diese Entwicklungen werden auch Auswirkungen auf die Bedarfe der Bevölkerung, insbesondere in Hinblick auf Angebote der Daseinsvorsorge, Pflege und Betreuung haben, während gleichzeitig die arbeitsfähige Bevölkerung abnehmen wird. Somit wird die Gewinnung von Fachkräften, insbesondere in Bereichen der Daseinsvorsorge und Pflege, weiterhin an Brisanz gewinnen. Doch die Zunahme von Kindern und Jugendlichen zeigt auch, dass Zella-Mehlis eine familienfreundliche Stadt ist und zukünftige Generationen nachkommen.

Interkommunale Kooperationen werden von zunehmender Bedeutung sein, da auch der Landkreis, die angrenzenden Landkreise und die kreisfreie Stadt Suhl ebenfalls stark von rückläufigen Bevölkerungsprognosen betroffen sind, um zukünftigen Herausforderungen zu begegnen. Regionen sind im Wettbewerb um Zuzug – hier gilt es als Kommune und Region, die passenden Rahmenbedingungen für Wirtschaft und die Bevölkerung zu schaffen.

Durch Berichte im Rahmen des ISEK-Prozesses wurde deutlich, dass Zuzug überwiegend passiert, wenn bereits ein Bezug zur Stadt vorhanden ist. Die Zielstellung sollte somit sein, die Stadt auch für Auswärtige als attraktiven Arbeits- und Wohnort zu positionieren.

# Städtebau, Stadtgestalt und Wohnen

In 30 Jahren Stadtsanierung konnte in Zella-Mehlis viel erreicht werden. Sanierte Gebäude, Straße, Wege, Plätze und neue Grünflächen zeugen davon. Doch wie viele andere Städte steht Zella-Mehlis vor Herausforderungen durch Veränderungen im Wohnungsmarkt, Entwicklungen durch den demografischen Wandel oder dem Ziel einer geringeren Flächeninanspruchnahme.

## Siedlungsentwicklung und Stadtstruktur

### Siedlungsgenese

Die Kernstadt entstand aus den sich selbstständig entwickelnden dörflichen Ortskernen Mehlis und Zella St. Blasii, die sich jeweils entlang der Talauen ausdehnten. Mit der Vereinigung 1919 wurde eine ca. 1,5 km lange Verbindung zwischen den Zentren geschaffen, die die Ortskerne räumlich und funktionell vereinigen sollte.

Benshausen weist die Struktur einer ehemaligen Bauernsiedlung in Form eines Straßendorfes auf. Im Vergleich zur Kernstadt finden sich hier mehr Hofanlagen und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Im Laufe der Entwicklung hat jedoch eine zunehmende Zersiedelung stattgefunden. Ebertshausen zeigt sich als sehr dörflich mit einer Entwicklung der Gebäude entlang einzelner Straßenzüge.

Im gesamten Stadtgebiet ist der Bauzustand der Gebäude überwiegend gut. Der im ISEK 2008/2009 festgestellte Gesamteindruck der Stadt, geprägt von teils ruinösen Brachflächen in

städtebaulich dominanten Räumen, hat sich innerhalb der letzten 15 Jahre deutlich verbessert.

Seit 1992 wird in Zella-Mehlis der Stadtumbau mit Mitteln der Städtebauförderung umgesetzt. So konnte es gelingen, die historische Bausubstanz im Stadtkern zu bewahren, ortsgerecht zu gestalten und Freiräume zu attraktivieren. Eine Stärke der Stadt ist somit, in Verbindung mit der Einbindung in die Landschaft und Topographie, das regionaltypische, idyllische Erscheinungsbild. Der Gesamteindruck lässt sich nunmehr als positiv beschreiben. Gleichzeitig existieren weiterhin öffentliche Räume und einzelne Objekte, die einen Sanierungsbedarf aufweisen. Durch die 2010-2015 durchgeführte Dorfentwicklung konnten in Benshausen ebenso positive Impulse gesetzt werden.

Es existieren zahlreiche **denkmalgeschützte Gebäude** in der Kernstadt sowie im Ortsteil Benshausen. Im Stadtgebiet Zella-Mehlis sind lt. aktueller Denkmalliste rund 200 Objekte als Kulturdenkmal ausgewiesen. 2008 waren es noch 37. Besonders hohe Denkmaldichten befinden sich in der Louis-Anschütz-Straße sowie rund um den Mehliker Markt, im Umfeld der Kirche St. Blasii und in Benshausen entlang der Benschhäuser Straße.

### Flächennutzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt wird derzeit fortgeschrieben. Für Benshausen existiert ein 2005 aufgestellter Flächennutzungsplan (mit der 1. Änderung 2013) sowie für die Kernstadt ein Flächennutzungsplan mit der 10. Änderung 2019.

13% des Stadtgebiets setzen sich aus Siedlungsfläche zusammen (s. Abb. 15). Von diesem Anteil sind rund 40% Wohnbaufläche, 19% Industrie- und Ge-

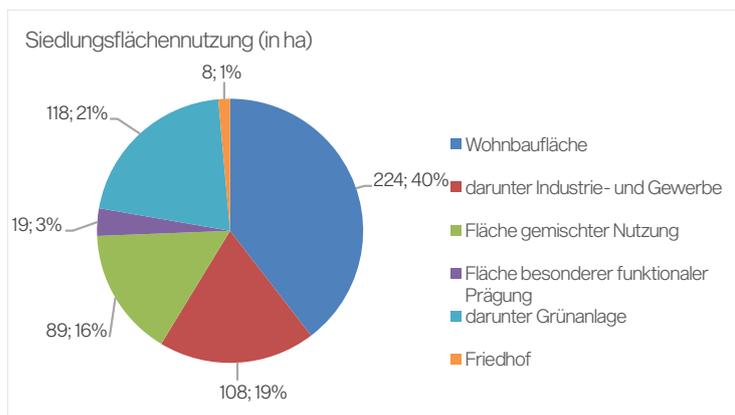


Abb. 15 Flächennutzungen

werbe sowie 16% Flächen gemischter Nutzung. Mit 21% zeigt sich der Anteil der Grünflächen vergleichsweise hoch.

### Stadtraumtypen

Abb. 16 stellt die Siedlungsfläche der Stadt gegliedert nach Stadtraumtypen dar. Daran lässt sich zum einen die Siedlungsentwicklung mit den historischen Kernbereichen feststellen, zum anderen die vorhandenen Siedlungsflächen hinsichtlich Struktur und Nutzung unterscheiden. Zu erkennen ist, dass Benshausen und Ebertshausen überwiegend dörflich geprägt sind und vereinzelt durch Einfamilienhäuser am Rande der Ortslage ergänzt wurden. In der Kernstadt finden sich unterschiedliche Strukturen. Die historischen Ortskerne werden durch Siedlungserweiterungen des 19. Jahrhundert sowie der Gründer- und Vorkriegszeit miteinander verbunden. Geschosswohnungsbau der 50er/60er-Jahre (Straße der Freundschaft) sowie industrieller Geschosswohnungsbau seit den 70er-Jahren ("Mehliser Struth") ergänzen das Stadtbild, ohne zu dominieren. Einfamilienhausgebiete nach 1960 be-

finden sich punktuell an verschiedenen Stellen der Stadt. Den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft bilden Kleingartenanlagen, die rund um die Stadt zu finden sind. Eine Besonderheit sind zudem die großflächigen Grünbereiche (z.B. Lerchenberg, Ziegenlaich / Eisengrübchen) innerhalb der Stadt. Eine hohe Flächeninanspruchnahme erfolgt zudem durch gewerblich und industriell genutzte Areale.

### Bauland, Flächenpotenziale und Brachflächenentwicklung

Im Stadtgebiet sichern 24 Bebauungspläne, davon zwei einfache Bebauungspläne, 5 Ergänzungssatzungen, 7 Klarstellungssatzungen sowie 5 Vorhaben- und Erschließungspläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Es stehen zwei freie, erschlossene, städtische Bauplätze zur Verfügung (Hauptstraße 88 und Alte Straße 48). 2018 wurde der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Waldfriedhof“ rechtskräftig. Von 17 Bauplätzen stehen derzeit noch elf zur Verfügung.

#### Stadtraumtypen

- Historische Altstadt
- Kleinstädtischer Ortskern
- Dörfliche und kleinteilige Siedlungsstrukturen
- Siedlungserweiterung des 19. Jh
- Siedlungsbau der Gründer- und Vorkriegszeit
- Wohnviertel der Gründer- und Vorkriegszeit
- Siedlungserweiterung ca. 1930-70
- Geschosswohnungsbau der 50er / 60er Jahre
- Industrieller Geschosswohnungsbau seit den 70er Jahren
- Einfamilienhausgebiete seit den 60er Jahren
- Gewerbegebiet- und Industriegebiete
- Zweckbauten und öffentliche Einrichtungen
- Grün-, Sport- und Kleingartenanlagen

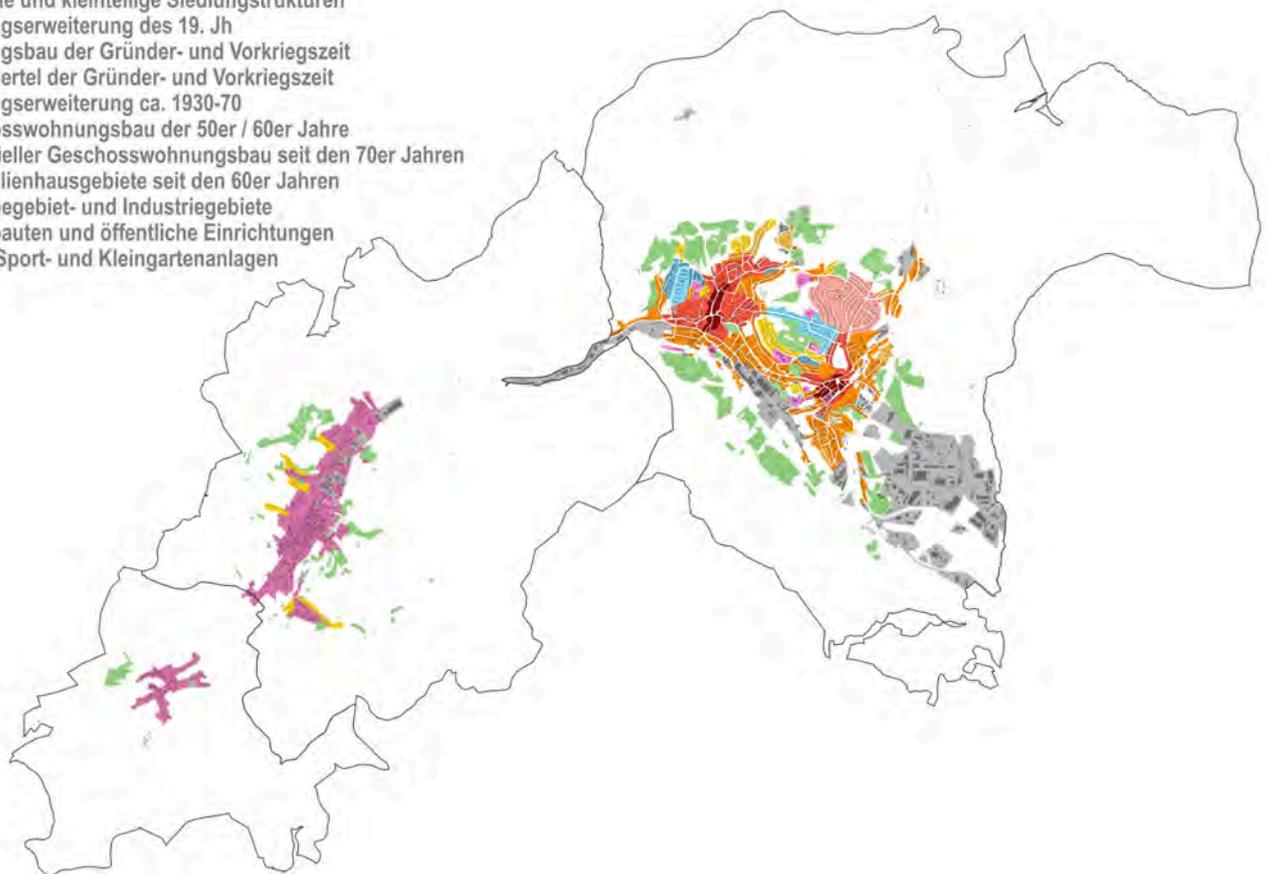


Abb. 16 Stadtraumtypen

Dazu kommen rund 43 Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungspotenziale im Zusammenhang bebauter Bereiche. Davon befinden sich 27 Flächen im OT Benshausen. In Zella-Mehlis existieren mehrere Außenbereiche im Innenbereich, z.B. das Areal „Ziegenlaich / Eisengrübchen“. Für diese Bereiche benötigt es eine detaillierte Abwägung, inwiefern eine bauliche Nutzung in Betracht zu ziehen ist.

Die Stadt verfolgt gezielt das Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“. In Hinblick auf das bundesweite 30 Hektar Ziel sowie die lokale Stadtentwicklung ist dies als positiv zu bewerten.

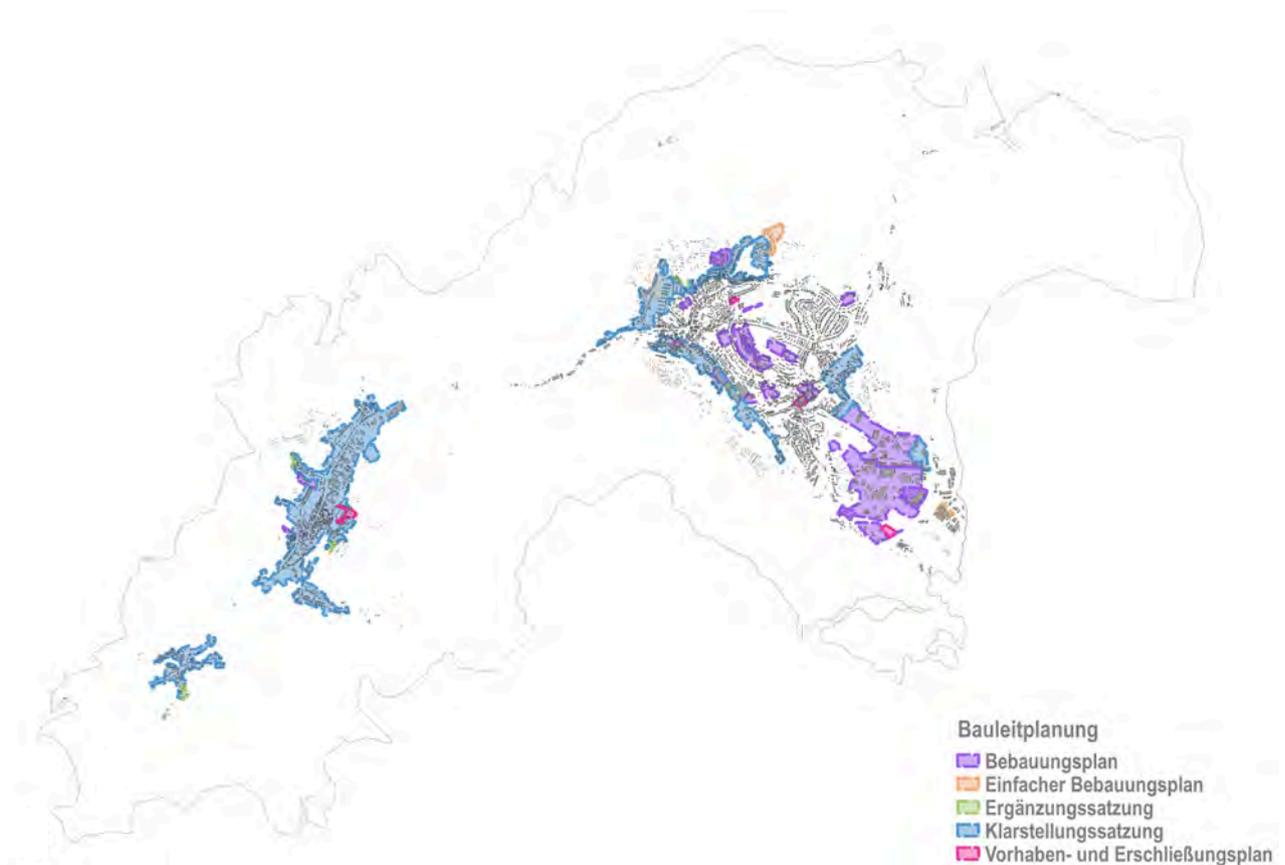
Zahlreiche städtebauliche Missstände wurden im Rahmen der Stadtsanierung in den vergangenen Jahren bereits erfolgreich angegangen. Gleichzeitig bestehen weiterhin Flächen, die brach liegen oder Defizite bei der Nutzungs- oder Gestaltqualität aufweisen. In Bezug auf die erfolgreiche Revitalisierung von Brachflächen sind insbesondere der Lerchenberg und die Beckerwiese zu nennen. An beiden Orten sind ansprechende Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten für alle Generationen entstanden.

Der Mehliker Markt hat durch die Umgestaltung des Straßenraums sowie die Sanierung des Gebäudes Hauptstraße 1 erheblich an Attraktivität gewonnen. Besonders gelungen und ein hoher Gewinn für den Aufenthalt in den Stadtkernen sind die neu geschaffenen Zugänge an den Lubenbach mit der „Grünen Oase“ sowie in der Peter-Haseney-Straße der „Wochenmarkt“ mit Zugang zum Heinrichsbach.

Folgende Areale zeigen einen städtebaulichen Handlungsbedarf:

Der Karl-Liebknecht-Platz in Zella wird vorrangig als Parkplatz genutzt. Durch die Nähe zur „Explorata-Mitmachwelt“ und zum Zentrum parken dort häufig Touristen. Der Platz dient zudem als Festplatz. Dem Areal mangelt es an Gestaltqualität. Die angrenzende heterogene Bebauung trägt zudem nicht zu einer Steigerung der Attraktivität bei.

Zwischen Berg- und Goethestraße befindet sich eine Freifläche. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Waffenfabrik ist das Gelände mehrfach unterkellert, sodass eine Bebauung derzeit ausgeschlossen ist und das Areal nicht als Innenentwicklungspotenzial genutzt werden kann.



Am Stadteingang zwischen Blechhammer und Heinrich-Ehrhardt-Straße befinden sich gewerblich genutzte Flächen (Schrotthandel). Städtebaulich und funktional gesehen besteht hier langfristiger Handlungsbedarf.

In der Beethovenstraße befinden sich das Meeresaquarium, Tennisplätze sowie die ehemalige Lebkuchenfabrik sowie ein großflächiger Parkplatz. Die Situation ist heterogen und ungeordnet.

Im Bereich Marcel-Callo-Platz / Wiesenstraße / Brunnenstraße sowie am Zellaer Markt zeigt sich ein erhöhter Leerstand und Sanierungsbedarf. Der Zellaer Markt bietet derzeit keinen attraktiven Anlaufpunkt in der Stadt. Hier bedarf es einem Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten.

In der Forstgasse ist eine Sanierung der Straße in Planung. Angrenzend befindet sich eine Brachfläche an der Kreuzung zur Kirchstraße. Aufgrund der Lage direkt gegenüber dem Ortskern und der Grünen Oase bedarf es hier einer besonderen Aufmerksamkeit hinsichtlich Nutzung und Gestaltung.



Abb. 18 Leerstand in Benshausen

Im Ortskern Benshausen befindet sich „Bellmannsgarten“, ein Wäldchen zwischen Bebauung und Friedhof. Der Bereich bietet Potenzial zur Nutzung als Grün- und Erholungsfläche, jedoch nicht für eine Bebauung.

In den vergangenen 30 Jahren wurden zahlreiche positive Impulse gesetzt. Es existieren weiterhin punktuelle Handlungsbedarfe und

### Benshausen

■ Innenentwicklungspotenzial



### Zella-Mehlis

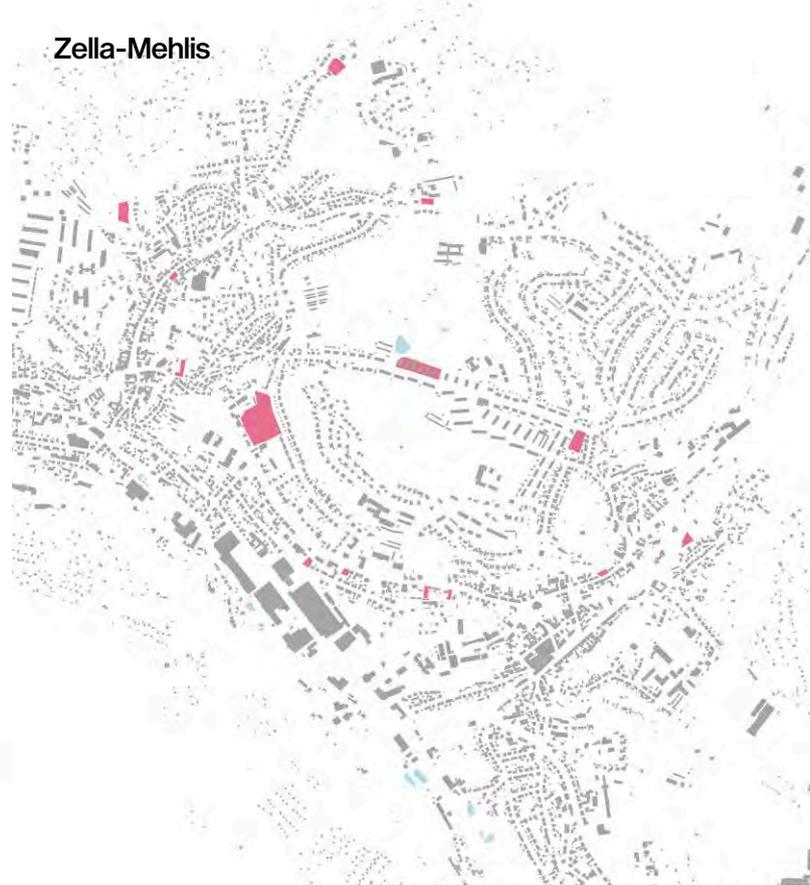


Abb. 19 Potenziale zur Innenentwicklung in Benshausen (links) und Zella-Mehlis Kernstadt (rechts)



Abb. 20 Blick in die Hauptstraße



Abb. 21 Blick in die Louis-Anschütz-Straße



Abb. 22 Fassaden in der "Mehliser Struth"

Bereiche mit erhöhten städtebaulichen Missständen.

Trotz begrenzter freier Baugrundstücke in Bebauungsplänen existieren zahlreiche Potenzialflächen zur Innenentwicklung.

## Wohnungsmarkt

Der Wohnstandort Zella-Mehlis kann neben ruhigen Wohnlagen mit unterschiedlichen Baustrukturen attraktive Wohnlagen innerhalb der gesamten Stadt vorweisen. Durch die Einbindung der Stadt in die Landschaft ergibt sich für die meisten Stadtteile eine gute Erreichbarkeit der Natur. Und somit eine erhöhte Wohnqualität.

Laut ivd-Preisspiegel lagen die Verkaufspreise 2021-2022 für Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 50-85€ pro qm (im Vergleich liegt Jena bei 250-450€, Apolda bei 22-50€). Für freistehende Eigenheime (inkl. Garage und Grundstück) befindet sich der Verkaufswert zwischen 65.000 und 240.000€ (im Vergleich liegt Jena bei 350.000-1.000.000€, Altenburg bei 35.000-280.000€). Nach Neubau oder Komplett-sanierung von Bestandsobjekten wird durchschnittlich eine Nettokaltmiete von 5,00 bis 8,00€ angesetzt (monatlich bezogen auf 3 Zimmer, 70 qm Wohnfläche) (im Vergleich liegt Jena bei 9,00 bis 12,50€, Bad Sulza bei 3,30 bis 5,80€). Als Vergleich wurden jeweils Höchst- und Tiefwerte der Erhebung genannt.<sup>1</sup>

Der allgemeine Bodenrichtwert für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen liegt bei 18-30€/qm und gehört damit im Freistaat zu den niedrigsten Werten. Gleichzeitig zeigt der Bodenpreisindex für den gesamten Freistaat einen erheblichen Anstieg seit 2015.

Der Wohnungsmarkt ist damit durch eine moderate Preisstruktur gekennzeichnet, die jedoch steigend ist. Im Vergleich zu den Ballungsräumen sind Grundstücks- und Mietpreise gering, jedoch ähnlich zu anderen kleinstädtisch geprägten Bereichen in Thüringen.

In der Stadt sind neben verschiedenen Privatvermietern drei Wohnungsgesellschaften aktiv:

<sup>1</sup>Immobilienverband Deutschland IVD 2022: Preisspiegel Thüringen 2021/2022.

|  | insgesamt     | davon über 85 | % über 85   | Altersdurchschnitt |
|--|---------------|---------------|-------------|--------------------|
| Siedlungsgebiet Meininger Straße                         | 777           | 58            | 7,5%        | 53,2               |
| Siedlungsgebiet Die Siedlung                             | 1.191         | 80            | 6,7%        | 54,9               |
| Mehrfamilienhausgebiet Straße der Freundschaft           | 861           | 53            | 6,2%        | 48,6               |
| Hauptstraße - Verbindungsachse zwischen Zella und Mehliß | 1.572         | 94            | 6,0%        | 50,9               |
| Plattenbaugebiet "Mehlißer Struth"                       | 1.372         | 65            | 4,7%        | 52,4               |
| Gewerbe- und Mischgebiet Talstraße                       | 387           | 15            | 3,9%        | 50,0               |
| Ortslug Benshausen                                       | 2.063         | 58            | 2,8%        | 48,0               |
| Siedlungsgebiet Am Böhmerberg                            | 1.124         | 30            | 2,7%        | 46,5               |
| Siedlungsgebiet Mehlißer Oberdorf                        | 1.494         | 39            | 2,6%        | 49,8               |
| Kernstadt Mehliß   | 525           | 11            | 2,1%        | 43,0               |
| Kernstadt Zella  | 516           | 8             | 1,6%        | 43,5               |
| Ortslug Ebertshausen                                     | 260           | 4             | 1,5%        | 48,4               |
| Siedlungsgebiet Oberzella                                | 984           | 17            | 1,7%        | 48,7               |
| <b>Zella-Mehliß gesamt</b>                               | <b>13.242</b> | <b>533</b>    | <b>4,0%</b> | <b>49,5</b>        |

Tab. 3 Altersstruktur der Stadtteile

- Wohnungsgenossenschaft „Mehlißer Struth“ eG
- Städtische Wohnungsbaugesellschaft Zella-Mehliß mbH (SWG)
- AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig eG"

Die SWG verfügt über einen Gesamtbestand von 673 Wohnungen sowie 181 Garagen und 286 Stellplätze. Der Wohnungsbestand ist im gesamten Stadtgebiet verteilt.

### Eigentum und Eigenheimentwicklung

Wie in vielen ländlich geprägten bzw. kleinstädtischen Bereichen ist die Quote des Eigentums in Zella-Mehliß höher als die der Miete.

Das Einfamilienhaus (EFH) ist eine der nachgefragtesten Wohnformen in Zella-Mehliß. In Hinblick auf das Leitbild der Innenentwicklung müssen attraktive Ansätze gefunden werden, mit dem der Wunsch von Familien auf ansprechende Wohneigentum Angebote mit Freiraum im innerstädtischen Bereich jenseits des klassischen EFH entsprochen werden kann.

Probleme ergeben sich in den Bereichen mit alter,

enger Siedlungsstruktur, bspw. im nördlichen Ortskern von Benshausen. Die dortigen Gebäude und Grundstücke entsprechen nicht den nachgefragten Strukturen. Nachteile wie hoher Sanierungsaufwand, denkmalschutzrechtliche Auflagen, dicht aneinander gereihete Häuser in engen Gassen, meist ohne Garten- und / oder Hof und ohne Parkmöglichkeiten tragen dazu bei, dass etliche Gebäude für den Eigengebrauch nicht übernommen werden. Hier ist mit einem potenziell höheren Leerstand zu rechnen. Es bedarf Lösungen, wie ältere Gebäude mit kleineren Grundstücken an Attraktivität gewinnen.

Das aktuell diskutierte Thema der Tiny Häuser kann ein Ansatz sein, modernen Wohnraum anzubieten. Städtebaulich ist dies jedoch in den Kernbereichen nicht passend. Auch in Bezug zu den Themen Energie und Flächenverbrauch sind Tiny Häuser nicht grundsätzlich besser, sodass Bedarf und Ausführung hinterfragt werden sollten.

### Prognose des Wohnungsbedarfs

Es zeigt sich ein Mangel an geeigneten Wohnformen im Alter. In Folge des Alterungsprozesses wohnen in vielen Eigenheimen ältere Personen. Dies führt dazu, dass der Wohnraum häufig zu groß und nicht für das Wohnen im Alter ausgelegt ist. Insbesondere in Benshausen existieren keine Angebote für alten-

gerechtes Wohnen. Gleichzeitig müssen junge Familien und andere jüngere Personen passende Wohnformen finden können. Eine Lösung in Mehrfamilienhäusern könnte diesbezüglich sein, zwei Wohnungen zusammenzulegen, sodass Grundrisse für Familien mit Kindern entstehen und dem Trend zunehmender Wohnungsgrößen begegnet wird. In manchen Bereichen der Stadt funktioniert der Generationswechsel bereits gut.

### Leerstand

Der Wohnungsbestand der Wohnungsgesellschaften SWG und AWO weisen einen geringen Leerstand auf, wohingehend die WBG einen hohen Wohnungsleerstand von über 10% aufweist. Auffällig ist hier jedoch eine hohe Altersstruktur, sodass zukünftig entweder mit einem Generationswechsel oder dem Zuzug ebenfalls älterer Personen, die z.B. aus ihrem Eigenheim ausziehen, zu rechnen ist.

Vereinzelt zeigt sich ein Leerstand bzw. brachliegende Flächen. Insbesondere bei ortsbildprägenden Gebäuden und historischer Gebäudesubstanz bedarf es hier individuellen Lösungen. Im Ortsteil Benshausen betrifft dies:

- ehem. Gaststätte „Deutscher Hof“
- ehem. Gaststätte „Schwarzer Zigeuner“ (Ortslage Ebertshausen)
- der sogenannte „Fuchsenhof“ ehem. Weinhändlerhaus am Grumbach

sowie das ehemalige Kinderheim in Mehliis.

In Zella ist in der „Ruppberg-Passage“ ein hoher Leerstand festzustellen. Die Passage zeugt allgemein von niedriger Attraktivität und einem veralteten Erscheinungsbild.

## Fazit

**Die Stadtsanierung hat dazu beigetragen, das Potenzial von Zella-Mehlis als idyllische Kleinstadt, eingebettet in den Thüringer Wald, fortlaufend zu aktivieren. Besonders attraktiv sind die Ortskerne mit historischer, sanierter Bausubstanz sowie die Erreichbarkeit von Grünflächen oder Natur. Dadurch entstehen ruhige Wohnlagen und kurze Wege. Während die Kernstadt kleinstädtisch geprägt ist, weisen Benshausen und Ebertshausen dörfliche Strukturen auf.**

**Trotz der Zunahme sind vergleichbar moderate Immobilien- und Mietpreise, die sowohl jungen Familien, Berufseinsteigern oder Älteren Wohnraum bieten und eine Stärke der Stadt darstellen. Doch insbesondere für das Wohnen im Alter, das für einen zunehmenden Anteil der Bevölkerung an Relevanz gewinnt, müssen Lösungen gefunden werden.**

Gesamtstädtisch gesehen ist Rückbau kein übergeordnetes Thema mehr. Auch in Zukunft wird es darum gehen, die verbleibenden Brachflächen für Investoren zu attraktivieren, um Leerstand und Verfall entgegen zu steuern. Rückbau sollte nur in punktuellen, begründeten Einzelfällen durchgeführt werden.

Derzeitig existiert kein übergeordnetes, städtisches Leerstandsmanagement. Es wird angestrebt, im Verbund mit dem Oberzentrum Südthüringen ein gemeinsames Wohnungs- und Leerstandsmanagement aufzubauen. Teilweise sind diesbezüglich bereits Synergien vorhanden, z.B. durch die AWG als Wohnungsgesellschaft, die in Zella-Mehlis und Suhl tätig ist.

### Potenzieller Leerstand

Insbesondere in den Siedlungsbereichen, in denen gehäuft Erstbewohner leben, kann es verstärkt zu Leerstand kommen, wenn die Personen aufgrund ihres Alters dort nicht mehr wohnen (können). Die Analyse der Altersgruppen innerhalb der einzelnen Stadtteile ergibt folgendes Bild, siehe dazu Tab. 3. In den Stadtteilen „Meininger Straße“ und „Die Siedlung“ sowie in der „Straße der Freundschaft“ und dem Stadtteil „Hauptstraße“ zeigt sich ein erhöhter Anteil an Hochbetagten. Hier werden sich die Altersstrukturen mittelfristig ändern.

Die Anforderungen an den Wohnungsmarkt verändern sich. Es bedarf Wohnraum für Wohnen im Alter sowie für junge Familien sowie ein (interkommunales) Leerstandsmanagement. Attraktiv sind in Zella-Mehlis die (noch) moderaten Mietpreise.

## Stärken und Schwächen

| STÄRKEN  | SCHWÄCHEN  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt mit idyllischem, regionaltypischem Ortsbild</li> <li>• historischer, teils denkmalgeschützter Gebäudebestand</li> <li>• vereinzelt Potential zur Innenverdichtung (z.T. durch Einbindung des Außenbereiches im Innenbereich)</li> <li>• überwiegend ruhiges Wohnumfeld</li> <li>• Stadt verfolgt zielgerichtet das Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“</li> <li>• aktiver Stadtumbau durch Städtebauförderung mit zahlreichen umgesetzten Maßnahmen (Sanierungs-/ Stadtumbaugebiet Zella-Mehlis)</li> <li>• bezahlbarer Wohnraum</li> <li>• derzeit geringer Leerstand bei den Wohnungsbaugesellschaften (3-4% SWG)</li> <li>• „Stadt der kurzen Wege“</li> <li>• attraktive öffentliche Räume in den Kernbereichen (Mehliser Markt, Grüne Oase)</li> <li>• Reaktivierung von Flächen zu öffentlichen Freiräumen (Beckerwiese, Lerchenberg)</li> <li>• attraktives Wohnumfeld, v.a. für junge Familien, durch vorhandene Infrastruktur und moderate Grundstückspreise und Mieten</li> <li>• guter Generationenwechsel in Bereichen der Siedlungen und großen Teilen der Kernstadt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kaum Wohnraum bzw. Bauflächen für junge Familien</li> <li>• Nachfrage nach Eigenheimen “auf der grünen Wiese“ konkurriert mit Innenentwicklung</li> <li>• geringes Angebot an alternativen Wohnformen und seniorengerechtem Wohnen (v.a. in Benshausen)</li> <li>• zu kleiner Wohnungsmarkt hochwertige/ erweiterte Mietangebote</li> <li>• teilweise Verfall, Leerstand und Brachen (Ruppbergpassage, ortsbildprägende Gebäude, Gewerbe, Gaststätte „Schwarzer Zigeuner in Ebertshausen, “Fuchsenhof“ in Benshausen)</li> <li>• Ortskern Zella: Umfeld des Karl-Liebknecht-Platz ungeordnet und wenig ansprechend; im Bereich Zellaer Markt Bereich mangelt es an Attraktivität (Aufenthaltsqualität, Leerstand)</li> <li>• geringe private Grünflächen in Gebieten mit sehr dichten Baustrukturen (z.B. Ortskern Benshausen)</li> <li>• potentieller Leerstand in Bereichen mit sehr dichter Siedlungsstruktur (Ortskern Benshausen)</li> </ul> |

Tab. 4 Stärken und Schwächen: Städtebauliche Entwicklung und Wohnen

# Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur

Die Ausstattung mit Einrichtungen der medizinischen Versorgung und Pflege, Bildung und Betreuung sowie Nahversorgung sind wesentliche Faktoren für die Attraktivität eines Wohnstandorts. Im Zuge von demografischen Veränderungen - wir werden weniger, älter und bunter - ändern sich die Bedarfe. Wohnen und Leben im Alter nimmt an Relevanz zu. Doch auch Familienfreundlichkeit und Angebote für Jüngere dürfen nicht vergessen werden.

## Medizinische Versorgung und Pflege

Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sind gemeinsam mit Suhl Gesundheitsfunktionen zu erfüllen. Auch in Hinblick auf die geplante Einordnung als Oberzentrum ist die Erreichbarkeit medizinischer Versorgung von hoher Relevanz. Die Klinik in Suhl übernimmt dabei eine oberzentrale Funktion für die Region, insbesondere durch verschiedene medizinische Fachbereiche. In Schleusingen existiert ein Rehabilitationszentrum mit überregionaler Bedeutung<sup>1</sup>. Weitere Krankenhäuser befinden sich in Schmalkalden, Meiningen, Ilmenau Hildburghausen und Sonneberg.

Damit liegt die durchschnittliche PKW-Fahrzeit (Berechnung von 2019) bis ins nächste Krankenhaus im Stadtgebiet von Zella und Mehlis bei rund 20 bis 35 Minuten wohingegen die Fahrzeit von Benshausen und Ebertshausen ca. 30 bis 35 Minuten beträgt. Die durchschnittliche Erreichbarkeit liegt in Deutschland bei 16 Minuten<sup>2</sup>. Mit dem ÖPNV dauert die Verbindung ca. 45-60 Minuten mit Bus und / oder Regionalbahn und ist am Wochenende sowie zu Randzeiten ab 18:00 Uhr eingeschränkt. Durch das Krankenhaus in Suhl ist eine Luftrettung in unter 5 Minuten im gesamten Stadtgebiet möglich.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Modul drei 2021: Regionales Entwicklungskonzept „Entwicklung Oberzentrum Südthüringen“ (REK)

<sup>2</sup> <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Unsere-Gesundheitsversorgung/126-PKW-Krankenhaeuser-Grundversorgung.html>

<sup>3</sup> <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Unsere-Gesundheitsversorgung/145-Luftrettung-Tag.htm>

Das städtische Krankenhaus wurde 2006 geschlossen. Hier hat sich inzwischen ein Ärztezentrum etabliert, das von hoher Wichtigkeit für die Aufrechterhaltung der medizinischen Versorgung in der Stadt ist.

Defizite zeigen sich vereinzelt bei der barrierefreien Erreichbarkeit der medizinischen Einrichtungen.

Das Regionale Entwicklungskonzept stellt einen Mangel an Facharztpraxen im perspektivischen Oberzentrum dar, wenngleich seitens der Kassenärztliche Vereinigung Thüringen (KVT) kein Defizit gesehen wird.<sup>4</sup>

In der Stadt gibt es insgesamt fünf Apotheken, die sich gleichmäßig im Stadtgebiet verteilen. Es befindet sich eine in Benshausen, im A71-Center, jeweils eine im Ortskern von Zella und Mehlis sowie in der Nähe vom Rathaus. Für die besiedelten Bereiche im Stadtgebiet ist somit im Regelfall überall eine Apotheke in bis unter 5 Minuten PKW-Fahrzeit sowie überwiegend innerhalb von 1.000 m erreichbar.

In Zella-Mehlis bestehen für die Größe der Stadt vergleichsweise viele Einrichtungen für Pflege und Wohnen im Alter. Alle Einrichtungen befinden sich in der Kernstadt Zella-Mehlis. In Benshausen existiert kein Angebot. Folgende Angebote sind vorhanden:

- AWO Seniorenpflegezentrum "Am Lerchenberg"
- DRK Seniorenpflegeheim
- Haus Waldblick
- Villa Marina
- Haus für ältere Bürger (Mietobjekt der SWG)

<sup>4</sup> Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Positiv für die allgemeine Versorgung sind die Angebote für überwiegend kostenlose Toiletten in der Stadt, die an mehreren Stellen aufgesucht werden können.

Aufgrund der medizinischen Angebote in der Stadt sowie der Nähe zu Suhl ist eine gute medizinische Versorgung gegeben. In Hinblick auf den zunehmenden Fachkräftemangel und eine Überalterung der Bevölkerung wird es eine (wichtige) Herausforderung, diesen Status Quo in allen Ortsteilen zu halten und ggf. auszubauen. Ein Erhalt des Ärzte zentrums ist dafür von hoher Relevanz.

## Bildung und Betreuung

Von fünf Kindertageseinrichtungen sind drei in städtischer und zwei in freier Trägerschaft:

- Kindernest Rodebach (170 Plätze)
- Ruppbergspatzen (144 Plätze)
- Sandhasennest (106 Plätze)
- Christlicher Kindergarten "Sonnenschein" (48 Plätze)
- Integrativer Kindergarten "Sommerau" (124 Plätze)

Kinder können ab einem Jahr bis Schuleintritt in den Einrichtungen betreut werden. Die Einrichtungen sind, durch hohe Investitionen in den vergangenen Jahren, überwiegend modern und bieten attraktive Betreuungsbedingungen und individuelle pädagogische Konzepte. Mit rund 592 Plätzen und 2023 ca. 570 Kindern zwischen einem und sechs Jahren ergibt sich ein ausreichendes Angebot für Kinderbetreuung sowie Restkapazitäten für Kinder aus angrenzenden Orten.

Im Stadtgebiet sind fünf allgemeinbildende Schulen verortet. Träger ist das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen.

- Staatliche Grundschule "Friedrich Schiller"
- Staatliche Grundschule "Martin Luther"
- Staatliche Grundschule Benshausen
- Staatliche Regelschule "Martin Luther"
- Heinrich-Ehrhardt-Gymnasium

Dazu existiert eine Berufsschule:

- Gewerblich-Technisches Berufsbildungszentrum

Sonstige Bildungseinrichtungen umfassen die Volkshochschule "Eduard Weitsch", das Bildungszentrum Südthüringen e.V. und die Musikschule "Max Reger" sowie die Bibliothek.

Im angrenzenden Suhl befinden sich weitere Bildungseinrichtungen für alle Stufen, bspw. Förderschulen und eine Gemeinschaftsschule. Besonders positiv ist die Kooperation der Gymnasien in Suhl und Zella-Mehlis zu bewerten, die ein erweitertes Angebot in der gymnasialen Oberstufe ermöglicht. Die nächsten Hochschulen liegen in Schmalkalden und Ilmenau, beide ca. 25 km entfernt.

Als weitere soziale Einrichtung bestehen das Kinderheim Benshausen sowie das Kinder- und Jugenddorf Regenbogen e.V. in Zella mit stationären, teilstationären und ambulante Angeboten an Hilfen zur Erziehung im Landkreis Schmalkalden-Meiningen sowie der Stadt Suhl.

Als Angebot der offenen Kinder- und Jugendarbeit bietet der Kinder- und Jugendfreizeittreff ein vielfältiges Freizeitprogramm und eine Anlaufstelle für Heranwachsende. Die Einrichtung kooperiert zudem mit der Regelschule und dem Gymnasium. Hauptzielgruppe sind Kinder und Jugendliche von acht bis 16 Jahren. Auch in Benshausen gibt es einen Jugendclub.

Zella-Mehlis verfügt über eine gute Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen mit Erreichbarkeit aus allen Stadtteilen. In Hinblick auf konstante Geburtenzahlen ist kurz- bis mittelfristig nicht mit einem Rückgang des Bedarfs zu rechnen.

## Nahversorgung und Einzelhandel

Insgesamt gibt es in Zella-Mehlis acht Lebensmittelmärkte, davon fünf Discounter und drei Supermärkte. Zudem existieren zwei Drogeriemärkte, verschiedene Getränkeläden, zahlreiche Bäckereien sowie mehrere Fleischereien.

Im gesamten Stadtgebiet sind Nahversorger innerhalb von unter 5 Minuten PKW-Fahrzeit sowie überwiegend innerhalb von 1.000 m erreichbar. Ebertshausen weist die weiteste Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt auf (ca. 2,5 km nach Benshausen) (vgl. dazu Abb. 24). Durch die Schließung des Nahkaufs in der Rodebachstraße 2023 weisen auch die Wohnbereiche im Nordosten eine höhere Entfernung als 1.000 m zu einem Nahversorger auf. Insbe-

sondere für Benshausen ist der Erhalt der Nahversorgung im Ortsteil von hoher Bedeutung für die Daseinsvorsorge.

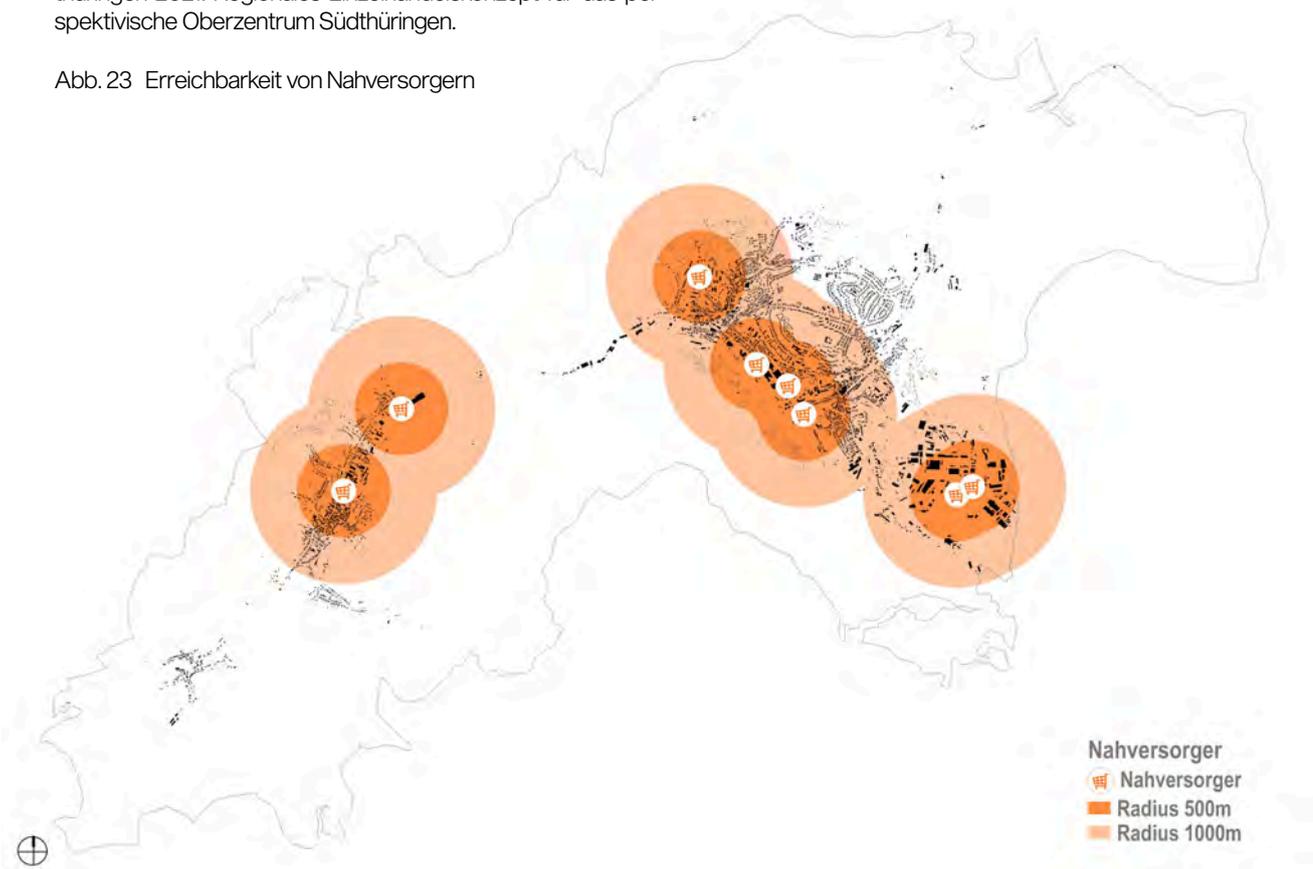
Ein Schwerpunkt des Einzelhandels liegt im A71-Center außerhalb des Stadtkerns, sodass die Kaufkraft teilweise abgezogen wird. Dadurch, dass Zella-Mehlis zudem zwei zentrale Bereiche hat, ergibt sich, nicht wie in anderen Kleinstädten üblich, ein zentraler Bereich mit Einzelhandel. Die Folge davon sind vereinzelte Leerstände im Zentrum.

Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) stellt die Talstraße als einen der zentralen Versorgungsbereiche für das Oberzentrum fest. Im REHK wird zudem eine Sortimentsliste für die Städte festgelegt. Das Ortszentrum Zella-Mehlis soll in seiner Funktion als lokales Zentrum weiter gestärkt werden.<sup>1</sup>

Die Erreichbarkeit von Geschäften mit Waren des täglichen Bedarf ist in Zella-Mehlis gut. Aufgrund der Stadtstruktur und dem außerhalb gelegenen A71-Center teilt sich der Einzelhandel auf mehrere Bereiche auf.

<sup>1</sup>GMA mbH im Auftrag der KAG Entwicklung Oberzentrum Südthüringen 2021: Regionales Einzelhandelskonzept für das perspektivische Oberzentrum Südthüringen.

Abb. 23 Erreichbarkeit von Nahversorgern



## Ehrenamt und Stadtgesellschaft

Bürgerschaftliches Engagement spielt eine tragende Rolle in vielen Bereichen des Lebens. Laut der Befragung „Mehr Zeit für Zukunft“ engagieren sich rund 62% aktiv für eine „enkeltaugliche Zukunft“ in der Stadt. Doch wie bundesweit zu verzeichnen ist, nimmt in zahlreichen Bereichen das Ehrenamt und der Nachwuchs bei Vereinen und Initiativen ab (s. dazu auch Kapitel Kultur, Freizeit und Tourismus). Mit der Eingemeindung von Benshausen ergab sich die neue Aufgabe, das Miteinander zwischen den beiden ehemals eigenständigen Orten zu verbinden.

Gleichzeitig lässt sich eine gute Basis des Ehrenamts feststellen. In den Bereichen Sport und Kultur existieren viele Vereine, die das Miteinander prägen (s. dazu auch das nächste Kapitel). Ein Kinder- und Jugendbeirat sowie ein Seniorenbeirat setzen sich für die Belange ihrer Altersgruppen aktiv ein.

In Benshausen bietet ein Dorfgemeinschaftshaus Raum für Vereine, Veranstaltungen und das Leben im Ortsteil.

Das Thema Ehrenamt und die Aktivitäten der Zivilgesellschaft sind ein fortlaufendes Thema, das Unterstützung bedarf.

## Stärken und Schwächen

| STÄRKEN  | SCHWÄCHEN   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• attraktive und moderne Betreuungseinrichtungen für Kinder und mit ausreichend Plätzen in städtischer und privater Trägerschaft</li> <li>• Angebot aller Schulformen</li> <li>• mehrere Einrichtungen für altersgerechtes Wohnen in Zella-Mehlis</li> <li>• grundlegend gute medizinische Versorgung sowie Nähe zu mKrankenhaus in Suhl</li> <li>• sehr gute Ausstattung mit und Erreichbarkeiten von Nahversorgern größtenteils innerhalb von 1.000 m in allen Stadtteilen mit Ausnahme von Ebertshausen</li> <li>• hohe Familienfreundlichkeit durch soziale Einrichtungen und Aktivitäten und vorhandene Angebote für Kinder (Kinder- und Jugendfreizeittreff in Zella-Mehlis, Jugendclub Benshausen)</li> <li>• Einrichtungen der Daseinsvorsorge in Benshausen (und damit Ebertshausen) gut (Schule, Kita, Nahversorgung, medizinische Einrichtungen)</li> <li>• Vorhandener Kinder- und Jugendbeirat sowie Seniorenbeirat</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege- und Betreuungseinrichtungen in Benshausen fehlen</li> <li>• Bereitschaft und Engagement im Ehrenamt ist abnehmend, aber wesentlicher Bestandteil der Zella-Mehlis Strukturen, z.B. für Pflege und Erhalt der Wanderwege</li> <li>• teilweise fehlendes gemeinschaftliches Miteinander</li> <li>• Zugänge zu Arztpraxen nicht immer barrierefrei</li> <li>• Abzug der Kaufkraft in der Innenstadt durch A71-Center</li> <li>• Einzelhandelsangebot in Ortskernen verbesserungswürdig</li> </ul> |

Tab. 5 Stärken und Schwächen: Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur

## Fazit

Zella-Mehlis weist gute Rahmenbedingungen für einen familienfreundlichen und altengerechten Wohnstandort auf. Medizinische Versorgung, Bildung und Betreuung sowie die Nahversorgung befinden sich in einem guten Zustand. Hier gilt es, mit den zunehmenden Herausforderungen des demografischen Wandels umzugehen und Strukturen mittel- bis langfristig zu erhalten und ggf. anzupassen. Auch im Ortsteil Benshausen ist eine gute Situation der genannten Themen vorzufinden, die es zu erhalten gilt.

# Kultur, Freizeit und Tourismus

Kultur und Freizeit sind Aspekte, die eine Stadt in der Wahrnehmung zu mehr Lebendigkeit verhelfen und die Lebensqualität steigern. In Kleinstädten, wie Zella-Mehlis, sind die Rahmenbedingungen anders, als in Großstädten – so wird auch das Angebot an Einrichtungen für Freizeit, Kultur und Tourismus in der Regel ein anderes sein. Doch durch die Einbindung in den Thüringer Wald und überregional bekannte Angebote wie das Meeresaquarium sind regionale Highlights festzustellen.

## Freizeit und Kultur

Die Relevanz der Themenbereiche Freizeit und Kultur wurde in der Befragung „Mehr Zeit für Zukunft“ bestätigt. Insbesondere in Bezug auf Angebote für Jugendliche und Familien zeigen sich Handlungsbedarfe. In der Befragung erhielt das Ziel „Zella-Mehlis für die Jugend lebenswert gestalten“ die meiste Zustimmung von allen Möglichkeiten.

### Freizeitangebote

Vorhandene Freizeitangebote in der Stadt umfassen:

- Stadtmuseum in der ehemaligen Beschußanstalt
- Technisches Museum Gesenkschmiede
- Heimatmuseum Benshausen
- Stadt- und Kreisbibliothek
- Vereine
- Bürgerhaus mit Galerie
- Tanzhaus Benshausen
- Kino
- Freibäder
- Erlebnispark Meeresaquarium
- Explorata-Mitmachwelt
- Stadtarchiv

Besonders das Meeresaquarium ist ein überregional bekanntes Ausflugsziel mit jährlich 300.000 bis 400.000 Besucherinnen und Besuchern und damit ein starker Magnet für die Stadt.

Defizit ist die räumliche Einbindung der einzelnen touristischen Einrichtungen in der Stadt. Die Beschreibungen sind veraltet und eine Verknüpfung bzw. Leitung in die Kernbereiche oder zu anderen Attraktionen fehlt. Es ist zu erkennen, dass Besucher häufig mit dem Auto anreisen, vor Ort parken und nach ihrem Besuch wieder abreisen. Hier bedarf es neuer Anreize, die nahegelegene Innenstadt aufzusuchen.

Zu bemängeln ist eine fehlende äußerliche Attraktivität und städtebaulichen Einordnung des Meeresaquariums sowie der Explorata-Mitmachwelt.

Die restlichen Museen weisen eine zufriedenstellende Ausschilderung auf. Laut Aussage der Tourist-Information werden die Museen im Allgemeinen gut angenommen und das Angebot für Kinder als positiv bewertet.

Ein besonderes Angebot in Zella-Mehlis sind die öffentlichen „Bücherzellen“, in denen Bücher mitgenommen und getauscht werden können:

- „Bücher-Zella“ in der „Grünen Oase“
- „Offenes Buch“ im Schubertpark
- „Buch & Wein“ am Dorfgemeinschaftshaus im OT Benshausen

### Spiel und Sport

Parallel zum ISEK wird der Spiel- und Sportstättenleitplan fortgeschrieben, in dem die aktuelle Situation sowie der Anpassungsbedarf detailliert untersucht werden. Aus diesem Grund wird nachfolgend eine Übersicht gegeben. Für detaillierte Aussagen wird auf den genannten Plan verwiesen.

Im Stadtgebiet befinden sich folgende Spielplätze:

- Alte Straße
- Alter Postweg (Bike-Park) - Errichtung 2023
- Arena Schöne Aussicht (Bolzplatz)
- Taka-Tuka-Land Beckerwiese
- Skatepark Beckerwiese
- Beethovenstraße (Meeresaquarium)
- Feldgasse (WG "Mehliiser Struth", SWG Zella-Mehlis)
- Katzenbuckel
- Lerchenberg
- Bolzplatz Lerchenberg
- Ruppertstal (SWG Zela-Mehlis)
- Schubertstraße
- Steinigte Äcker (Kinder- und Jugenddorf)
- Schulstraße, OT Benshausen am DGH
- Sandgasse, OT Benshausen, Ortslage Ebertshausen

Die Erreichbarkeit der Spielplätze ist überwiegend gut. Eine höhere Entfernung ist jedoch im nördlichen Mehliiser Oberdorf, im südwestlichen Bereich vom Siedlungsgebiet Oberzella sowie im Norden und im Süden von Benshausen gegeben (s. Abb. 27).

Das sportliche Leben wird überwiegend durch die Vereine gestaltet. Das Angebot umfasst u.a.: Fußball, leichtathletik, Tischtennis, Volleyball, Rennrodeln, Schießsport, Fitness oder Kampfsport.

Regelmäßig finden zudem regionale Meisterschaften im Langlauf und Skispringen statt.

Die Mehrzweckhalle „Arena Schöne Aussicht“ wird sowohl für sportliche Zwecke als auch für andere Veranstaltungen genutzt. Auf dem Außengelände befinden sich mehrere Anlagen zur sportlichen Nutzung, u.a. Fußball und leichtathletik.

Es existieren fünf Sporthallen, darunter eine 3-Felder-Halle sowie die Mehrzweckhalle in Benshausen, die für Sport in Schulen und Vereinen genutzt werden können. Eine Sporthalle (Sommerau) ist vorhanden, jedoch zur Sporthallennutzung gesperrt.



Abb. 24 Meeresaquarium



Abb. 25 Wegweiser in Ebertshausen

Im Stadtgebiet gibt es zwei Freibäder: das beheizte Freibad „Einsiedel“ am Fuße des Ruppberges im Norden der Stadt mit Sprungturm, Strömungskanal und Rutschen sowie das Freibad „Friedrich Ludwig Jahn“ in Benshausen. Letzteres wird solar beheizt und bietet vier 50 m Wettkampfbahnen, Sprungturm sowie einen großen Nichtschwimmerbereich mit Rutsche.

### Wandern und Radfahren

Eine erhebliche Stärke der Stadt ist die direkte Anbindung an Natur und Landschaft sowie die Angebote zum Wandern, Radfahren, Klettern, Nordic Walken und Inlinern.

Zahlreiche Wanderrouten mit verschiedenen Längen, Schwierigkeiten und Themen, u.a. sechs Themenwanderwege führen durch die Landschaft:

- Sagenwanderweg
- Trimm-Dich-Pfad
- Naturlehrpfad
- Hans-Renner-Gedenk-Weg
- Rundwanderweg „Zunft & Kloß“
- Poesieweg (mit Pegasus- und Prinzen-Weg)

Erwähnenswert sind außerdem die Sandhasen-Runde im OT Benshausen sowie die „Rennsteigleiter“ als Zubringerweg vom Lubenbachtal zum Rennsteig.

Ergänzend existieren zahlreiche teils aussichtsreiche Wanderziele und -wege, z. B. Ruppberg, Heinrichsbacher Stein, Gebrannter Stein, Reißinger Stein, Rennsteig-Dolmar Weg, etc. Der Ruppberg ist als der Hausberg der Stadt bekannt. Die Wanderwege bzw. Aussichtspunkte sowie die Beschilderung sind überwiegend in einem guten Zustand, weisen jedoch teilweise Erneuerungsbedarf auf.

In Zella-Mehlis ist eine ausgeprägte Hüttenkultur vorzufinden. Es gibt vier Berghütten mit gastronomischen Angebot und Veranstaltungen:

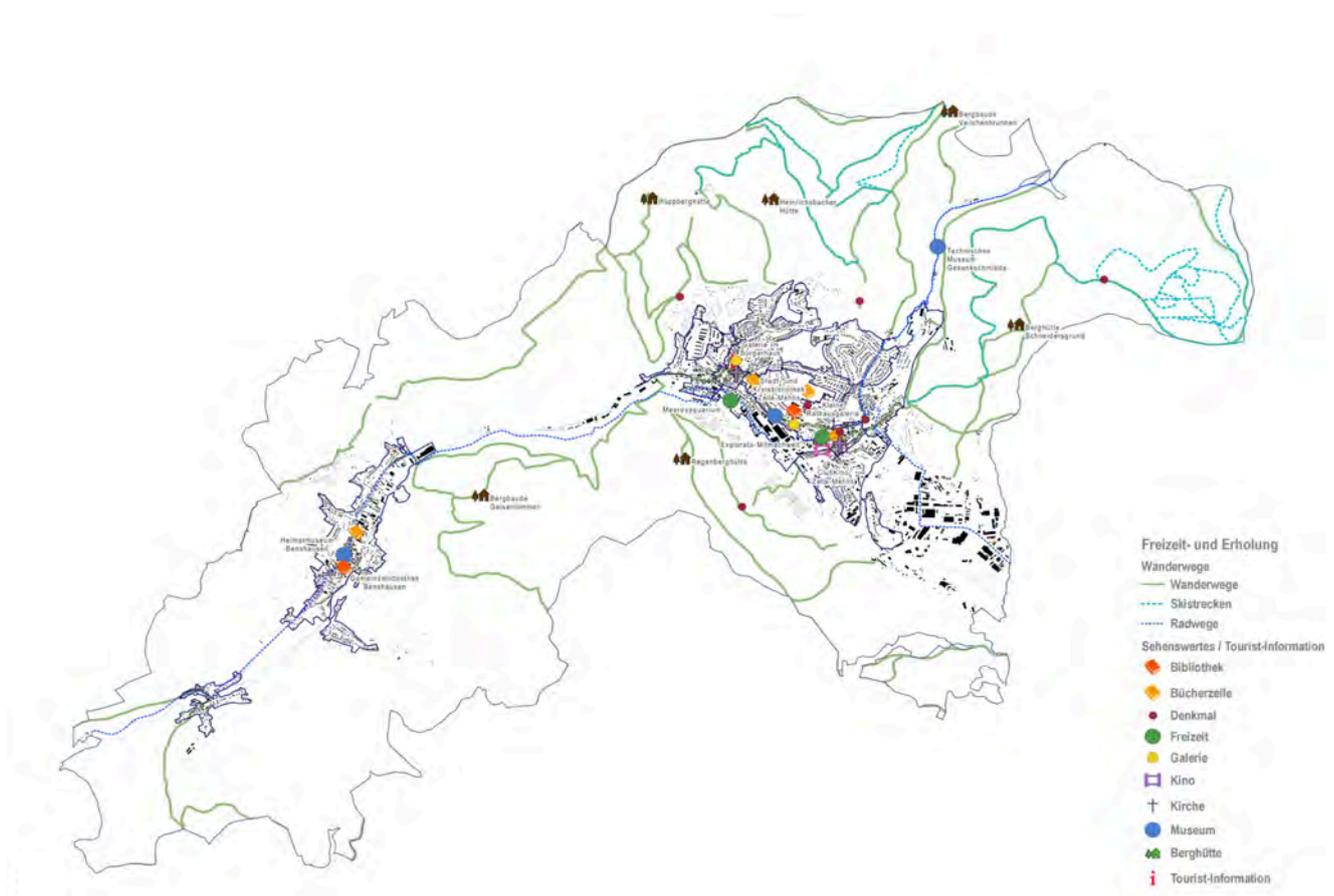
- Ruppberghütte
- Schneidersgrund
- Regenberghütte
- Geisenhimmel

Weitere Hütten werden ehrenamtlich von Vereinen betrieben, die zu bestimmten Anlässen geöffnet sind, bspw. die Heinrichsbacher Hütte oder die Teckelhütte.

### Wintersport

Zella-Mehlis zählt zu den Sporttraditionsorten im Thüringer Wald. Aufgrund der Höhenlage können in den Wintermonaten verschiedene Wintersport-Aktivitäten angeboten werden:

- 1 Rodelhang (Stachelsrain)
- 4 Loipen (Rund um den Gebrannten Stein, Naturlehrpfad, Sommerbachkopf, Lernloipe Alte Straße)



40 Abb. 26 Freizeit- und Erholungseinrichtungen

- 3 Skiwanderwege (40 km präparierte Langlaufloipen, über den Gebrannten Stein, Dammwiese, innerstädtisch bei guten Bedingungen: Lerchenberg)
- 4 Winterwanderwege (Lubenbachtal, Ruppertstal, Veilchenbrunnen, Stachelsrain/ Adamsrod)
- 3 Winterparkplätze (Suhler Ausspanne/ Sommerbachkopf/Beerberg, P Ruppberg, Wander-P Lubenbachtal)
- 2 Ski- und Schlittenverleih (Sport-Schneider)

In Hinblick auf abnehmende Schneesicherheiten während der Wintermonate wird langfristig mit einem Rückgang der vorhandenen Angebote zu rechnen sein. Positiv ist jedoch, dass Zella-Mehlis mit den Angeboten bereits auf Ganzjahres-Tourismus ausgerichtet ist.

### Gastronomie

In der Stadt gibt es ca. 30 gastronomische Einrichtungen, die sich im Stadtgebiet, vorrangig in den zentralen Bereichen, verteilen. Das gastronomische Angebot in Benshausen ist eingeschränkt.

Im Ortskern Zella fehlen touristisch attraktive gastronomische Einrichtungen. Größtenteils parken Besucher der Stadt auf dem kostenlosen Karl-Liebnecht-Parkplatz und suchen erfolglos nach Gastronomie in direkter Nähe.

Die Öffnungszeiten der Gastronomie sind teilweise eingeschränkt und damit weder für Bewohner, noch für Besucher attraktiv. Montags ist überwiegend Ruhetag. Aufgrund des begrenzten Angebots sind häufig Reservierungen notwendig. Darüber hinaus sind die Öffnungszeiten der Gastronomie und Kneipen nicht zufriedenstellend, da z.B. Absprachen zwischen den Einrichtungen in der Ferienzeit fehlen.

### Feste & Veranstaltungen

Zu jährlich bekannten, beliebten Veranstaltungen gehören:

- Ostereiermarkt
- Mart-Gezwärwel
- Stadtfest „Ruppertusmarkt“
- Nikolausmarkt

### Erreichbarkeit Spielplätze

- Spielplätze
- Radius 750 m
- Radius 400 m
- Radius 200 m

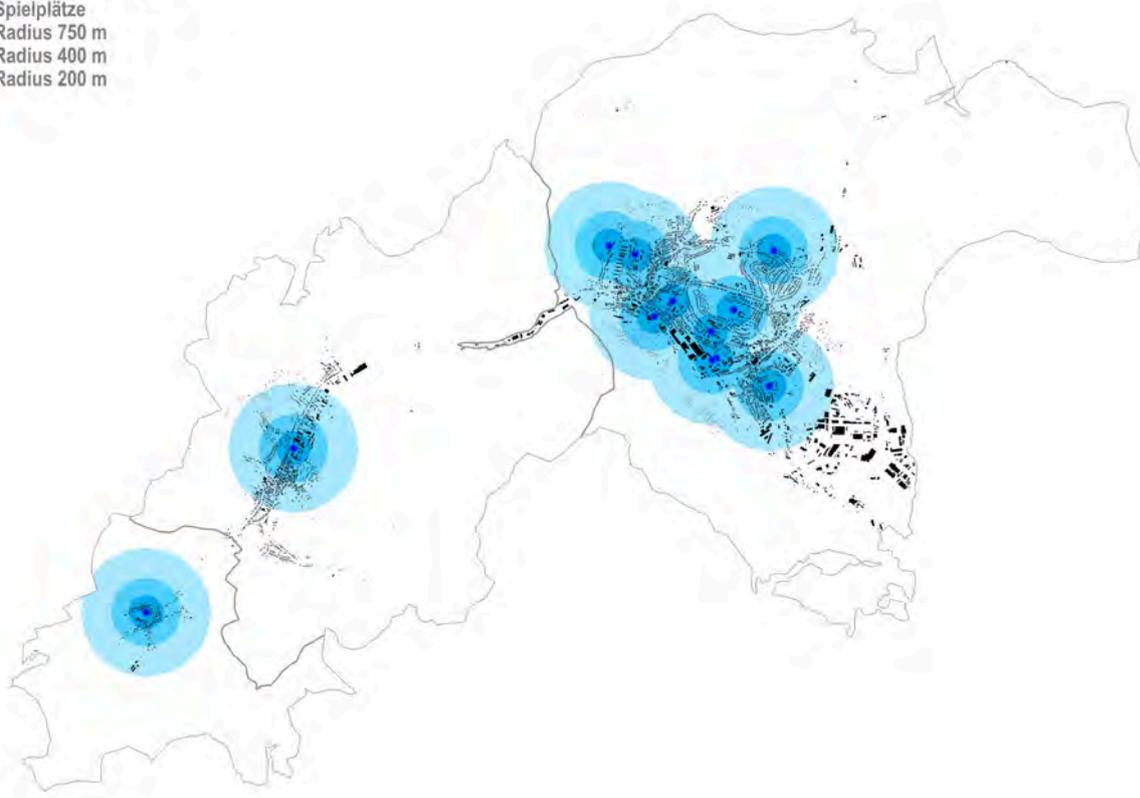


Abb. 27 Erreichbarkeit von Spielplätzen



Abb. 28 Umfeld des Meeresaquariums

- Sonnenwendfeiern auf den Berghütten
- Kirmes
- Karneval
- Lindentanzfest (Benshausen)

Ergänzt wird das Angebot durch Vorträge, Lesungen, Gästeführungen, geführte Wanderungen, Konzerte, Sportveranstaltungen und Angebote diverser Vereine. Alle Veranstaltungen und Ereignisse werden online in einem Veranstaltungskalender veröffentlicht.

### Vereine und Ehrenamt

Die Stadt zeichnet sich durch eine vielfältige und aktive Vereinslandschaft aus. Es existieren zahlreiche Vereine in den Bereichen:

- Sportvereine
- Kunst- und Kulturvereine
- Fördervereine
- Musik- und Gesangvereine
- Geschichts- und Freundschaftsvereine
- Faschings- und Karnevalvereine
- Bildung und Soziales
- Kirchgemeinden und Verbände
- Natur- und Gartenvereine
- sonstige Vereine

### Angebote für Jugendliche

Das Angebot für Jugendliche und junge Erwachsene beschränkt sich überwiegend auf Aktivitäten in Vereinen. Insbesondere für die Altersgruppe von 14 bis 26 Jahren fehlen Treffpunkte und Angebote in allen Ortsteilen. Bisher treffen sich die Jugendlichen am A71-Center, auf dem Lerchenberg oder am Einkaufscenter. Positiv hervorzuheben ist die Skateanlage im Bereich der Beckerviese, die im Rahmen der Revitalisierung der Brachfläche angelegt wurde sowie der Bike-Park, der derzeit errichtet wird. Hier wurde ein guter Akzent für Jugendliche gesetzt.

Wie bereits im vorherigen Kapitel erwähnt gibt es zudem den Kinder- und Jugendfreizeittreff mit einem umfangreichen Angebot.

In Benshausen besteht ein kirchlicher Jugendclub, trotzdem mangelt es an einem öffentlichen Treffpunkt für Jugendliche, an dem sich diese ungestört und ohne Anwohner zu stören aufhalten können.

Zella-Mehlis weist ein insgesamt gutes kulturelles Angebot und Vereinsleben für die Stadtgröße auf. Insbesondere im Bereich der naturnahen Aktivitäten kann die Stadt punkten. Jedoch mangelt es an Treffpunkten für Jugendliche.

### Tourismus

Die Stadt ist mit dem Prädikat „Staatlich anerkannter Erholungsort“ ausgezeichnet und positioniert sich touristisch mit der naturnahen Lage im Thüringer Wald. Die Stadt profitiert zudem durch die geringe Entfernung zum Wintersportort Oberhof sowie zur Stadt Suhl.

In der Tourismuskonzeption Thüringer Wald werden vier Produktmarken herausgearbeitet. Drei davon betreffen Zella-Mehlis: „Aktivregion Rennsteig“, „Naturregion“ und „Eventregion Oberhof“.

Die Tourist-Information liegt zentral im Stadtkern Mehlis und ist wochentags von 10 bis 18 Uhr sowie am Samstag von 9 bis 13 Uhr geöffnet. Die TI ist nach bundeseinheitlichen Qualitätsmerkmalen des Deutschen Tourismusverbandes mit der i-Marke zertifiziert sowie nach Kriterien "Reisen für ALLE" auf Bar-

rierefreiheit für Geh- und höreingeschränkte Menschen geprüft. Auf der Internetseite [tourismus.zella-mehlis.de](http://tourismus.zella-mehlis.de) können sich Besucherinnen und Besucher informieren. Zudem werben mehrere Print-Produkte über die Angebot und zeigen die Stadt als attraktiven touristischen Zielort. Neben der Tourist-Information sind auch zwei der drei städtischen Museen (Stadtmuseum Beschussanstalt und Technikmuseum Gesenkschmiede) nach deutschlandeinheitlichen Kriterien auf Barrierefreiheit für Menschen mit Gehbehinderungen geprüft und zertifiziert.

### Touristische Angebote

Neben den Angeboten, die zu Beginn des Kapitels erläutert wurden, liegt die touristische Anziehungskraft vordergründig im naturnahen, aktiven Tourismussegment. Der Rennsteig ist in gut 5km erreichbar und der Thüringer Wald bietet darüber hinaus ein gutes Wegenetz zum Wandern, Radfahren und Ski-Langlauf. Weitere Wintersportangebote befinden sich in erreichbarer Nähe. Angebote wie die Thüringer Wald App oder die Schnee App ergänzen das touristische Angebot.

Mit der örtlichen Gästecard Zella-Mehlis werden für kurbeitragspflichtige Übernachtungsgäste verschiedenen Vorteile von touristischen Attraktionen angeboten. In diese ist zusätzlich die Thüringer Wald-Card inkludiert. Zudem gibt es eine Vorteils-card, die auf Tagestouristen ausgerichtet ist. Negativ zu bewerten ist, dass für Touristen keine kostenlosen ÖPNV-Angebote in Zusammenhang mit der Gäste- bzw. Vorteils-card möglich ist, Grund dafür sind die fehlenden einheitlichen Tarife der Busgesellschaften. Zudem zeigt sich, dass die Potenziale der guten überregionalen Bahnanbindung bislang wenig für touristische Zwecke genutzt wird und der motorisierte Individualverkehr deutlich vorherrscht.

### Übernachtungen

Von 2015-2021 zeigt sich in dem Zeitraum ein minimaler Rückgang bei den Übernachtungszahlen. Hier sind jedoch die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu berücksichtigen. Nimmt man die Jahre vor der Pandemie (2015-2019) lagen die durchschnittlichen Ankünfte bei 14.876 und 19.765 Personen bzw. 35.646 und 44.946 Übernachtungen. Touristen blieben im Schnitt 2,2 bis 2,5 Tage in der Stadt. Seit 2022 lässt sich zudem nach Corona wieder eine steigende Tendenz der Übernachtungszahlen fest-



Abb. 29 Skateanlage



Abb. 30 Ausweisung von Fahrradrouten

stellen, die die Zahlen der Zeit davor teilweise sogar überschreitet.

Im Vergleich zu Oberhof (2019: 425.338 Übernachtungen und 148.782 Ankünfte) und Suhl (2019: 275.853 Übernachtungen und 117.095 Ankünfte) wird deutlich, dass Zella-Mehlis nur einen geringfügigen Anteil der Ankünfte und Übernachtungen aufweisen kann. Dies begründet sich darin, dass Zella-Mehlis weniger Hotels mit „Buskapazität“ aufweisen kann, sondern Ferienwohnungen und -häuser. Die Stadt ist somit verstärkt auf den Individualurlaub ausgerichtet. Gleichzeitig profitiert die Stadt von den Urlaubern in anderen Orten des Thüringer Wald. z. B. in Form von Tagesausflügen zu den städtischen Attraktionen.

## Beherbungen

In der Stadt werden insgesamt 373 Betten angeboten (Stand Ende 2021), davon 113 in Ferienhäusern bzw. -wohnungen. Die durchschnittliche Auslastung lag von 2015 bis 2019 zwischen 26,3% und 29,2%. Die Beherbergungsbetriebe konzentrieren sich in der Kernstadt. In Benshausen ist das Angebot geringfügig.

- 3 Hotels mit insgesamt 109 Betten
- 1 Gästehaus mit 20 Betten
- 3 Pensionen mit 86 Betten (davon 1 im OT Benshausen)
- 1 Schullandheim mit 35 Betten
- 5 Ferienzimmer mit insgesamt 12 Betten
- 22 Ferienwohnungen (davon 4 im OT Benshausen)
- 5 Ferienhäuser

Ergänzend dazu können an zwei Stellen Wohnmobile abgestellt werden:

- Wochenmarktplatz Peter-Haseney-Str. (Mehlis)
- Motel „Toschis Station“

Der Kurzreiseparkplatz „Am Einsiedel“ (48 Stunden) am Freibad Einsiedel ist in Vorbereitung.

Der Hauptanteil an Beherbergungsstätten fällt auf Ferienwohnungen/-häuser. Ein Hotel, in dem auch größere Gruppen übernachten können, existiert nicht.

Als Teil der Naturregion Thüringer Wald und auf Grund der Nähe zur Aktiv-Hochburg Oberhof liegt Zella-Mehlis in einer überregional bekannten (Ferien-)Region. Mit besonderer landschaftlicher Anziehungskraft. Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten ist vielfältig und bietet je nach Art der Unterkunft mehrere Angebote. Zusammen mit einer engagierten Tourist-Information und einer gelungenen Außenwerbung bestehen somit entscheidende Rahmenbedingungen für eine verstärkte Nutzung des touristischen Potenzials. Handlungsbedarf besteht in der Ausschilderung und Verknüpfung der touristischen Highlights sowie dem gastronomischen Angebot. Auch für eine verstärkte Nutzung des ÖPNV sollten die Rahmenbedingungen geschaffen werden.

## Fazit

**Zella-Mehlis weist viele positive Aspekte in Hinblick auf die Freizeit, Kultur und touristische Attraktionen auf. Insbesondere das Meeresaquarium ist überregional bekannt und ein wichtiger touristischer Magnet. Durch die Lage im Thüringer Wald kann die Stadt ein hohes Potential an naturnahen Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Wintersport anbieten. Zella-Mehlis positioniert sich gut in der Region und verfügt über eine engagierte Tourist-Information. Doch sowohl für Bewohner, als auch für Besucher, sind die gastronomischen Angebote gering. Von Bedeutung sind die Verknüpfung der Attraktionen mit der Stadt durch ein geeignetes System sowie die Gestaltung der angrenzenden Freiräume.**

**Um eine Stadt lebenswert zu gestalten und die Bevölkerung von heute und morgen in der Stadt zu halten bzw. anzuziehen ist es von hoher Bedeutung, Angebote für alle Altersgruppen zu schaffen. Wichtiger Handlungsbedarf ist, die Jugend von heute und die Fachkräfte von morgen zu bedenken und Räume zu schaffen. Vorhandene Möglichkeiten wie der Jugendbeirat oder die Skateanlage sind dafür gute Ansätze, die es weiter zu ergänzen gilt.**

## Stärken und Schwächen

### STÄRKEN

- einzelne touristisch attraktive Angebote (Meeresaquarium, Explorata etc.)
- Meeresaquarium ist attraktiver Spot mit 300.000-400.000 jährlichen Besuchern
- naturnahes Erholungsangebot, vielfältige (Themen-)Wanderwege und Loipen, Berghütten als Ausflugsziele
- Prädikat „Staatlich anerkannter Erholungsort“
- Teil der Aktivregion Rennsteig und Ferienregion Oberhof
- Wintersportangebote im Winter und Nähe zu Oberhof
- zwei Freibäder (Zella-Mehlis und Benshausen)
- verschiedene kulturelle Einrichtungen in den Ortskernen Zella, Mehlis und Benshausen vorhanden (Museen etc.)
- Stadt- und Kreisbibliothek und öffentliche Bücherzellen im Stadtgebiet
- vereinzelte Veranstaltungen und Feste das ganze Jahr über
- aktive und engagierte Tourist-Information im Stadtzentrum als Ansprechpartner
- vielfältiges Angebot von Unterkünften: Hotellerie, Ferienwohnungen, Camping
- aktive Hüttenkultur
- gute Ausstattung mit Spielplätzen und positive Entwicklung von Brachflächen hin zu Spiel- und Sportanlagen
- starke Beteiligungskultur zur Mitsprache der Bevölkerung bei Vorhaben durch die Stadtverwaltung und die Beiräte
- vielfältiges Vereinsangebot und gemeinschaftlicher Zusammenhalt

### SCHWÄCHEN

- ausbaufähiges kulturelles Programm und Veranstaltungen für Jung und Alt
- geringe touristische Übernachtungszahlen im Vergleich zu umliegenden Städten
- Unterkünfte für Gruppenreisen nicht ausgelegt
- Angebot für Jugendliche (14-26 Jahre) fehlt, das betrifft sowohl Räumlichkeiten als auch Treffpunkte im öffentlichen Raum, Orte für Veranstaltungen, Konzerte (sowohl Zella-Mehlis als auch Benshausen)
- Angebot und Öffnungszeiten von gastronomischen Einrichtungen teilweise nicht attraktiv für Besucher/Einheimische
- touristische Attraktionen (Explorata, Meeresaquarium) wirken von außen veraltet
- Wegebeziehung zwischen den Freizeiteinrichtungen wird nicht genutzt, auch wenn sie vom Stadtboden attraktiv ist (Meeresaquarium - Kernbereiche)
- Ausschilderung von Freizeiteinrichtungen wie Explorata und Meeresaquarium ausbaufähig
- trotz Gästekarte gibt es kein kostenloses ÖPNV-Angebot für Touristen
- Beherbergungsangebot in Benshausen gering
- abnehmende Schneesicherheit wird sich negativ auf Wintertourismus auswirken
- Einbindung der sehr attraktiven Naturräume südlich des Rennsteiges findet kaum statt
- Potenziale der guten überregionalen Bahnanbindung werden touristisch nicht genutzt

# Grün- und Freiflächen, Landschaft, Natur und Erholung

Innerstädtische Grün- und Freiflächen haben zusammen mit der umliegenden Kulturlandschaft eine hohe Bedeutung für die Stadt und ihre Bewohnerschaft und bieten neben ihren ökologischen Funktionen Raum für Erholung und Begegnung. Sie tragen somit erheblich zur Wohn- und Lebensqualität einer Stadt bei. Zella-Mehlis liegt inmitten des Landschaftsschutzgebiets „Thüringer Wald“, dessen ausgedehnte Waldflächen das Erscheinungsbild der Stadt prägen. Großflächige innerstädtische Grünbereiche vernetzen den Landschaftsraum mit der Stadt und bieten einen hohen Erholungswert für die Bevölkerung.

## (Kultur-)Landschaft

Zella-Mehlis liegt am Südhang des Thüringer Walds, eingebettet in einer attraktiven, waldreichen Landschaft mit bunten Wiesen und von Bachläufen durchzogenen Tälern. Nach dem Regionalplan liegt Zella-Mehlis in der „Regional bedeutsamen, gewachsenen Kulturlandschaft (G) „Thüringer Wald - Thüringer Schiefergebirge mit Buntsandsteinvorland“.

Circa 66% der Gemarkung stellen Waldflächen dar, sodass diese das Erscheinungsbild der Stadt entscheidend prägen. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Höhenlage von 450 bis 700 m und bietet durch mehrere Geländeerhebungen zahlreiche Blickbeziehungen in die Landschaft. Der höchste Punkt der Gemarkung ist mit 941,5 m der Sommerbachkopf, wobei der im Stadtgebiet von Steinbach-Hallenberg gelegene Ruppberg als Hausberg von Zella-Mehlis gilt. Weitere Geländeerhebungen ermöglichen Blickbeziehungen in den Landschaftsraum, wie der Schneidersgrund, der Lerchenberg und der Regenberg.

Die direkte Lage am Thüringer Wald wird durch großflächige innerstädtische Grünbereiche und Gartenflächen am Stadtrand gestärkt, die die bebauten Bereiche der Stadt mit der umgebenden Landschaft vernetzen. Der bebaute Bereich wird jedoch im Westen und Süden durch die Bahnlinien aus Oberhof und Suhl vom Landschaftsraum getrennt.

Unterschiedlichste Themenrouten und Wanderwege mit einem Beschilderungskonzept bieten der Bewohnerschaft sowie Besucherinnen und Besuchern die Möglichkeit, die Landschaft zu entdecken. Sowohl die Wanderwege als auch die Beschilderung und die Rettungspunkte sind jedoch zum Teil verbesserungsbedürftig. Neben den markanten Geländeerhebungen dienen fünf Berghütten um Zella-Mehlis als Ausflugsziel für Jung und Alt.

Circa 14% der Gemeindeflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Durch die recht geringe Zahl an landwirtschaftlichen Großflächen oder ähnliche störende Strukturen weist die Stadt eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt auf, während die Waldflächen überwiegend durch Monokulturen geprägt sind. Die zunehmend ansteigende Jahresmitteltemperatur begünstigt ein erhöhtes Schädlingsaufkommen, sodass dies zukünftig vor allem für die anfälligen Monokulturen eine Gefahr darstellen kann. Ein Ansatz für den Umgang ist der ökologische Waldbau.

Zella-Mehlis ist vom Thüringer Wald umgeben und weist eine topografisch bewegte Landschaft auf. Die Stadt ist durch Gartenanlagen und Grünbereiche mit der umgebenden Landschaft vernetzt, die durch Wanderrouten erlebt werden kann. Die Beschilderung der Wege und die Rettungspunkte sind jedoch verbesserungsbedürftig.

## Schutzgebiete

Die Kleinstadt ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Naturpark „Thüringer Wald“, der mit 111.600 ha das größte LSG Thüringens bildet. Der Thüringer Wald zieht sich bis an die Peripherie der gesamten Ortslage und endet im Norden von Benshausen. Die Nähe zum Naturpark Thüringer Wald bietet der Bewohnerschaft Ruhe und Potentiale für Naherholung, das auch von Touristinnen und Touristen zum Wandern und Langlauf-Ski fahren genutzt wird. Eine Vielzahl an Offenlandbiotopen und geschützten Gehölzen prägen außerdem den Landschaftsraum von Zella-Mehlis.

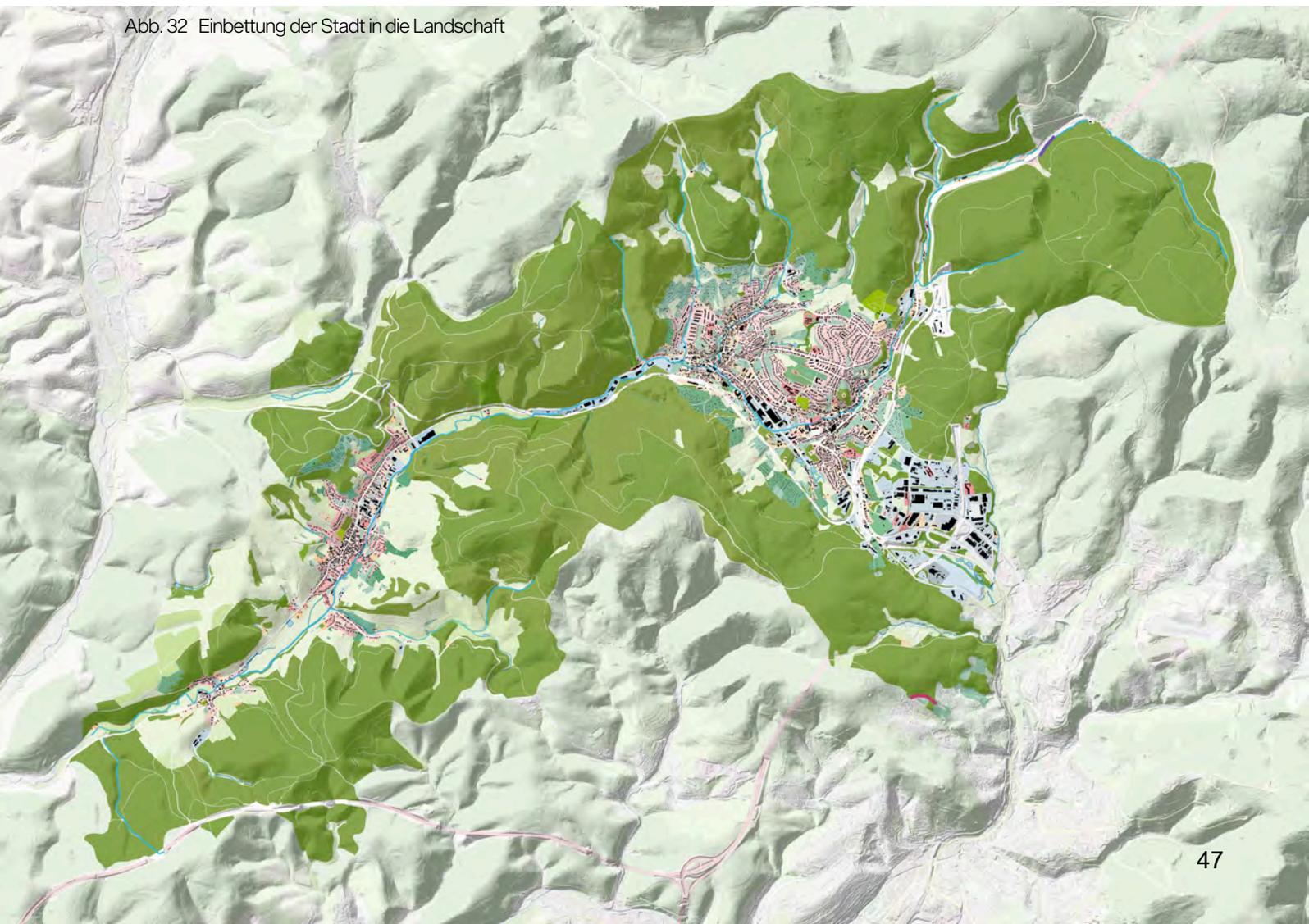
Zwischen Zella-Mehlis und dem Ortsteil Benshausen liegt unmittelbar nördlich der B62 das FFH-Gebiet Nr. 214 „Reisinger Stein“, welches den Schutz der biologischen Vielfalt zum Ziel hat und 59 ha umfasst. Der Felskomplex „Reisinger Stein“ liegt an einem beschilderten, unbefestigten Wanderweg im Thüringer Wald und stellt damit einen Teil des im Re-



Abb. 31 Blick in die Landschaft

gionalplan Südwestthüringen festgelegten Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung dar, das eine natur- und landschaftsgebundene Erholung ermöglichen soll. In unmittelbarer Nähe zum Felskomplex befinden sich eine Aussichtskanzel und eine

Abb. 32 Einbettung der Stadt in die Landschaft



Ruhebank, die zum Verweilen einlädt. Das FFH-Gebiet ist größtenteils von Waldflächen geprägt und wird überwiegend forstwirtschaftlich genutzt. In den Ortsteilen Benshausen und Ebertshausen entstehen durch die Lichtenau als Risikogewässer mehrere Überschwemmungsgebiete. Hiervon sind die Gewässerabschnitte der Lichtenau oberhalb von Benshausen bis zur Mündung in die Schwarza betroffen.

Der Thüringer Wald als LSG und Naturpark rahmt Zella-Mehlis. Eine besondere Herausforderung für die bebauten Bereiche stellen die Überschwemmungsgebiete in Benshausen und Ebertshausen dar.

## Gewässer

Das Stadtgebiet von Zella-Mehlis ist von mehreren Fließgewässern durchzogen, wobei der Lubenbach bzw. die Lichtenau das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquert. Der Lubenbach entspringt am Nordwesthang des Großen Beerbergs und fließt

entlang der Heinrich-Ehrhardt-Straße zunächst in den Kern von Zella. Durch die Neugestaltung der nördlichen Ufermauern des Bachs mit einer integrierten Sitzstufenanlage und umfangreiche Flächenbegrünungen konnte der Lubenbach im innerstädtischen Bereich mithilfe von Städtebaufördermitteln erlebbar gemacht werden und ist heute unter dem Namen „Grüne Oase“ bekannt. Im Weiteren fließt der Lubenbach durch das Tal von Zella-Mehlis und streift das Gewerbe- und Mischgebiet Talstraße im Süden. Nach der Einmündung des Heinrichsbaches im Bereich der Meininger Straße entsteht die Lichtenau. Darauf folgend münden der Ruppertsbach und Meisenbach in den Fluss, der weiter in Richtung Benshausen fließt. Ausgenommen in der Ortslage Zella-Mehlis stellt die Lichtenau ein Risikogewässer dar, das im Bereich von Benshausen und Ebertshausen ausgewiesene Überschwemmungsgebiete bildet. Oberhalb von Benshausen befindet sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten in den beiden Ortslagen besondere Schutzvorschriften, sodass beispielsweise

### Landschaft

#### Wald und Landwirtschaft

- Ackerland, Grünland und Gartenland
- Laub- und Nadelholz
- Laubholz
- Nadelholz
- Friedhof

#### Sport/Freizeit/Erholung

- Grünfläche
- Park / Grünanlage
- Schwimmbad, Freibad
- Sportanlage
- Wochenendhausfläche
- Kleingarten
- Spielplätze

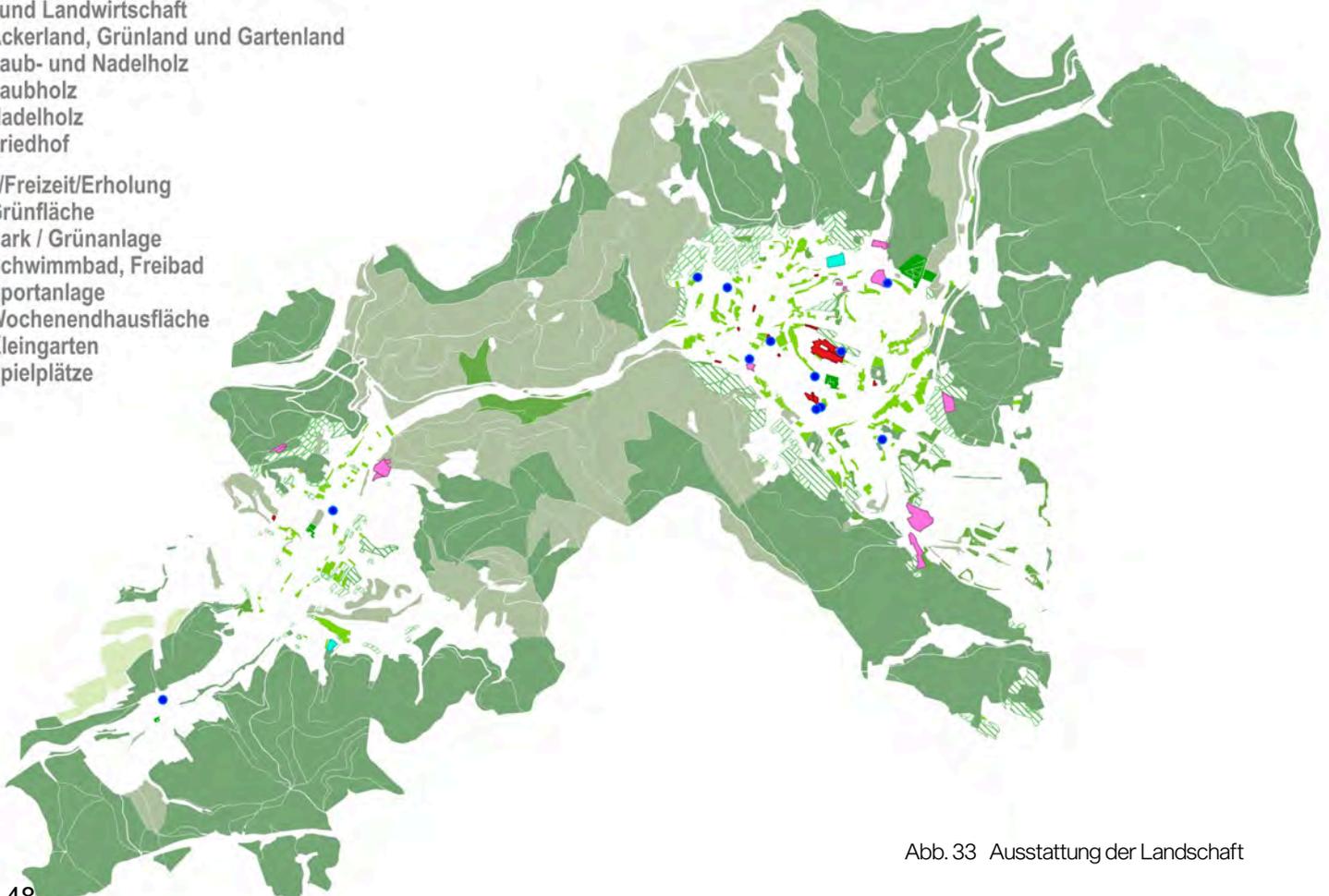


Abb. 33 Ausstattung der Landschaft

die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen und die Genehmigung von Bauvorhaben nur in genau geregelten Ausnahmefällen möglich sind.

Die drei Bachläufe Heinrichsbach, Ruppertsbach und Meisenbach entspringen in den Höhen des Thüringer Waldes und queren die Stadt in Nord-Süd-Richtung. Die Bachauen sind teilweise von Bebauung freigehalten und als qualitätsvolle Freibereiche zugänglich gemacht worden. Durch die Umgestaltung des Mehliher Markts wurde im innerstädtischen Bereich der Heinrichsbach erlebbar gemacht. Die Öffnung des Heinrichsbachs bietet an zentraler Stelle mit Sitzstufen eine erhöhte Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen ein. Die Neugestaltung des Mehliher Markts erfolgte in zwei Bauabschnitten und wurde bis 2020 aus Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) gefördert.

Durch die Umgestaltung am Mehliher Markt und der Grünen Oase in Zella konnten somit öffentliche Frei-

flächen umgestaltet werden, die der Bevölkerung einen Zugang zu den Gewässern ermöglichen und als Orte zum Treffen und Erholen dienen. Die vorhandenen Bachläufe bieten darüber hinaus Potential zur Vernetzung der einzelnen Stadtbereiche, das durch den parallel zum Lubenbach verlaufenden Rhön-Rennsteig-Radwegs bereits genutzt wird.

Zella-Mehlis wird durch verschiedenste Bäche durchzogen, die in den Kernen Zella und Mehlis zuletzt durch Umgestaltungen erlebbar gemacht wurden. Der Lubenbach bzw. die Lichtenau durchfließt Zella-Mehlis in Ost-West-Richtung und vernetzt die Stadt mit den beiden Ortsteilen. Der Flusslauf bietet damit hohes Potential als verbindendes Element.

### Innerstädtische Grünflächen

Zella-Mehlis weist neben den umliegenden Erholungsräumen in Form von Wald- und Wiesenflächen einen großen Anteil an innerstädtischen Grünflä-

#### Schutzgebiete

- ausgewiesene Riskiogegebiete Überschwemmung
- vorläufig gesicherte Riskiogegebiete Überschw.
- Wasserschutzgebiet Zone III
- Wassertiefe HQ100
- FFH-Gebiete
- Offenlandbiotope
- Geschützte Gehölze
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturpark
- Gewässer

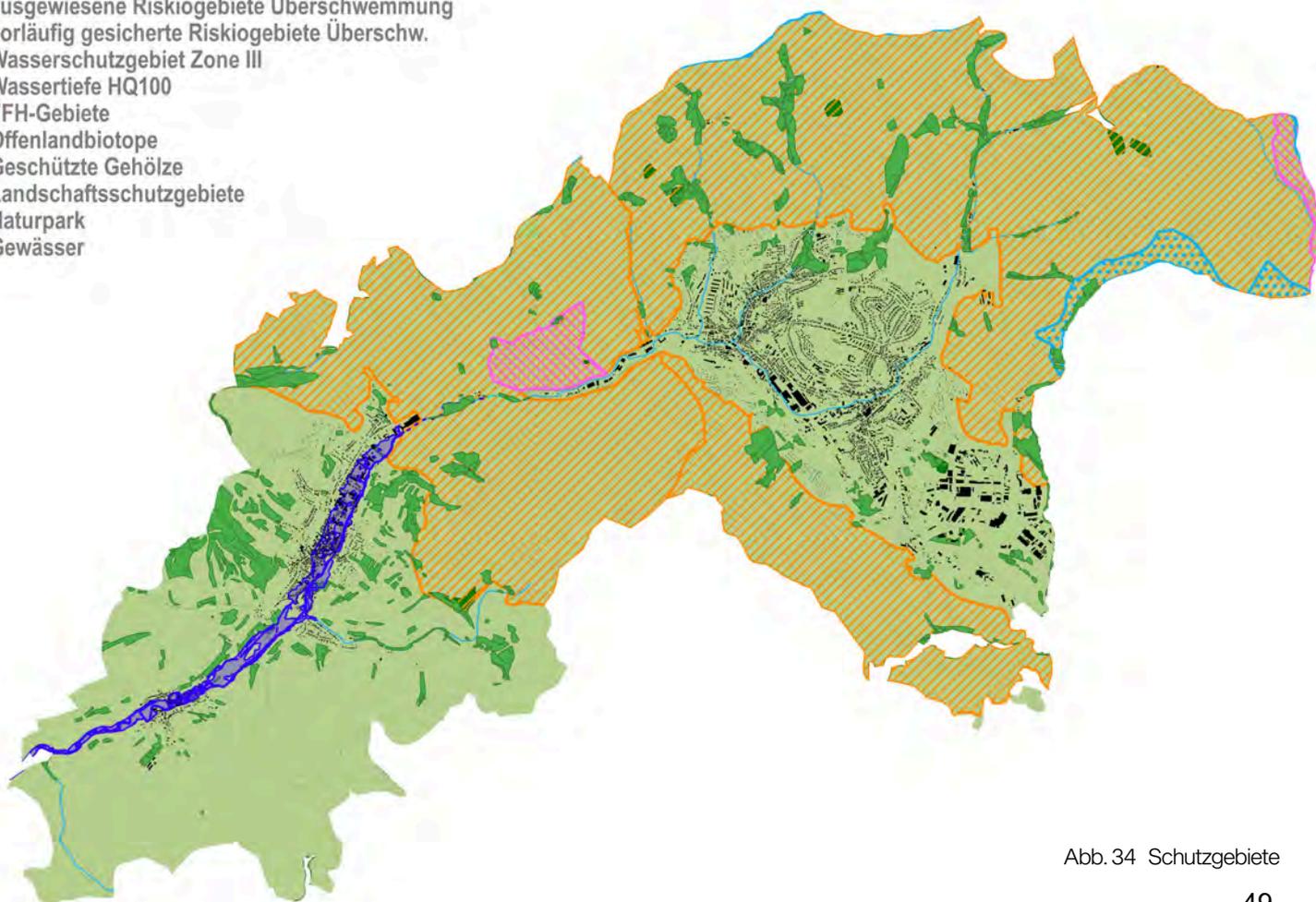


Abb. 34 Schutzgebiete



Abb. 35 Spielplatz auf dem Lerchenberg



Abb. 36 Grüne Oase in Zella



Abb. 37 Landschaft um Benshausen

chen auf. Somit können die inner- und außerstädtischen Grünbereiche aus nahezu allen Stadtteilen gut erreicht werden.

Die außen liegenden Stadtteile sind vorwiegend großzügig durchgrünt und gut an die umgrenzende Landschaft angebunden. Der Übergang zwischen Stadt und Landschaft erfolgt primär durch Gartenflächen wie Freizeit- und Erholungsgärten sowie Kleingartenanlagen.

Spiel- und Sportanlagen ergänzen die Grünstruktur in der Stadt. In den inneren Stadtteilen und den beiden Kernstädten konnten durch die Neugestaltung des Lerchenbergs und der Grünen Oase in Zella sowie des Marktes in Mehliis die Aufenthaltsqualitäten im Freiraum erhöht werden.

Der Freiraum Lerchenberg stellt eine markante Erhöhung innerhalb von Zella-Mehlis dar, die von den Stadtteilen Oberzella, Mehliiser Oberdorf, Hauptstraße und dem Siedlungsgebiet Straße der Freundschaft fußläufig erreicht werden kann. Die Lage auf einer Bergkuppe inmitten der Stadt ermöglicht Fernblicke in die Ortslage und die umgebende Landschaft. Außerdem ist das Denkmal von weitem aus sichtbar und prägt das Stadtbild von Zella-Mehlis. Durch den Einsatz von Fördermitteln der Europäischen Union, dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), konnte der Freiraum zuletzt aufgewertet werden. Beispielsweise wurde der dichte Baumaufwuchs ausgelichtet, die Zugänglichkeit des gesamten Areals sowie die Barrierefreiheit verbessert und der vorhandene Spielbereich durch die Aufstellung von weiteren Spiel- und Sportgeräten für unterschiedlichste Altersklassen attraktiviert. Auch die Infrastruktur wurde durch ein Beleuchtungskonzept und die Anlage von Fahrradstellplätzen mit E-Bikeladestationen verbessert. Weitere Freiräume, wie die zuletzt gestaltete Grünfläche mit Kinderspielplatz und Skatepark auf den Brachflächen bei der Kugellagerfabrik, stärken den Anteil an qualitätsvollen Freiräumen in der Stadt. Weitere Grünflächen in der Stadt sind der Schubertpark und der historische Friedhof Zella.

Auch die Ortslagen Ebertshausen und Benshausen sind gut in den umliegenden Landschaftsraum integriert. Die Ortslage Ebertshausen weist neben dem Friedhof und der Spielfläche am Ortsteilrand keine weiteren öffentlichen Grünflächen auf. Aufgrund der

Bebauungsstruktur, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, ist der Anteil an privaten Grünflächen im Ort jedoch hoch. Durch die Einbettung in die Landschaft konnte kein Mangel von Erholungsräumen im bebauten Bereich festgestellt werden. Benshausen ist von mehreren Grünflächen und einem Friedhof nahe des Dorfmittelpunkts geprägt. Die Betreuung und Pflege des Friedhofs von Benshausen kann jedoch perspektivisch nicht durch die Gemeinde gesichert werden. Während die privaten Grünflächen im Ortskern aufgrund der dichten Baustrukturen eher gering ausfallen, weisen die wohnungsnahen privaten Grünflächen im restlichen Ortsteil variierende Größen auf. An den Siedlungsrändern erfolgt der Übergang vom bebauten Bereich in die Landschaft überwiegend durch Kleingartenanlagen und Grünflächen.

Zella-Mehlis weist mehrere öffentliche Grünflächen auf, die unterschiedlichste Dimensionen und Qualitäten haben. Die inner- und außerstädtischen Grünbereiche sind aus nahezu allen Stadtteilen erreichbar, sodass das Freiraumangebot für die Stadtgröße als gut bewertet werden kann.

## Klima

Die Stadt Zella-Mehlis befindet sich an der Grenze der Klimabereiche „Erzgebirge, Thüringer und Bayerischer Wald“ und „Zentrale Mittelgebirge und

Harz“. Diese Bereiche sind im Vergleich zu ganz Thüringen durch ein verhältnismäßig kühles und feuchtes Klima gekennzeichnet.

Die Jahresmitteltemperatur der Stadt hat sich in den vergangenen Jahren verändert. Während die Jahresmitteltemperatur im Zeitraum von 1961 bis 1990 im Mittel noch bei 6,3 °C lag, ist diese im Zeitraum von 1991 bis 2019 um +1°C angestiegen, wobei in den Frühjahrsmonaten die stärkste Abweichung der Temperatur erfasst wurde. Dieser Temperaturanstieg wird entsprechend der Prognosen weiter zunehmen, sodass bis zum Jahr 2050 eine Abweichung der Jahresmitteltemperatur um +2°C prognostiziert wird. Die stärksten projizierten Temperaturveränderungen werden dabei in den Sommer- und Wintermonaten mit Abweichungen von +2,3°C bzw. +2°C erwartet.

Dementsprechend hat sich auch die Anzahl an Sommertagen mit einer Tagesmaximumtemperatur von mehr als 25°C verändert. So lag diese im Zeitraum 1961-1990 im Mittel bei zehn Tagen und hat sich bis 1991-2019 im Schnitt verdoppelt. Bis 2050 wird von einer Zunahme von 23 Tagen gerechnet. Die Anzahl der heißen Tage mit mehr als 30°C Tagesmaximumtemperatur wird bis 2050 im Schnitt um sieben Tage zunehmen. In der Vergangenheit wurden hingegen keine vergleichbaren Tagesmaximumtemperaturen verzeichnet.

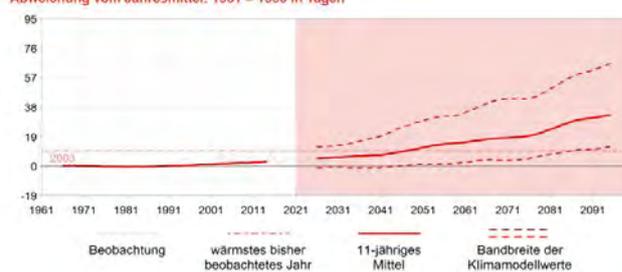
### Starkregentage

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in Tagen



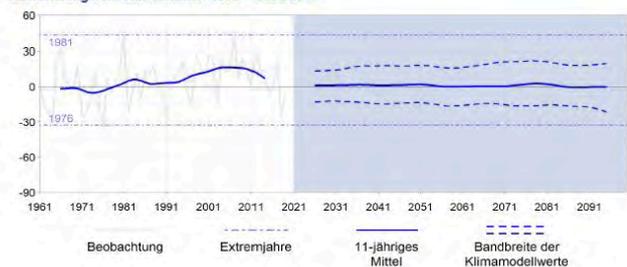
### Heiße Tage

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in Tagen



### Niederschlagsentwicklung

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in %



### Eistage

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in Tagen

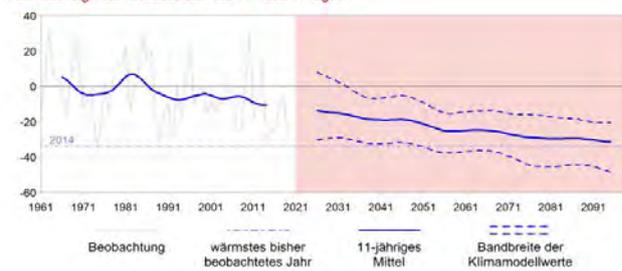


Abb. 38 Klimaprognosen (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz: Regionales Klimainformationssystem)

Die Folgen des Klimawandels sind durch die beschriebenen Temperaturanstiege bereits heute spürbar und werden sich in der Zukunft weiter verstärken. Zella-Mehlis weist Wandertourismus im Sommer und Skilanglauf in den Wintermonaten auf, sodass sich die Temperaturveränderungen auch auf den Skitourismus in den kalten Jahreszeiten auswirken kann. Durch die Abnahme der Frosttage mit weniger als 0°C Tagesminimumtemperatur von durchschnittlich 120 Tagen im Zeitraum von 1961-1990 um -13 Tage (Zeitraum 1991-2019), sinken die Schneesicherheiten. Bis 2050 soll sich die Anzahl der Frosttage laut der Prognosen auf circa 92 Tage reduzieren. Die Zahl der Eistage mit weniger als 0°C Tagesmaximumtemperatur wird bis 2050 voraussichtlich auf durchschnittlich 31 Tage zurückgehen.

Neben den Auswirkungen für die Natur durch extreme Hitze, Trockenheit und Starkregen und den Tourismus können sich die Klimaveränderungen ebenfalls durch Ernteeinbußen auf die Nahrungsproduktion und die Wirtschaft auswirken. Außerdem stellen die extremen Temperaturveränderungen insbesondere für ältere und kranke Menschen sowie für Kleinkinder ein hohes Gesundheitsrisiko dar. Um den Herausforderungen der Wetterextreme im städtischen Raum zu begegnen, sollte der Fokus bei weiteren Vorhaben auch auf Beschattungsmöglichkeiten, der Gebäudeausrichtung und der Klimatisie-

rung öffentlicher Gebäude liegen. Auch öffentliche Trinkwasserspender sowie Hitzewarnsysteme können ein geeignetes Mittel darstellen, um die Belastungen für diese vulnerablen Gruppen möglichst gering zu halten.

Die Kleinstadt Zella-Mehlis profitiert von der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“, der für die Zella-Mehliker als Erholungsraum dient und stadtnah kühlende Aufenthaltsbereiche bildet, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken können. Als Kohlenstoffspeicher stellen Waldflächen für den Klimaschutz eine entscheidende Komponente dar, die zudem einen Beitrag zur Biodiversität leisten und wichtig für den Wasserkreislauf sind. Durch die Freihaltung von Kaltluftschneisen können Kaltluftbahnen kühlende Luft in die Stadt bringen und der Luftzirkulation des Umlands und der Stadt dienen.

Die klimatischen Veränderungen haben bereits in den letzten Jahren in Zella-Mehlis zu Anstiegen der Jahresmitteltemperatur geführt. Langfristig sind weitere Temperaturanstiege zu erwarten, die sich auch auf die Schneesicherheiten auswirken können. Dies kann eine Herausforderung für den Wintertourismus in Zella-Mehlis darstellen und birgt auch für die vulnerablen Bevölkerungsgruppen in der Stadt Gefahren.

## Fazit

Zella-Mehlis ist bezogen auf das Thema Grün- und Freiflächen, Landschaft, Natur und Erholung aufgrund der Lage am Thüringer Wald sehr gut ausgestattet. Die Stadt liegt eingebettet in einer attraktiven Landschaft, die sowohl für die Bewohnerschaft als auch für Besucherinnen und Besucher als Erholungsraum dient. Die Qualitäten der umliegenden Landschaftsraum werden durch Naherholungsmöglichkeiten im städtischen Raum ergänzt. Die innerstädtischen Freiflächen weisen neben Grünflächen zum Teil Spiel- und Sportanlagen auf. Teilweise sind auch Zugänge zu den Bachläufen möglich.

Um die Wohn- und Lebensqualität von Zella-Mehlis weiter zu erhöhen, müssen die Freiflächen weiterhin gepflegt und für die Bewohnerschaft attraktiv gestaltet und erlebbar gemacht werden, wobei hier vor allem auf die jungen und älteren Bevölkerungsgruppen geachtet werden muss. Die Umgestaltung des Lerchenbergs mit Spielplatz und Sportgeräten zeigt, dass Zella-Mehlis die Freiflächengestaltung für alle Altersgruppen im Blick hat.

## Stärken und Schwächen

| STÄRKEN  | SCHWÄCHEN  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zum Naturpark Thüringer Wald bietet Ruhe und Potentiale für Naherholung und Mikroklima</li> <li>• „Grüne Oase“ und Mehliser Markt als öffentliche Freiflächen mit Zugang zu den Gewässern in der Stadt und als Ort zum Treffen und Erholen</li> <li>• neugestaltete, innerstädtische Parkanlage Lerchenberg mit Sport- und Spielflächen und hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>• gute Erreichbarkeit von inner- und außerstädtischen Grünbereichen aus nahezu allen Stadtteilen</li> <li>• vergleichsweise hohe Artenvielfalt durch geringe landwirtschaftliche Großflächen oder ähnliche störende Strukturen</li> <li>• attraktive Einbettung in waldreiche Landschaft</li> <li>• Einbezug und Übergang zwischen Stadt und Landschaft durch Gartenflächen am Stadtrand mit gewachsenen Grünstrukturen, großflächigen innerstädtischen Grünbereichen (Lerchenberg) sowie Blickbeziehungen (Ruppberg, Schneidersgrund, Denkmal, Regenberg)</li> <li>• vorhandenes Wanderwegebeschilderungskonzept und unterschiedlichste Themenrouten</li> <li>• Berghütten als Ausflugsziel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsräume sind im Westen und Süden durch Bahnlinie abgetrennt</li> <li>• Wanderwege, Beschilderung und Rettungspunkte sind teilweise verbesserungsbedürftig</li> <li>• Wald mit überwiegend (anfälligen) Monokulturen</li> <li>• Betreuung und Pflege des Friedhofs in Benshausen nicht gesichert</li> </ul> |

Tab. 7 Stärken und Schwächen: Landschaft, Natur und Grünflächen

# Verkehr und Mobilität

Zella-Mehlis weist eine gute Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsnetze auf. Dies stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt und Region dar. Das Auto ist das vorherrschende Verkehrsmittel – die Zielstellung einer Verkehrswende wirft in einer Kleinstadt im Thüringer Wald viele Fragen auf. Zielstellung sollte sein, ein bedarfsgerechtes Angebot aller Verkehrsformen im Einklang mit den Herausforderungen des demografischen Wandel, besonders für die Anforderungen von Zielgruppen wie jungen Familien, Fachkräften und älteren Bürgern zu schaffen

Die Stadt profitiert von einer guten Anbindung an das überregionale Straßennetz, die auch attraktiv für Industrie / Gewerbe ist, durch die:

- A71 (Schweinfurt-Erfurt-Sangerhausen)
- A73 (Suhl/Zella-Mehlis-Nürnberg)
- B62

## Motorisierter Individualverkehr

Als Verkehrsart überwiegt in der Stadt und Region aufgrund der Entfernungen und Topographie der motorisierte Individualverkehr (MIV). Auf Grund der großen Wege- und Flächenbeziehungen sowie der vielfältigen Herausforderungen im Kontext der notwendigen hohen Flexibilität im Berufs- und Familienleben wird sich dies kurz- bis mittelfristig voraussichtlich nicht ändern. Innerhalb der Stadt besteht ein leistungsfähiges Hauptstraßennetz, das alle Stadtteile miteinander verbindet.

Die B 62 führt direkt durch die Stadt entlang der Suhler Straße / Talstraße / Meininger Straße. Daraus resultieren ein (zu Stoßzeiten) erhöhtes Verkehrsaufkommen und Emissionsbelastungen. Überwiegend sind die Hauptverkehrsachsen jedoch nicht in der Nähe zu Wohngebieten. Der Regionalplan weist den Neubau einer Teilortsumfahrung Zella-Mehlis aus.

In der Stadt gibt es insgesamt mehr als 50 Ladepunkte für E-Mobilität, die von unterschiedlichen Anbietern betrieben werden. Die Leistungen reichen von 22 bis 300 Kilowatt. Damit existiert ein gutes Angebot – mit Ausnahme des OT Benshausen

in welchem derzeit keine öffentliche E-Ladestation vorhanden ist.

In den Kernbereichen existieren zahlreiche kostenfreie Parkplatzangebote. Die Parkplatzsituation im Zentrum von Benshausen ist angespannt – hier sind weniger Parkplatzmöglichkeiten vorhanden. Dies führt zu Engpässen. Auch in anderen Bereichen (z.B. Hugo-Jacobi-Straße) fehlt es insbesondere bei Veranstaltungen an Stellplatzkapazitäten.

Empfehlenswert ist, die vorhandenen Parkflächen zu analysieren und ein Parkraummanagement einzuführen, um die Nutzung der Parkplätze besser zu lenken.

Die Park-, Bring- und Abholsituation im rückwärtigen Bereich der Kita Sommerau, Kita Ruppbergspatzen, GS & RS Lutherschule und GS Friedrich Schiller Schule ist angespannt.

## Schienerverkehr

Die Stadt ist mit drei Bahnhöfen an das Regionalverkehrsnetz der Bahn angeschlossen. Zella-Mehlis liegt auf der Strecke

- der DB Regio zwischen Erfurt - Würzburg (RE 7) sowie
- der SüdThüringenBahn (RB 43) zwischen Wernshausen über Schmalkalden und
- zwischen Erfurt und Meiningen (RB 44)

Der Hauptbahnhof befindet sich am Rande der Stadt und wurde als Knotenpunkt in den letzten

Jahren ausgebaut. Die Stadt erwarb den Bahnhof 2013 und begann 2015 einen wichtigen, barrierefreien ÖPNV-Verknüpfungspunkt für den Thüringer Süden mit Bushaltestellen, Pendlerparkplätzen, zwei E-Car-Sharing-Ladeplätzen, zwei E-Car-Stationen und Fahrradabstellhaus mit kostenloser Lademöglichkeit für E-Bikes auszubauen. Der Bahnhof bietet einen Verknüpfungspunkt für Pendler zum ÖPNV und Eingangsportal für Reisende nach Oberhof.

Die nächsten ICE-Knotenpunkte befinden sich in Erfurt (ca. 50 min) und Würzburg (ca. 100 min) mit dem Zug entfernt. Meiningen und Arnstadt sind in ca. 30 min mit dem Zug zu erreichen.

Der Bahnhof Benshausen liegt außerhalb der Ortslage, in ca. 500 m Entfernung zur Ortsdurchfahrt und ca. 1,5 km Entfernung zur Ortsmitte. Es handelt sich um einen Bedarfshaltepunkt auf der Strecke Zella-Mehlis - Wernshausen. Der Weg ist für Fußgänger nicht gut ausgebaut und steigt in der Höhe Richtung Bahnhof an, sodass die fußläufige Anbindung unattraktiv ist.

Der Bahnhof von Zella-Mehlis West entlang der Strecke Zella-Mehlis – Wernshausen weist gleichermaßen ein Defizit hinsichtlich der Attraktivität im Umfeld auf. Aufgrund der Fokussierung auf die ÖPNV-Verknüpfungspunkte am Hauptbahnhof als zentraler Ankunftsbahnhof für die Stadt und die Region und den damit verbundenen Synergien einer höheren Dichte an Taktungen im Personenfernverkehr der Bahn sowie Fernbusangeboten für die Stadt sind mittelfristig keine Investitionen in die Steigerung der Attraktivität der beiden untergeordneten Haltepunkte in Benshausen und Zella-Mehlis West geplant. Weiterhin sprechen eine fehlende Planungssicherheit hinsichtlich der Streckenführungen und Taktungen der Bahn auf der Strecke Zella-Mehlis – Wernshausen dem entgegen.

Hinsichtlich des schienengebundenen Güterverkehrs bestehen gute Voraussetzungen für die Anbindung an die Schieneninfrastruktur mit mehreren Bahnlinien. Zudem existieren Potenzialflächen mit funktionsfähiger Weiche und Gleisstrukturen im Industriegebiet sowie entsprechende zusätzliche Nutzungspotenziale. Die jeweiligen Trassenflächen sind laut Regionalplan zu sichern.

Abb. 39 Regionale Anbindung an das Schienennetz

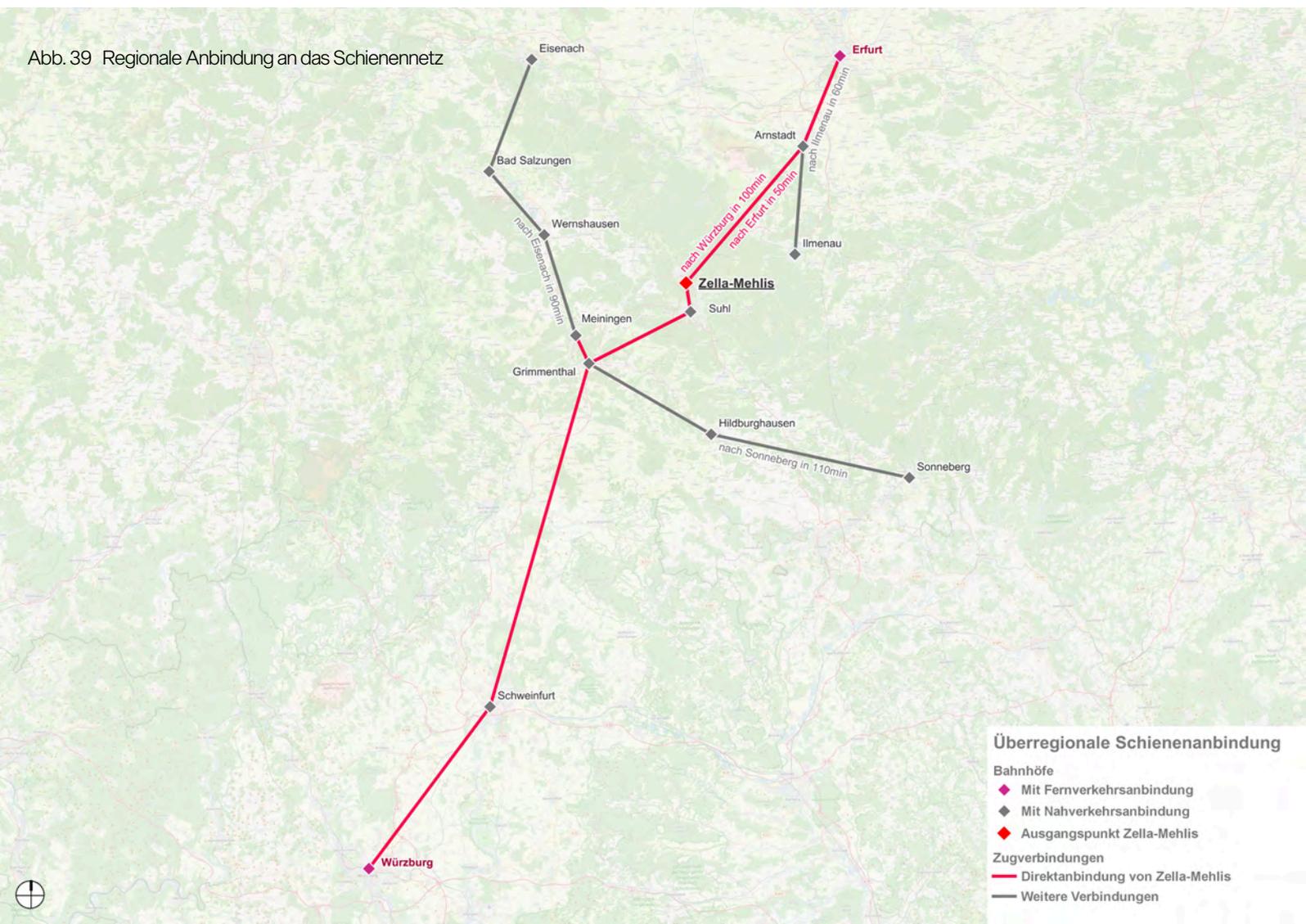




Abb. 40 Mobilitätsknoten Bahnhof

Im Regionalplan wird zudem die Bedeutung des Schienenverkehrs für den Tourismus hervorgehoben: „Die angestrebte Tourismusentwicklung in den genannten Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung erfordert die verstärkte Nutzung vorhandener umweltverträglicher öffentlicher Verkehrsmittel wie Bahn und Bus. Dazu bedarf es einer Attraktivitätssteigerung mittels alternativer, zeitlich und räumlich flexibler Verkehrsangebote des schienen- und straßengebundenen ÖPNV und seiner Verknüpfung.“<sup>1</sup>

### Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr hat besonders für die älteren Bürger sowie Jüngere ohne eigenen PKW eine hohe Bedeutung. Durch den Busverkehr gibt es überwiegend eine sehr gute innerstädtische und regionale Erreichbarkeit.

Die ÖPNV-Organisation und Linienführung erfolgt durch zwei Verkehrsunternehmen:

- Städtische Nahverkehrsgesellschaft mbH Suhl/ Zella-Mehlis
- MBB Meiningener Busbetriebs GmbH

Dies erschwert eine reibungslose Nutzung innerhalb der Stadt und Region (Taktung, Tarife). Die Taktung ist in den Abendstunden sowie am Wochenen-

<sup>1</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen: Regionalplan Südwestthüringen, Entwurf zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 11.03.2019 bis einschließlich 15.05.2019

de unzureichend. Allgemein ist der aktuelle Takt in Hinblick auf moderne Lebens- und Arbeitserfordernisse nicht ausreichend und bildet aktuell keine ausreichende Alternative zum MIV.

Der Anteil der Bevölkerung, der in maximal 600 m Luftlinienentfernung um eine Haltestelle mit mindestens 20 Abfahrten im ÖPNV am Tag wohnt liegt in Zella-Mehlis bei 98,3%. Dabei handelt es sich im regionalen und bundesweiten (90%) Vergleich um einen vergleichsweise guten Wert und entspricht etwa der gleichen Abdeckung wie der Stadt Erfurt (98,8%).<sup>2</sup>

Der OT Benshausen ist ÖPNV-seitig derzeit über zwei Buslinien (MBB 400/424) und die parallele Bahnlinie an die Kernstadt angebunden. Beide ÖPNV-Verbindungen haben Stundentakt zu den Tageskernzeiten (Mo-Fr). Zusätzlich gibt es an den beiden Haltestellen an den östlichen Ortsenden den Anschluss an die Kernstadt durch drei weitere Buslinien (MBB 418; 447; 449). Hier handelt es sich um Verbindungen aus Richtung Schmalkalden kommend, welche den Ortsteil mit erschließen. Problematisch einzuschätzen ist die geringe Taktung in Richtung Kernstadt. Die Erhöhung auf einen halbstündigen Takt würde die Nutzung des ÖPNV deutlich attraktivieren. Aufgrund der räumlichen Gegebenheit ist die Erreichbarkeit der Haltestellen an den Randbereichen von erhöhter Entfernung. Aufgrund der beengten Situation ist nicht vorgesehen, mehr Haltestellen einzuordnen.

Die Anbindung an die Randbereiche im Stadtgebiet (z.B. Waldmühle) sowie zu den umgebenden Dörfern weist Lücken auf.

Neben der Schienenverbindung ist Zella-Mehlis aufgrund der Anbindung an die A71 und A73 ein Knotenpunkt für den Fernbusverkehr und wird von FlixBus angefahren.

Auch in Hinblick auf das geplante Oberzentrum ist es von hoher Bedeutung, eine gute, gemeinsame

<sup>2</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hrsg.) 2023): Deutschlandatlas, verfügbar: <<https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-uns-bewegen/103-Erreichbarkeit-Nahverkehr-Haltestellen.html>>.

Erschließung mit dem ÖPNV aufzubauen. Aufgrund der großen Fläche ist dies eine große Herausforderung. Hier bedarf es einer Kooperation aller beteiligten Verkehrsunternehmen.

### Radverkehr

Der Fahrradverkehr ist in Zella-Mehlis überwiegend touristisch statt für Alltagswege geprägt.

Die Stadt ist an den überregionalen Fahrradverkehr angebunden. Die touristischen Radwegeverbindungen in der Stadt sind teilweise gut ausgebaut – Beispiel Forstgasse Beckerwiese Richtung Beethovenstraße. Der Weg führt jedoch an innerstädtischen (ggf. touristischen) Bereichen nicht vorbei, so dass hier touristisches Potential ungenutzt bleibt.

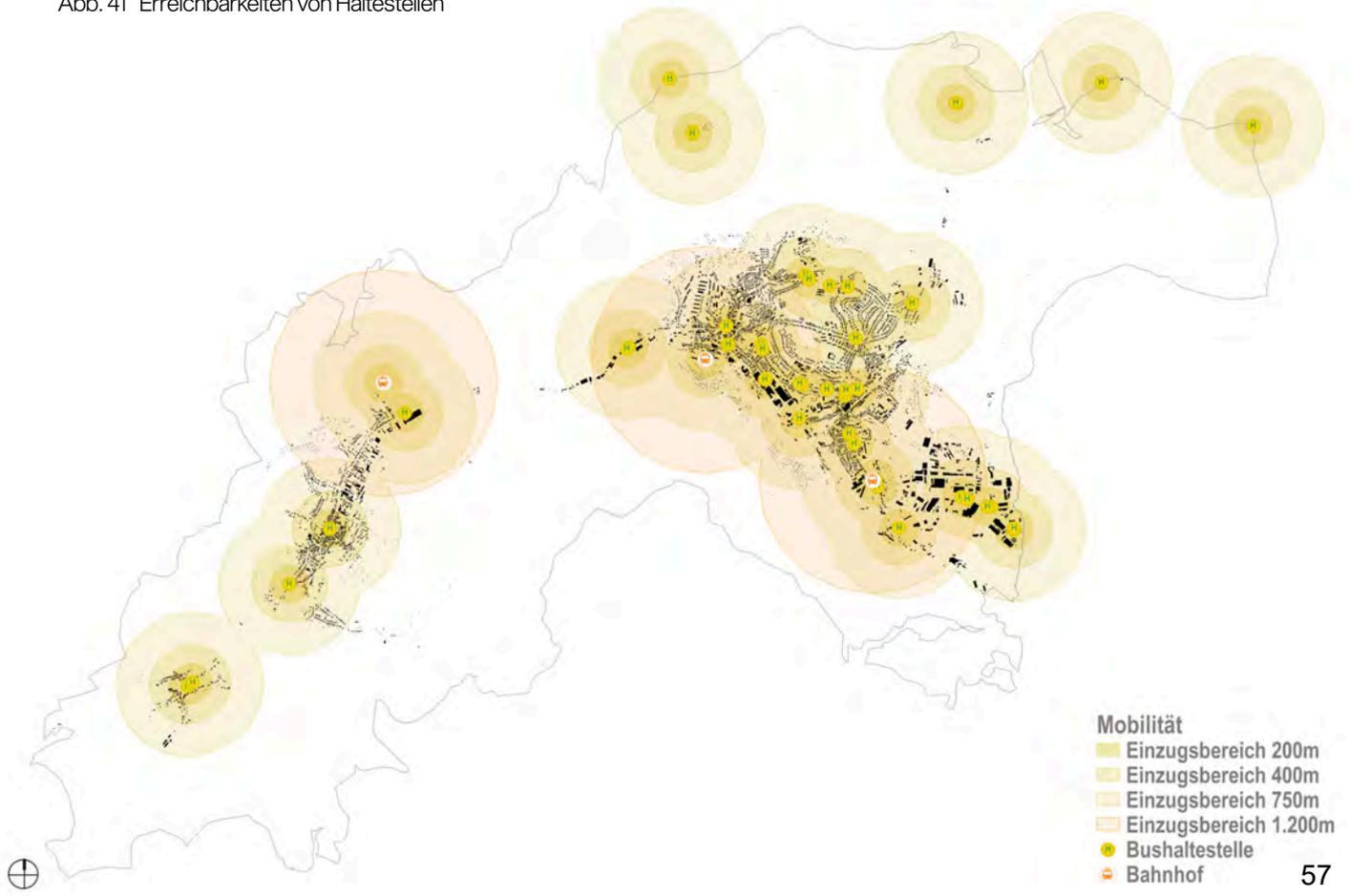
Es gibt aktuell vier E-Bike-Ladestationen: am Bahnhof Zella-Mehlis, am Lerchenberg und am Wochenmarktplatz Peter-Haseney-Straße (Mehlis) sowie an der Bushaltestelle in der Ortslage Ebertshausen, die 2023 durch eine fünfte am Dorfgemeinschaftshaus in der Ortslage Benshausen ergänzt wird.

Die Radverbindungen innerhalb der Stadt sind ausbaufähig. Während in den Wohngebieten risikofrei auf der Straße gefahren werden kann, wird dies entlang der Hauptachsen erschwert. Die Verkehrsführung zwischen den einzelnen Funktionsbereichen in der Stadt (Wohnen, Gewerbe, Einkauf) zeigt Ausbaubedarf, sodass auch Alltagswege vermehrt mit dem Fahrrad ausgeführt werden können. Aufgrund der Straßenquerschnitte ist auch eine Mischung der Fußwege, z. B. in der Bahnhofstraße, zu prüfen.

Eine Radwegeverbindung zwischen Zella-Mehlis und Benshausen fehlt. Hierzu besteht die Absicht, beim Ausbau der B62 einen Fahrradstreifen straßenbegleitend gemäß der bereits vorliegenden Planung des TLBV anzulegen. Ein Weg abseits des Talgrundes kann u.a. aufgrund der naturräumlichen Situation, der Eigentumsverhältnisse sowie hinsichtlich der Verkehrssicherung und Unterhaltung nur provisorisch ertüchtigt und übergangsweise genutzt werden.

Zwischen Ebertshausen und Benshausen führt ein Weg parallel zur Straße, der durch Fahrräder genutzt werden kann.

Abb. 41 Erreichbarkeiten von Haltestellen



Eine weitere wichtige Radwegestrecke ist die Verbindung nach Suhl, die laut Interkommunalem Radverkehrskonzept ausgebaut werden soll. Von Bedeutung sind jedoch nicht nur die Verbindungen in die zukünftigen Gemeinden des Oberzentrums, sondern auch in anderen angrenzende Städte.

### Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist insbesondere für Kinder, Ältere und andere mobilitätseingeschränkte ein bedeutsamer Faktor. Die Topographie in der Stadt sowie die

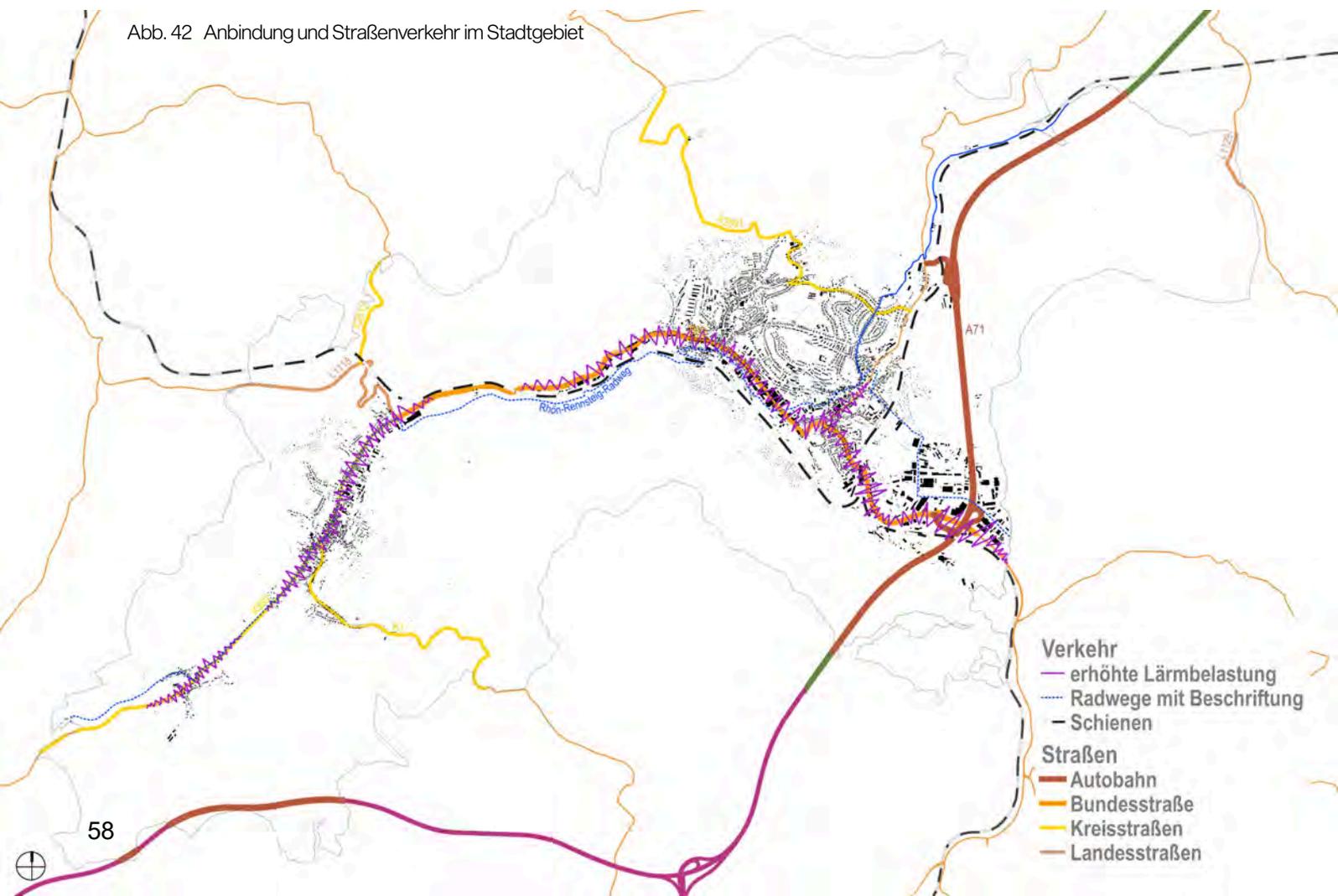
Wetterverhältnisse im Winter können darauf erschwerend einwirken. Auch die mangelnde Pflege von Nebenwegen führt teilweise zu Einschränkungen in der Nutzung (z.B. in Ebertshausen). Zudem mangelt es in Teilbereichen, z.B. entlang der Durchfahrtsstraße in Ebertshausen an Fußwegen. Die Haltestellen sind überwiegend barrierefrei gestaltet. Die Straßenüberquerungen sind teilweise barrierefrei. Hier gilt es in Zukunft bei allen Planungen die Bedarfe der Barrierefreiheit zu beachten.

## Fazit

Die Stadt kann eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung an das Straßennetz vorweisen und profitiert dadurch als gut erreichbarer Wirtschaftsstandort in der Mitte von Deutschland. Das Auto als überwiegendes Verkehrsmittel wird aufgrund der räumlichen und funktionalen Verflechtungen diesen Status mittelfristig behalten.

Trotzdem bestehen Handlungsbedarfe, ÖPNV und Radverkehr zu möglichen Alternativen für den Alltag und den touristischen Bereich auszubauen. Handlungsschwerpunkte liegen bei der Anbindung der einzelnen Ortsteile untereinander per Fahrrad sowie der Abstimmung und Taktung des ÖPNV - insbesondere in Hinblick auf das geplante Oberzentrum und anderen angrenzenden Gemeinden.

Abb. 42 Anbindung und Straßenverkehr im Stadtgebiet



## Stärken und Schwächen

### STÄRKEN

- sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung durch die A71 (Schweinfurt-Erfurt-Berlin) und A73 (Nürnberg-München) und Bundesstraßen (attraktiv für Industrie/ Gewerbe)
- Leistungsfähiges Hauptstraßennetz in der Stadt
- Attraktiv gestalteter Hauptbahnhof von Zella-Mehlis mit Anbindung an den regionalen Schienenverkehr und Fernbusverkehr
- gute und schnelle Anbindungen an diverse ICE-Knotenpunkte (Erfurt; Würzburg) und weitere Bahnlinien (Wernshausen; Eisenach) (Flixbus)
- strategisch günstige Lage für Fernbusverkehr durch die Lage in der Mitte von Deutschland und zwischen zwei Autobahnabfahrten
- punktuell E-Ladesäulen im Stadtgebiet (10 Standorte in Zella-Mehlis)
- überregionale Anbindung für touristischen Radverkehr vorhanden
- Barrierefreiheit von Haltestellen
- kostenfreie Parkraumangebote in der Stadt
- gute Voraussetzung für schienengebundenen Güterverkehr
- Straßenüberquerungen sind teilweise barrierefrei

### SCHWÄCHEN

- ÖPNV-Organisation und Linienführung durch zwei Verkehrsunternehmen und unzureichende Taktung keine attraktive Alternative zum MIV (Zella-Mehlis und Benshausen) insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende
- Vernetzung zwischen Zella-Mehlis und Benshausen ausbaufähig (Radanbindung, ÖPNV-Taktung)
- MIV als überwiegendes Verkehrsmittel in der Region
- erhöhte Verkehrsbelastung an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen
- Radverkehrsführung zwischen einzelnen Funktionsbereichen der Stadt für Alltagswege (Wohnen, Gewerbe, Einkauf) verbesserungsbedürftig
- Park-, Bring- und Abholsituation im rückwärtigen Bereich der Kita Sommerau, Kita Ruppbergspatzen, GS & RS Martin Lutherschule und GS Friedrich Schiller Schule
- Bahnstation in Zella-Mehlis West und Bahnhofsumfeld unattraktiv
- fußläufige Erschließung des Bahnhofs von Benshausen an Ortskern schlecht
- Busanbindung/Mobilität zu Randgebieten und umliegenden Dörfern ausbaufähig
- Ebertshausen für Fußverkehr aufgrund städtebaulich gewachsener Struktur stellenweise nicht barrierefrei
- Zustand der Nebenwege teilweise schlecht (Unkraut, Wegeoberfläche, Barrierefreiheit)
- kaum Parkmöglichkeiten im Ortskern von Benshausen

Tab. 8 Stärken und Schwächen: Verkehr und Klimaschutz

# Technische Infrastruktur, Energie und Klima

Die Versorgung mit Energie und Wärme als Grundbedürfnis zum Wohnen und Arbeiten sowie der Klimawandel und die Wärmewende stellen Kommunen und die Bürgerschaft vor Herausforderungen. Die Notwendigkeit einer nachhaltigen Transformation wird durch Bundes sowie europaweit durch Beschlüsse wie die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, insbesondere mit ihrem Nachhaltigkeitsziel Nr. 11 „Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“ unterstrichen.

## Technische Infrastruktur

### Wasser und Abwasser

Für Wasser und Abwasser ist Zella-Mehlis mit beiden Ortsteilen Mitglied im Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ (ZWAS). 90% der Trinkwasserversorgung des ZWAS stammt aus Fremdgebieten. Bislang konnten keine Probleme oder Versorgungsengpässe durch Dürre festgestellt werden.<sup>1</sup>

In Bezug auf Abwasser und zunehmende Starkregenereignisse wird durch den ZWAS empfohlen, Versiegelungen zu reduzieren und Regenwasser z.B. durch Gründächer zurückzuhalten. Bei Neubaugebiete sind Rückhaltegebiete zu errichten.

Die Entwässerungssysteme in Zella-Mehlis zeigen teilweise eine hohe Belastung und sind für Starkregen unterdimensioniert. Es ist angedacht, Rückhaltebecken an geeigneten Stellen zu errichten. In Benshausen existiert, wie bereits zuvor erwähnt, ein Überschwemmungsgebiet. Im Zuge der Flurneueordnung wurde in der Ortslage Ebertshausen eine Anlage zum Hochwasserschutz gebaut.

Ein übergreifendes Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung ist nicht vorhanden.

### Energie und Wärme

Zella-Mehlis liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis (SWSZ). Die Stadtwerke

liefern Gas, Strom und sind im Bereich der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität aktiv. In Benshausen ist die TEAG bzw. mit Netzbetreiber TEN der Energieversorger im Bereich Elektro.

Das Tool [www.trail-energie.de](http://www.trail-energie.de) errechnet für Zella-Mehlis (grob) folgende Verbrauchsdaten für private Haushalte:

- Wärmebedarf: 208.090,951 MWh
- Wärmebedarf/Wohnfläche: 248 kWh/m<sup>2</sup>
- Wärmebedarf/Einwohner: 16,605 MWh/EW
- CO<sub>2</sub>-Emissionen Wärme: 45.148 t
- Wohnfläche: 837.426 m<sup>2</sup>
- Strombedarf: 19.937,892 MWh
- Strombedarf/Wohnfläche: 24 kWh/m<sup>2</sup>
- Strombedarf/Einwohner: 1,591 MWh/EW
- CO<sub>2</sub>-Emissionen Strom: 9.750 t
- Berechnungsgrundlage: 12.532 EW

Auf den Abbildungen 43 und 44 ist grob zu erkennen, in welchen Bereichen der Bedarf an Strom und Wärme am höchsten sind. Dies ist in den Kernbereichen der Fall - dort, wo eine dichte Baustruktur vorherrscht.

2017 wurde für das Quartier rund um das Rathaus ein energetisches Quartierskonzept erstellt. Die Stadt setzt sich für die Nutzung regenerativer Energien ein. Mit der Errichtung mehrerer Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach des ehemaligen Kranken-

<sup>1</sup>Fachgespräch mit ZWAS im Rahmen des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes

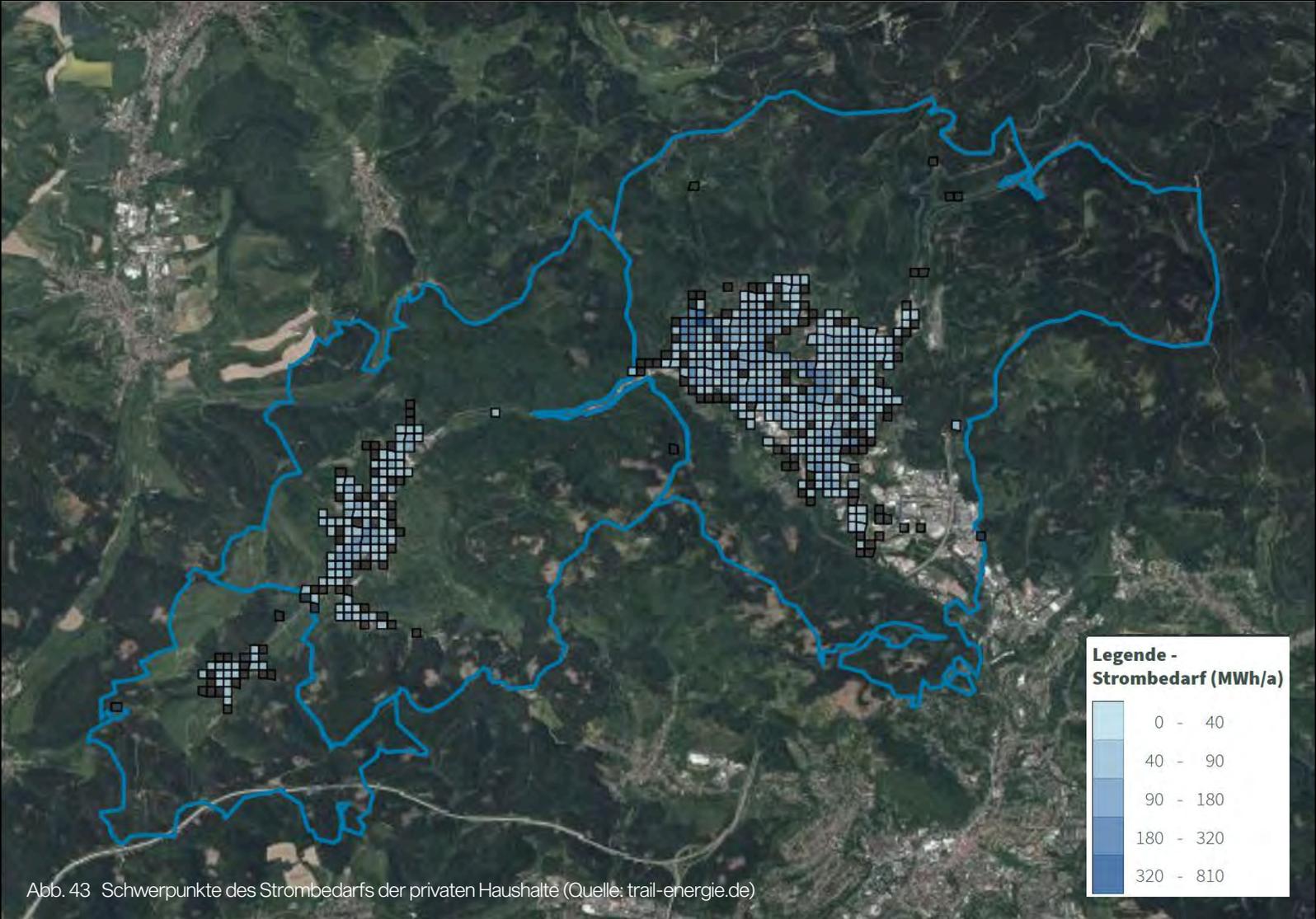


Abb. 43 Schwerpunkte des Strombedarfs der privaten Haushalte (Quelle: trail-energie.de)

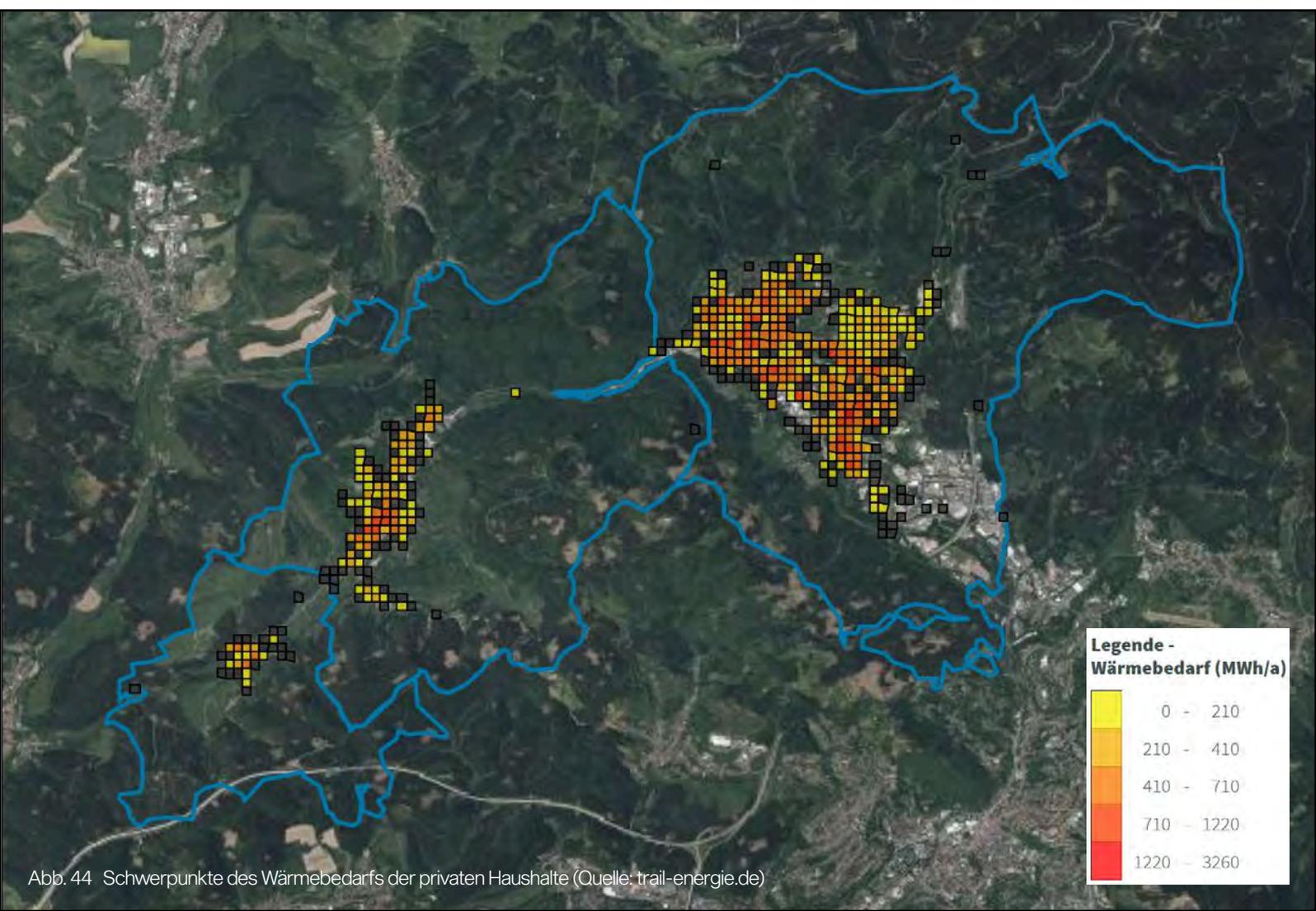
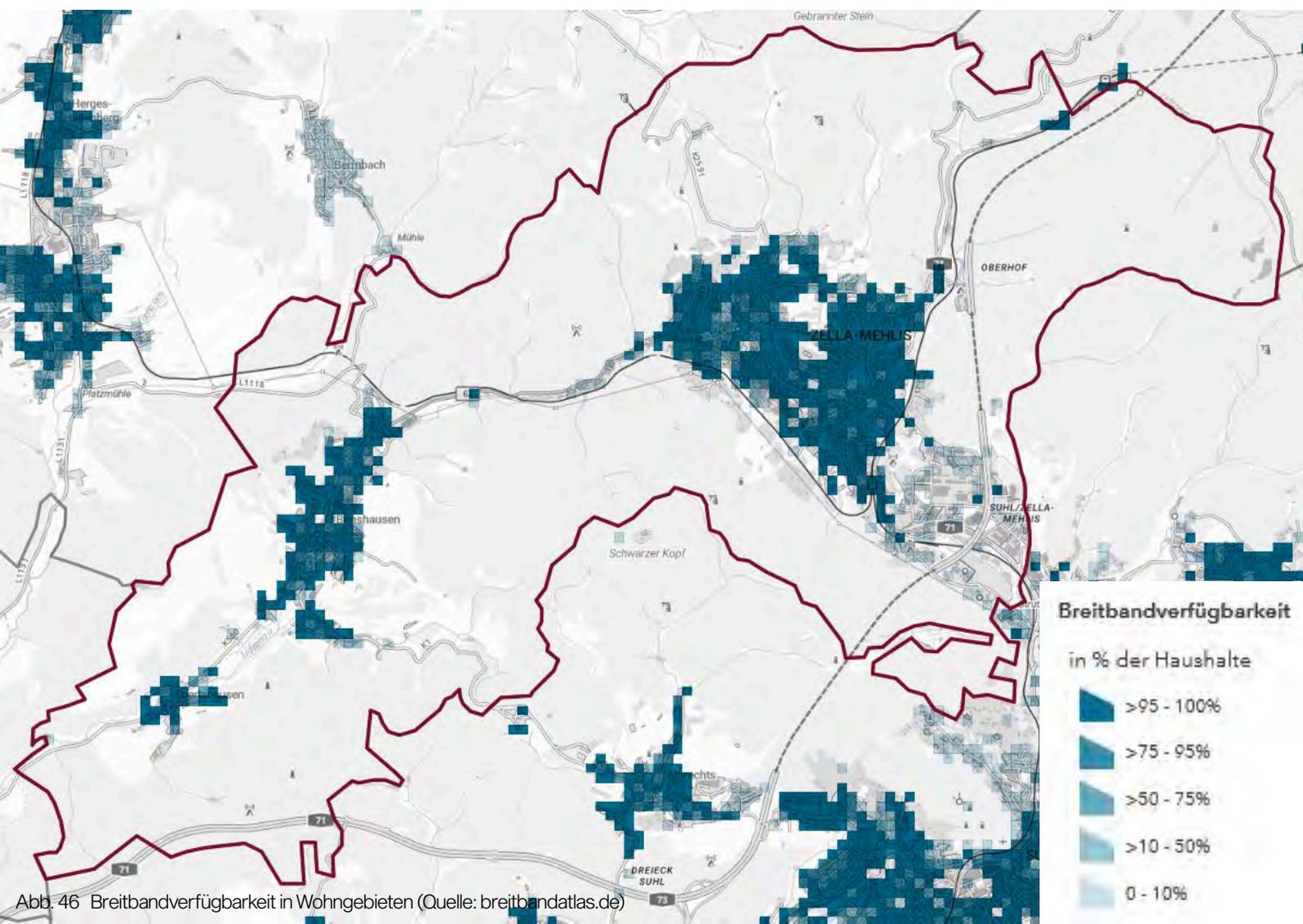
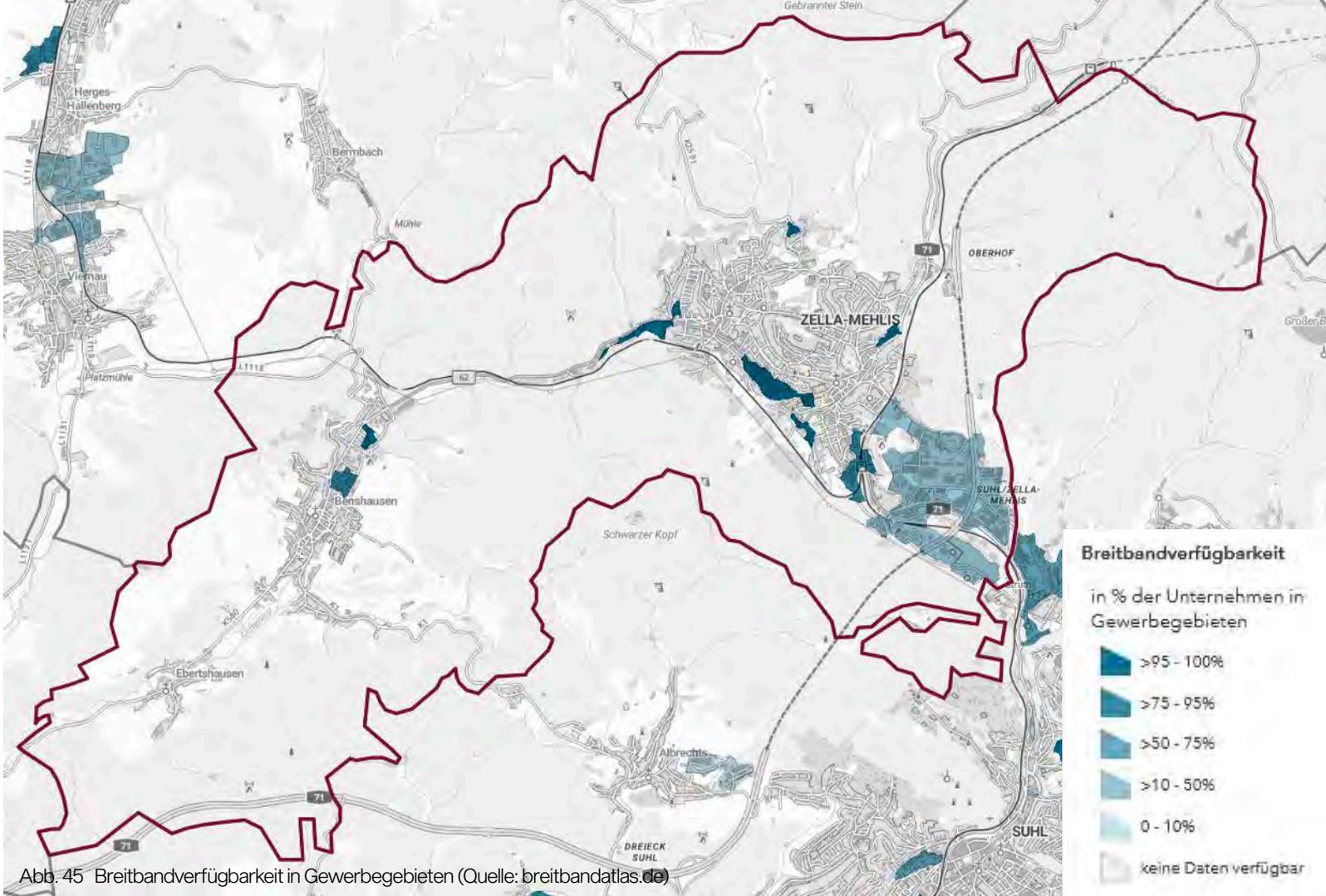


Abb. 44 Schwerpunkte des Wärmebedarfs der privaten Haushalte (Quelle: trail-energie.de)



hauses sowie bei zwei städtischen Kindertagesstätten können u.a. das Rathaus, die jeweiligen Kitas sowie mehrere Arztpraxen versorgt werden.

Wenngleich bereits erste, wichtige Ansätze bestehen, wird überwiegend nicht mit regenerativen Energien geheizt. Insbesondere in den Bereichen mit Mehrfamilienhäusern, z.B. der "Mehliker Struth", könnten erste Ansatzpunkte für eine Umstellung liegen. In der "Mehliker Struth" erfolgte 2012 die Stilllegung eines Heizwerks, das die Wohnungen der SWG, WG, einen Kindergarten und das DRK-Seniorenheim mit Wärme versorgte. Seitdem wird dezentral mit Gas geheizt.

Es sollten alternative Erzeugungs-, -speicherungs-, und Verteilsysteme (Nah-/Fernwärmenetz) gesamtstädtisch geprüft werden. Dafür bedarf es entsprechender Experten, die Potentiale lokaler bzw. regionaler Energiequellen in Hinblick auf interkommunale Ansätze untersuchen.

Auch vorhandene Flächen (Dächer, Freiraum) sollten auf die Nutzungspotenziale für Photovoltaik geprüft werden.

Laut Regionalplan sollen in Südwestthüringen die Möglichkeiten zur Gewinnung von Rohstoffen unter Tage erhalten werden. In Zella-Mehlis betrifft dies Sole und Erdwärme.

Aufgrund von Naturschutz und anderen gesetzlichen Vorschriften (BWaldG) ist die Gewinnung von Windenergie in Zella-Mehlis nicht großräumig möglich. Im Regionalplan Südwestthüringen sind keine Eignungsgebiete für Windenergie in Zella-Mehlis ausgewiesen.

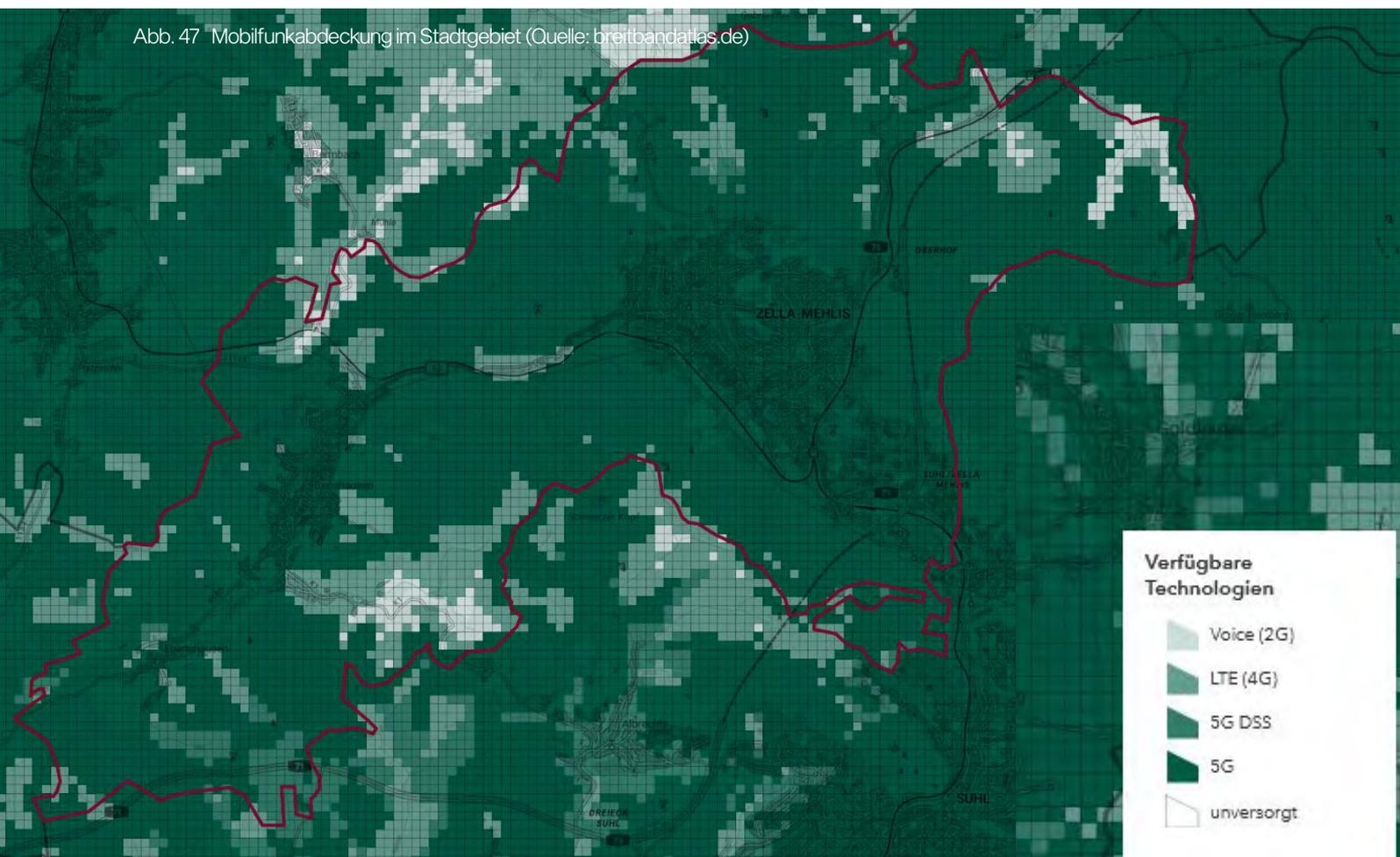
### Abfallwirtschaft

Der Zweckverband für Abfallwirtschaft Südwestthüringen ist in Zella-Mehlis für die Abfallentsorgung zuständig. Am Stadtrand von Zella-Mehlis befindet sich die 2007 in Betrieb genommene Restabfallbehandlungsanlage (RABA) des Zweckverbandes.

Derzeitig wird an dem Standort eine Anlage zur Produktion von Methanol geplant. Methanol kann als Ersatz für fossile Kraftstoffe genutzt werden. Denkbar ist, dass in Zukunft Busse oder Müllfahrzeuge in Zella-Mehlis mit Methanol angetrieben werden. Damit geht der Zweckverband einen aktiven Schritt in Richtung der Dekarbonisierung.<sup>1</sup>

<sup>1</sup><https://zast.info/index.php/faqs-methanolsynthese/>

Abb. 47 Mobilfunkabdeckung im Stadtgebiet (Quelle: breitbandatlas.de)



### Breitband und Mobilfunk

Die Abbildungen 47 und 48 zeigen die Abdeckung der Breitbandverbindung mit mind. 100 mBit/S. Es wird deutlich, dass in den Wohngebieten überwiegend eine gute Abdeckung gegeben ist. In Wohngebieten mit Anschluss an das Vodafone-Netz besteht eine Bandbreite von 1.000 mBit/s, so z.B. in fast allen Wohngebäuden der SWG.

In den Gewerbegebieten zeigt sich aktuell eine mangelnde Anbindung an das Breitbandnetz. Auch der Anschluss an das Glasfasernetz ist derzeit nicht gegeben. Der eigenwirtschaftliche Ausbau des überwiegenden Stadtgebietes parallel durch zwei TK-Unternehmen erfolgt derzeit und soll 2024 abgeschlossen sein. Verbleibend Restflächen sollen anschließend im geförderten Ausbau über die Thüringer Glasfaser Gesellschaft erfolgen. Da die Anbindung ein wichtiger Standortfaktor ist, ist dies als ein wichtiger Schritt zu bewerten.

Auch die Abdeckung mit Mobilfunk ist in den besiedelten Bereichen überwiegend gut. In Randbereichen der Gemarkung ist jedoch teilweise nur eingeschränkter Handyempfang (2G) gegeben.

Zella-Mehlis ist Vorreiter in Bezug auf die Bereitstellung von WLAN-Zugangsmöglichkeiten im öffentlichen Raum. An sechs Orten in der Stadt wurde öffentliches WLAN eingerichtet: Bereich Grüne Oase Zella, Sportanlage Alte Straße, Arena „Schöne Aussicht“, Bahnhof/Busbahnhof Zella-Mehlis, Areal Lerchenberg sowie am Markt Mehlis.

Zella-Mehlis arbeitet im Rahmen mehrerer Zweckverbände interkommunal im Bereich der technischen Infrastruktur. Positiv sind die Aktivitäten hinsichtlich einer Dekarbonisierung. Mängel zeigen sich im Bereich von Maßnahmen zum Schutz bei Starkregenereignissen.

### Klimaschutz /-anpassung

Wie bereits unter dem Punkt „Energie und Wärme“ erläutert wurde, ist die Stadt aktiv, den Einsatz von erneuerbaren Energien zu unterstützen.

Seit 2011 wird die Straßenbeleuchtung auf LED-Lampen umgestellt. 2023 lag die Quote der Umstellung der 2304 Lichtpunkte bei 30% .

Die Stadt hat eine Umstellung der Dienstfahrzeuge auf E-Mobilität durchgeführt. Auch Tourist-Information und Bauhof verfügen inzwischen teilweise über E-Fahrzeuge. Wie im vorherigen Kapitel erläutert, weist die Stadt eine hohe Dichte an E-Ladestationen auf.

Die Regionale Planungsstelle Südwestthüringen hat 2011 das Regionale Energie- und Klimakonzept Südwestthüringen, Teil 1 - Energiekonzept sowie 2015 das Regionale Energie- und Klimakonzept, Teil 2 - Klimakonzept: Raumentwicklungsstrategie Klimawandel erstellen lassen.

In folgenden Bereichen werden im Klimakonzept Südwestthüringen Handlungsbedarfe mit hoher und mittlerer Bedeutung festgestellt<sup>1</sup>:

- Wasserwirtschaft: Lokale Überschwemmungen
- Katastrophenschutz: Lokale Überschwemmungen
- Landwirtschaft: Erosion auf Ackerflächen (geringe Relevanz für Zella-Mehlis)
- Landwirtschaft: Erosive Sturzfluten in Siedlungsnähe
- Tourismus: Wintertourismus

Gefordert wird zudem u.a., dass Klimaschutzanpassungsmaßnahmen stärkere Berücksichtigung in der Planung finden. Von Bedeutung ist auch, dass der Katastrophenschutz gut ausgebaut wird. Zudem wird empfohlen, die Bevölkerung durch Öffentlichkeitsarbeit für die Themen zu sensibilisieren. Ergänzend wird die Außenbeschattung von öffentlichen Gebäuden und Freiflächen als Empfehlung gegeben.

Zella-Mehlis zeigt bereits wichtige Schritte in Richtung Wärmewende mit der Nutzung von regenerativen Energien. Für eine Klimaneutralität bedarf es noch weiterer Anpassungen. Auch im Bereich der Anpassung an den Klimawandel, insbesondere an Starkregenereignisse, muss gehandelt werden.

<sup>1</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen (Hrsg.): 2015: Regionales Energie- und Klimakonzept Klimakonzept: Raumentwicklungsstrategie Klimawandel, verfügbar: <[https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user\\_upload/Suedwestthueringen/Dokumente/Themen\\_und\\_Projekte/Energie-\\_und\\_Klimakonzept/sw-pdf-broschresklimawandel.pdf](https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user_upload/Suedwestthueringen/Dokumente/Themen_und_Projekte/Energie-_und_Klimakonzept/sw-pdf-broschresklimawandel.pdf)>

## Stärken und Schwächen

| STÄRKEN   | SCHWÄCHEN  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliches, kostenfreies WLAN an mehreren zentralen Stellen im Stadtgebiet</li> <li>• in Wohnbereichen nahezu komplette Anbindung an 100 Mbit/s</li> <li>• ausgebaute Hochwasserschutzanlagen in Ebertshausen</li> <li>• Potenzialflächen für Flächensolaranlagen</li> <li>• Stadtverwaltung nutzt E-Autos und E-Fahrräder</li> <li>• Einsatz erneuerbarer Energien in öffentlicher Gebäudeinfrastruktur</li> <li>• überwiegend energieeffiziente und smarte Straßenbeleuchtung</li> <li>• vergleichsweise hohe Dichte an E-Lade-Infrastruktur in der Stadt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Glasfasernetz vorhanden (Ausbau erfolgt bis Ende 2024)</li> <li>• aktuell keine Breitbandverfügbarkeit in den Gewerbegebieten</li> <li>• in Randbereichen teilweise geringer Mobilfunkempfang</li> <li>• fehlende Regenrückhalteanlagen in Zella-Mehlis bei Starkregenereignissen</li> <li>• Überschwemmungsgebiet in Benshausen mit ungeklärte Situation bezüglich geeigneter Maßnahmen</li> <li>• Anteil erneuerbarer Energien steigerbar</li> </ul> |

Tab. 9 Stärken und Schwächen: Technische Infrastruktur, Energie und Klima

## Fazit

Zella-Mehlis bietet eine stabile Versorgung hinsichtlich technischer Infrastrukturen und ist interkommunal in Zweckverbänden vernetzt. Die Stadt wurde bereits früh tätig, auf regenerative Energien zu setzen. Es besteht jedoch weiter Handlungsbedarf, Wärme und Energie regenerativ zu erzeugen und die Dekarbonisierung voranzutreiben.

Auch in Bezug auf Anpassungsstrategien an den Klimawandel gilt es, aktiv zu bleiben. Aufgrund der Lage der Stadt betrifft dies zunächst insbesondere den Umgang mit Starkregenereignissen.

# Gewerbe, Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Stadt als Wirtschaftsstandort – ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung. 2022 hat eine Studie Zella-Mehlis auf Platz 3 der dynamischsten Kleinstädte gewählt.<sup>1</sup> Trotzdem zeigen sich in Zella-Mehlis ebenso wie in anderen Städten in Thüringen und Deutschland Herausforderungen. Allem voran steht der Fachkräftemangel in Verbindung mit dem demografischen Wandel und Wanderungsbewegungen.

<sup>1</sup>Kommunal (Hrsg) 2022: Städte-Ranking: Die neue Dynamik im Osten, verfügbar: <<https://kommunal.de/staedte-ranking-dynamik>>

## Gewerbe und Industrie

Die Gewerbestruktur der Stadt ist überwiegend durch Gewerbe und Handwerk mit mittelständischen Unternehmen geprägt. Dazu gehören:

- Dienstleistungen (277 Betriebe)
- Handwerk (275 Betriebe)
- Groß- und Einzelhandel (158 Betriebe)
- Medizinische Einrichtungen (67 Betriebe)
- Metall/Maschinenbau (61 Betriebe)
- Bau/Baunebengewerbe (56 Betriebe)
- Hotel- und Gastronomie (47 Betriebe)
- Kfz (46 Betriebe)
- Immobilien (33 Betriebe)
- EDV (16 Betriebe)
- Transport (9 Betriebe)

In der Stadt gibt es mehrere ausgewiesene **Gewerbegebiete** (s. Tab. 10). Überwiegend handelt es sich bei Gebieten um Altstandorte. Das jüngste ausgewiesene Gebiet ist die Hollandsmühle, das 2021 erschlossen wurde.

Das größte zusammenhängende Gebiet ist das Industrie- und Gewerbegebiet Ost am Stadtausgang Richtung Suhl. Dort sind mehrere Flächen noch unbebaut bzw. nur teilweise bebaut. Aufgrund der Größe des Areals können sich dort Potenziale für eine gemeinsame Energieversorgung oder ökologische Aufwertung bieten. Für alle Gewerbegebiete

der Stadt gilt, dass das allgemeine (städtebauliche) Erscheinungsbild in Verbindung mit der Ausschleifung Gestaltungsmängel aufweist.

Im Norden von Benshausen befindet sich ein Mischgebiet mit Gewerbebetrieben. Während es positiv zu beurteilen ist, dass wirtschaftliche Betriebe ansässig sind, kommt es an dieser Stelle zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung. Auch die Lage im Überschwemmungsgebiet ist von Nachteil. Langfristig sollte hier eine Entflechtung der Nutzungen angestrebt werden.

Im Gewerbegebiet „Meininger Straße“ bestehen Altlasten. Auch die Nähe zur Lichtenau sorgt für eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Steuerhebesätze liegen in Zella-Mehlis mit 395% unter dem landes- (410%) und bundesweiten (403%) Durchschnitt.<sup>1</sup>

Die FH Schmalkalden und TU Ilmenau sind nahe gelegene Hochschulen. Hier besteht Potenzial z.B. durch Kooperationen mit Unternehmen und Absolventen in der Region zu halten.

Mehrere Wirtschaftsunternehmen der Stadt wurden im Rahmen der ISEK-Erstellung zu den Potenzialen, Herausforderungen und Handlungsbedarfen des Wirtschaftsstandorts Zella-Mehlis befragt.

---

<sup>1</sup> Destatis 2023: Durchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz, verfügbar: <[https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/\\_inhalt.html#\\_4luary8w3](https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/_inhalt.html#_4luary8w3)>

Als **positive Standortfaktoren** wurden genannt:

- gute Verkehrsanbindung
- regionale Vernetzung der Unternehmen untereinander
- kompetente Mitarbeiter
- Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung / Stadtverwaltung positiv

Folgende **Handlungsbedarfe** wurden gehäuft genannt:

- Größte Herausforderung ist Ausbildung und Personalfindung von Fachkräften mit einer dauerhaften Bindung an die Region

- Breitbandanbindung
- stadtübergreifender Nahverkehr, besonders wichtig für Auszubildende
- bezahlbare Gewerbeflächen
- Erreichbarkeit mit dem Auto (Parkplätze)
- Aufwertung und Funktionserhaltung der Stadtkerne
- Zella-Mehlis muss attraktiv für Externe sein, um Zuzug zu generieren
- Diversifizierung des Wohnungsmarktes und Bereitstellung von Flächen für Wohnbebauung zur Bindung junger Fachkräfte

| Lage                                    | Name   | Fläche   | unbebaute Flächen                                       |
|---|--|----------|---|
| <b>Industrie- und Gewerbegebiet Ost</b> | Gewerbegebiet B II                           | 36,9 ha  | 4 Grundstücke nur teilweise bebaut, ca. 1,9 ha unbebaut |
|   | Gewerbegebiet B III                          | 27,0 ha  | ca. 1,2 ha unbebaut, 1 Grundstück teilweise bebaut      |
|   | Gewerbegebiet B I                            | 26,0 ha  | ca. 2,3 ha unbebaut                                     |
|   | Gewerbegebiet Suhler Straße                  | 13,0 ha  | k.A.  |
|   | Gewerbegebiet Industriestraße                | 6,2 ha   | nein  |
|   | Gewerbegebiet Am Schießstand                 | 5,8 ha   | ca. 0,5 ha unbebaut, 1 Grundstück teilweise bebaut      |
|   | Gewerbegebiet B IV Zellaer Höhe              | 4,8 ha   | nein  |
|   | Gewerbegebiet B V In der Struth (Rodewasser) | 4,0 ha   | nein  |
| <b>Talstraße</b>                        | Gewerbegebiet Talstraße                      | 19,3 ha  | ca. 0,5 ha  |
| <b>Meininger Straße</b>                 | Gewerbegebiet Meininger Straße               | 17,3 ha  | ca. 3,1 ha unbebaut, 1 Grundstück teilweise bebaut      |
| <b>Hollandsmühle</b>                    | Gewerbegebiet Hollandsmühle                  | 4,1 ha   | ca. 2,3 ha  |
| <b>Ackerstraße</b>                      | Gewerbegebiet Ackerstraße                    | 3,7 ha   | 1 Grundstück teilweise bebaut                           |
|   | Fläche gesamt (gerundet)                     | 156,6 ha |   |

Tab.10 Gewerbegebiete

- Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden ausbauen
- Nähe zur Hochschule Schmalkalden besser nutzen

Die **IHK Südthüringen** hat im April 2023 eine Agenda mit 10 Punkten<sup>1</sup> verfasst, welche Forderung die Wirtschaft für die Region stellen. Diese umfassen:

1. Nur wer selbst stark ist, kann anderen helfen
2. Versorgungssicherheit garantieren
3. Steuern und Abgaben als Kosten- und damit Standortfaktoren minimieren
4. Transformationsprozesse begleiten und Innovationskraft der Unternehmen sichern
5. Selbstverständnis von Verwaltungen ändern
6. Attraktivität der Dualen Ausbildung stärken
7. Zuzug von Arbeits- und Fachkräften unterstützen sowie Standortattraktivität steigern
8. Einzelhandel und Gastgewerbe stärken
9. Innenstädte wiederbeleben
10. Breitbandausbau beschleunigen sowie Digitalisierungsprozess der öffentl. Verwaltung vorantreiben

<sup>1</sup> IHK Südthüringen 2023: Wirtschaftspolitische Grundpositionen, verfügbar: <<https://www.suhl.ihk.de/wipos>>

Die wirtschaftliche Entwicklung wird von vielen Faktoren beeinflusst. Zella-Mehlis kann viele Potenziale vorweisen. Herausforderungen liegen insbesondere im Bereich der Digitalisierung und des Fachkräftemangels.

## Arbeitsmarkt

Auf Basis der Daten der Agentur für Arbeit<sup>2</sup> lassen sich folgenden Merkmale für Zella-Mehlis feststellen:

Für das Jahr 2022 waren in der Stadt 6.490 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Im Vergleich zu 2018 lässt sich ein leichter Anstieg verzeichnen (1,4%). Davon pendeln 4.838 nach Zella-Mehlis ein, während 3.222 Personen auspendeln. Damit ergibt sich ein positiver Pendlersaldo von +1.616 Personen.

Die durchschnittliche Pendeldistanz in Zella-Mehlis liegt bei 14,5 km.<sup>3</sup> Rund 15% der Beschäftigten waren geringfügig beschäftigt, 8,7% ausschließlich

<sup>2</sup> Agentur für Arbeit 2023: Arbeitsmarkt kommunal, verfügbar <[https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche\\_Formular.html?nn=15024&r\\_f=th\\_Schmalkalden-Meiningen&topic\\_f=amk](https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=15024&r_f=th_Schmalkalden-Meiningen&topic_f=amk)>

<sup>3</sup> <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-uns-bewegen/100-Pendlerdistanzen-Pendlerverflechtungen.html>



geringfügig beschäftigt. Ein signifikanter Unterschied zwischen Männern und Frauen besteht dabei nicht.

Rund 23% (1.498 Personen) aller Beschäftigten waren 2022 55 Jahre oder älter. Im Gegensatz dazu stehen 15,8% unter 25 Jahre (1.033 Personen). Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Fachkräftemangel weiter verstärken wird, da weniger Personen nachkommen, als in Rente gehen werden, sofern kein neuer Zuzug bzw. neue Einpendler gewonnen werden können.

Die Arbeitslosenquote lag 2022 durchschnittlich bei 3,9 %. 2020 und 2021 lassen sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie anhand einer erhöhten Zahl erkennen, 2022 war der Wert jedoch bereits wieder ähnlich der vorigen Werte. Damit liegt Zella-Mehlis unter dem landesweiten Durchschnitt (5,3% Durchschnitt 2022).

Rund 34% waren 2022 im produzierenden Gewerbe beschäftigt, 44% im Bereich sonstiger Dienstleistungen. Der Rest teilt sich auf Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Handel, Verkehr und Gastgewerbe auf.

Für das Jahr 2021 lassen sich für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen im bundesweiten Vergleich zudem folgende Kennzahlen<sup>1</sup> für den Arbeitsmarkt feststellen:

- mehr ältere Beschäftigte 55+ (27,1% in S-M, 22,6% in D)
- höhere Quote beschäftigter Frauen (65,7% in S-M, 22,6% in D)
- deutlich höhere Saisonspanne der Arbeitslosigkeit (18,0% in S-M, 10,5% in D)
- geringerer Tertiarisierungsgrad (Bedeutung des Dienstleistungssektors) (60,3% in S-M, 71,7% in D)
- deutlich weniger Beschäftigte in Großbetrieben (16,9% in S-M, 33,6% in D)
- deutlich geringeres Medianentgelt (2.648€ in S-M, 3.516€ in D)

<sup>1</sup> Agentur für Arbeit 2023: Faktencheck zum Arbeitsmarkt, verfügbar: <<https://arbeitsmarktmonitor.arbeitsagentur.de/faktencheck/regionalstruktur/tabelle/266/2021/tertiarisierungsgrad/?r=515%2C501>>

Der Arbeitsmarkt der Stadt ist stark mit der Region verknüpft. Positiv sind das Pendler-saldo sowie die geringe Arbeitslosigkeit. Handlungsbedarf bieten die Transformation des Arbeitsmarktes und die Alterung der Beschäftigten.

## Verwaltungsstruktur

Mit der Eingemeindung von Benshausen haben sich insbesondere für Benshausen die Verwaltungsstrukturen verändert. 2017 hatte die Mehrheit bei einem Bürgerentscheid in Benshausen für eine Eingemeindung gestimmt. Gründe dafür waren u.a. fehlende personelle Ressourcen der Benschhäuser Verwaltung.

Die Stadtverwaltung trägt das Siegel „Unternehmerfreundliche Verwaltung im Thüringer Wald“.

Die Digitalisierung der Verwaltung wird schrittweise umgesetzt.

Insgesamt ist die Verwaltung als leistungsstark und flexibel zu beurteilen. Auch im Bereich der Wirtschaftsförderung ist die Stadt aktiv.

## Finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt

Der Haushalt von Zella-Mehlis für das Jahr 2023 umfasst 26 Millionen Euro. Der Vermögenshaushalt umfasst Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 6,6 Millionen Euro. Trotz den Auswirkungen der Corona-Pandemie, gestiegenen Energiepreise sowie der hohen Inflation konnte ein ausgeglichener Haushalt vorgelegt werden. Die Schulden der Stadt lagen Ende 2021 bei rund 1,1 Millionen Euro (87 Euro pro Einwohner) und werden weiterhin planmäßig getilgt, eine Kreditaufnahme ist nicht erforderlich. Somit ist die finanzielle Leistungsfähigkeit gegeben, vorgeschlagene Maßnahmen des ISEK sowie im Rahmen der Städtebauförderung umzusetzen.

## Oberzentrum Südthüringen

2018 gründeten die Städte Suhl, Schleusingen, Oberhof und Zella-Mehlis eine Kommunale Arbeitsgruppe, um sich gemeinsam als neues Oberzentrum in Südthüringen auszurichten. Ziel dahinter ist eine Stärkung der Region durch Ausweisung eines Oberzentrums im Landesentwicklungsprogramm und damit verbundene Standortkraft als Wirtschafts- und Innovationsort. Die Grundlage für die

|  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort</b> | 6.401 | 6.454 | 6.101 | 6.490 | 6.535 |
| <b>Einpendler</b>  | 4.589 | 4.609 | 4.333 | 4.800 | 4.838 |
| <b>Auspendler</b>  | 3.263 | 3.227 | 3.242 | 3.264 | 3.222 |
| <b>Geringfügig Beschäftigte</b>                                | 929   | 895   | 780   | 902   | 975   |
| <b>Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)</b>                        | 248   | 261   | 310   | 296   | 258   |

Tab. 11 Entwicklung der Beschäftigungszahlen

Ausrichtung bildet das regionale Entwicklungskonzept „Entwicklung Oberzentrum Südthüringen“<sup>1</sup>. Seit der Aufstellung wurden bereits umfassende Aktivitäten hinsichtlich der Planung und Neuausrichtung von Strukturen durchgeführt. So wurde unter anderem ein „Interkommunales Stadtentwicklungskonzept“ als Zusammenführung der städtischen Stadtentwicklungskonzepte erstellt. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit der Erarbeitung des vorliegenden Dokuments, sodass eine Übereinstimmung von Zielen sichergestellt werden konnte.

Im November 2022 wurde der erste Entwurf des neuen Landesentwicklungsprogramms beschlossen. Dies beinhaltet die Kennzeichnung als gemeinsames Oberzentrum. Ein Beschluss der finalen Version und damit der offiziellen Ausweisung als Oberzentrum wird für 2024 erwartet. Der Entwurf sagt aus:

„Im Raum „Region Oberzentrum Südthüringen“ sollen die eigenen Potenziale und die Ausstrahlungseffekte der angrenzenden Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen unter Berücksichtigung der Anpassungsbedarfe an den demografischen Wandel für die Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung nutzbar gemacht werden. Durch die Stärkung des Oberzentrums Südthüringen soll zu-

dem das Potenzial für Ausstrahlungseffekte in angrenzende Räume erweitert werden.“<sup>2</sup>

Es bleibt zu klären, welche Strukturen sich kurz-, mittel- und langfristig ändern werden. So ist u.a. die Gründung eines Planungsverbandes vorgesehen. Allgemein ist zu sagen, dass die Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit und Stärkung der Region wichtige zukunftsweisende Impulse geben kann. Gleichzeitig sollte nicht vernachlässigt werden, auch mit anderen angrenzenden Kommunen (weiterhin) kooperativ zu handeln.

Zella-Mehlis zeigt eine leistungsfähige und unternehmerfreundliche Verwaltung. Die finanziellen Mittel zur Umsetzung weiterer Maßnahmen der Stadtentwicklung sind gegeben. Als Teil des Oberzentrums setzt Zella-Mehlis zukunftsgerichtet auf interkommunale Zusammenarbeit.

<sup>1</sup>Moduldrei 2021: Regionale Entwicklungskonzept „Entwicklung Oberzentrum Südthüringen“, verfügbar: <[https://bau-verkehr.thueringen.de/fileadmin/Strat\\_Landesentwicklung\\_Demografie/TeilfortschreibungLEP/Stufe\\_3\\_1\\_LEP-Entwurf/REK\\_OZ\\_Suedthuerigen.pdf](https://bau-verkehr.thueringen.de/fileadmin/Strat_Landesentwicklung_Demografie/TeilfortschreibungLEP/Stufe_3_1_LEP-Entwurf/REK_OZ_Suedthuerigen.pdf)>

<sup>2</sup> Erster Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie vom 22. November 202



# Konzept



# Leitbild

In einem intensiven Abstimmungsprozess wurden mit der Lenkungsgruppe sowie unter Einbezug der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses vier Leitziele für die zukünftige Stadtentwicklung erarbeitet. Diese Leitziele beziehen sich auf übergeordnete Funktionen der Stadt mit ihren Ortsteilen, aber auch als Teil der Region und des Oberzentrums Südthüringen. Tiefergehend wurden zehn Ziele formuliert, die die Ausrichtung für spezifische Themen näher erläutern.

## ARBEITEN in der Region

**Zella-Mehlis als zukunftsfähigen  
Wirtschaftsstandort erhalten und ausbauen**

## WOHNEN im Grünen

**Zella-Mehlis als lebenswerten Wohnort für alle  
Generationen aufwerten und gestalten**

## VERSORGEN im Oberzentrum Südthüringen

**Zella-Mehlis als zentralen Versorgungsort im  
Oberzentrum erhalten und stärken**

## ERHOLEN im Thüringer Wald

**Zella-Mehlis als attraktiven Ort für Naherholung  
und Tourismus entwickeln**

# Leitbild

## ARBEITEN in der Region

### **Zella-Mehlis als zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort erhalten und ausbauen**

Nach der Phase der Deindustrialisierung der neuen Bundesländer nach 1990, von der auch Zella-Mehlis stark betroffen war, konnte die Stadt nach Fertigstellung der Thüringer-Wald-Autobahn wieder an ihre lange Tradition als starker Gewerbestandort anknüpfen. Neue Industrie- und Gewerbegebiete wurden erschlossen, die notwendigen Infrastrukturen ausgebaut und brach gefallene Standorte revitalisiert. Der dichte Besatz mit Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben unterschiedlichster Branchen sichert heute die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt und ist wesentliche Basis ihrer zukünftigen Entwicklung.

Zella-Mehlis wird als Wirtschaftsstandort erhalten und zukunftsfähig ausgebaut. Die Potenziale der Industrie- und Gewerbegebiete für die Nutzung regenerativer Energien werden zunehmend genutzt und notwendige Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels konzertiert vorbereitet und umgesetzt.

## WOHNEN im Grünen

### **Zella-Mehlis als lebenswerten Wohnort für alle Generationen aufwerten und gestalten**

Der demografische Wandel stellt Zella-Mehlis vor diverse Herausforderungen. Nachdem die Bevölkerungsentwicklung zunächst durch Abwanderung geprägt war, ist es heute das negative Saldo von Geburten und Sterbefällen, die den weiteren Rückgang der Einwohnerzahl und die stetige Überalterung bedingen. Wie in vielen Klein- und Mittelstädten verläuft dieser Prozess auch in Zella-Mehlis schleichend, bisher ohne offensichtliche, gravierend negative Folgen. Gegenwärtig gewinnt mit dem Fachkräftemangel eine Facette des demografischen Wandels für Zella-Mehlis zunehmend an Brisanz.

Ein vielfältiges Wohnraumangebot und hohe Lebensqualität sind wesentliche Aspekte einer Strategie, die dringend benötigten Fachkräfte an den Ort zu binden, oder sie zu Bewohnern des Ortes werden zu lassen. Gleichzeitig gilt es aber auch, den Menschen eine Perspektive zu bieten, die schon sehr lange in dieser Stadt leben und dies auch selbstbestimmt bis in ein hohes Alter tun wollen. Zella-Mehlis wird als lebenswerter Wohnort für alle Generationen weiter aufgewertet und gestaltet. Den Schwerpunkt im Wohnungsbau bilden dabei die Verdichtung sowie die Modernisierung und der Umbau im Bestand.

### VERSORGEN im Oberzentrum Südthüringen

#### **Zella-Mehlis als zentralen Versorgungsort im Oberzentrum erhalten und stärken**

Auf Grund der Lage und der guten Ausstattung übernimmt Zella-Mehlis im Verbund mit Suhl seit langem zentrale Versorgungsfunktionen für Städte und Gemeinden im Umland. Mit der Erweiterung des Verbundes auf die Region Oberzentrum Südthüringen bleibt die Funktion der Stadt als zentraler Versorgungsort erhalten und wird durch eine noch engere Vernetzung nachhaltig gestärkt.

Drei zentrale Versorgungsbereiche übernehmen die Grundversorgung im Stadtgebiet. Die historischen Ortskerne in Zella und Mehlis sind dabei einem zunehmenden Wandel unterworfen. Neben der Sicherung des Bestandes der Nahversorgungsstandorte, z.B. für den OT Benshausen, steht hier die Ansiedlung ergänzender nahversorgungsrelevanter Einrichtungen im Fokus der zukünftigen Entwicklung. Das neue Ortszentrum Talstraße übernimmt einen großen Anteil der Nahversorgung. Das A71-Center bleibt Ergänzungsstandort mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

### ERHOLEN im Thüringer Wald

#### **Zella-Mehlis als attraktiven Ort für Naherholung und Tourismus entwickeln**

Die Qualität des umgebenden Landschaftsraumes ist ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Zella-Mehlis als Wohnort. Mit dem weiteren Ausbau der Naherholungsangebote für die Bewohner steigt auch die Attraktivität der Stadt für ihre Gäste. Neben der Pflege und Entwicklung des Landschaftsraumes ist dabei auch ein attraktives, von regionaler Baukultur geprägtes Stadt- und Ortsbild von besonderer Bedeutung.

Neben den breitgefächerten lokalen Angeboten für Naherholung und Tourismus übernimmt die Stadt mit dem Mobilitätsknoten Bahnhof Zella-Mehlis auch noch eine wesentliche Funktion als zentraler Ankunftsort in der Tourismusregion. In Verbindung mit der zunehmenden Vernetzung im Oberzentrum Südthüringen wird Zella-Mehlis als attraktiver Ort für Wohnen und Erholen im Thüringer Wald nachhaltig gestärkt.

# Ziele

Unten stehend sind die zehn Ziele für die Stadtentwicklung von Zella-Mehlis aufgelistet. Auf den kommenden Seiten wird jedes Ziel zudem durch Erläuterungen untersetzt. Die Ziele finden sich in einer priorisierten Reihenfolge und lassen sich teilweise den Leitzielen zuordnen, entsprechen jedoch überwiegend mehreren Leitzielen gleichzeitig.

- 1. Erhalt und Ausbau der Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung**
- 2. Erweiterung und Diversifizierung des Wohnraumangebotes**
- 3. Erhalt der sozialen Infrastruktur und Einrichtungen der Daseinsvorsorge**
- 4. Stärkung und Entwicklung der regionalen Kooperationen**
- 5. Innerstädtische Verbindungen schaffen und nachhaltige Mobilität ausbauen**
- 6. Stärkung und Gestaltung der Stadt- und Ortskerne**
- 7. Bewahrung, Pflege und Gestaltung des Stadtbildes**
- 8. Forcierung des ökologischen und energetischen Stadtumbaus**
- 9. Pflege und Entwicklung der Verbindung von Stadt und Landschaft**
- 10. Ausbau und Vernetzung der touristischen Angebote**

# 1. Erhalt und Ausbau der Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung

Oberstes Ziel für die Entwicklung der Stadt sind der Erhalt und Ausbau des Wirtschaftsstandorts und der Standortattraktivität. Bestehende Kompetenzen und Potentiale müssen erhalten und ausgebaut werden. Die interkommunale Kooperation ist dafür unabdingbar.

Ziel ist Zella-Mehlis als zukunftsfähigen Bildungs-, Ausbildungs- und Arbeitsstandort zu entwickeln und damit für Fachkräfte zu attraktivieren.

Die Verwaltung sollte sich weiterhin für Wirtschaftsförderung einsetzen und unternehmerfreundlich agieren. Dazu gehört die Unterstützung von Unternehmensneugründungen und Start Ups, insbesondere für jüngere Unternehmen. Auch die Stärkung vom Handwerk im Mittelstand sollte angestrebt werden.

Für die Sicherung der Unternehmen am Standort Zella-Mehlis sowie die Ansiedlung neuer Betriebe ist es von höchster Relevanz, entsprechende Standortbedingungen zu schaffen. Dazu gehört die Sicherung bzw. Schaffung und Zurverfügungstellung von Flächen für die Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben in Verbindung mit einem regionalem Gewerbeflächenmanagement.

Breitbandausbau bzw. die Anbindung an das Glasfasernetz sind ebenfalls dringend erforderlich, um zeitgemäßen Ansprüchen zu entsprechen – dies wird derzeit umgesetzt.

Ebenfalls von hoher Bedeutung ist der Erhalt der guten verkehrliche Anbindung mit dem MIV sowie eine Verbesserung der lokalen und regionalen Erreichbarkeiten mit Bus, Bahn und Fahrrad, sodass alle Al-

tersgruppen ihren Arbeitsplatz flexibel erreichen können. Von Relevanz ist auch eine funktionale und attraktive Beschilderung der Gewerbegebiete.

Die Förderung der Gewinnung von Nachwuchskräften sollte durch Kooperationen von Schulen und Hochschulen mit Unternehmen zur Berufsorientierung sowie zur Förderung der dualen Ausbildung oder Studiengänge forciert werden.

Es wird ein Ausbau des Wohnraumangebots in Abstimmung mit den Unternehmen benötigt, damit Fachkräfte in die Region kommen und bleiben.

Image- und Öffentlichkeitsarbeit, um Zella-Mehlis, das Oberzentrum und die Region medienwirksam zu positionieren, sollte verstärkt werden. Dies kann bspw. das Setzen von entsprechenden Werbeanzeigen oder native Ads in relevanten Fach-/Wirtschaftszeitungen, Werbung bei Events wie dem Thüringer Firmenlauf oder Kooperation und Unterstützung der Initiative „Thüringens Süden“ sowie ggf. „Karriereheimat“ umfassen.

Um gezielt Fachkräfte anzusprechen, die in der Region arbeiten, aber noch nicht wohnen, kann eine Zusammenarbeit mit dem Gastgewerbe durch Auslage von Informationsmaterial „Zella-Mehlis und Oberzentrum als starker Wirtschaftsraum, hier finden Sie ihre Arbeit und ihr Zuhause“ sowie durch die Nutzung der digitalen Werbemöglichkeiten der Gastgewerbe zielführend sein.

Neben den harten Standortfaktoren gilt es parallel, weiche Faktoren und die Identifikation junger Zielgruppen und Fachkräften zu erhöhen und damit an die Region zu binden.

## 2. Erweiterung und Diversifizierung des Wohnraumangebotes

Das Wohnraumangebot in Zella-Mehlis weist eine hohe Eigentumsquote sowie vergleichsweise moderate, wenngleich steigende, Preise auf. Darauf aufbauend ist die Zielstellung eine Diversifizierung der Angebote für verschiedene Altersgruppen und Wohnformen. Insbesondere im Zuge des demografischen Wandels besteht ein Anpassungsbedarf für die Bestandsgebäude.

Ein Augenmerk soll dabei auf der Erweiterung des Mietwohnungsangebots für Wohnen im Alter liegen. Für die Ansprüche des Wohnens im Alter sollte eine Zusammenarbeit mit Seniorenbeirat und Pflegedienstleistern der Stadt stattfinden, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse älterer Menschen und deren Wohnumgebung getroffen werden.

Die Modernisierung, der Umbau und die energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes wird weiterhin an Dringlichkeit zunehmen und ist bestenfalls in Verbindung mit einer kommunalen Wärmeplanung umzusetzen.

Statt Neuausweisungen ist eine verdichtete Innenentwicklung und die Integration innerstädtischer Außenbereichsflächen mittels bedarfsgerechter Ergänzung in Abstimmung mit den Wohnungsbau-gesellschaften vorzusehen.

Räumlich gesehen ist eine Entflechtung eng bebauter Quartiere zur Schaffung eines an die Ansprüche des modernen Lebens angepassten Wohnumfeldes mit ausreichend privaten Grünflächen anzustreben. Dies betrifft u.a. den Ortskern von Benshausen.

Die Diversifizierung des Wohnraumangebots kann durch alternative Wohnformen wie generationenübergreifende WGs, Tiny Houses etc. ergänzt werden. Insbesondere in den dörflichen Strukturen besteht hierfür Bedarf.

### 3. Erhalt der sozialen Infrastruktur und Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Die Bewahrung und bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Infrastruktur, Gesundheitsversorgung und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge in Hinblick auf demografischen Wandel ist von höchster Relevanz, um sich langfristig als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu positionieren. Für Jung wie Alt sollen Einrichtungen der medizinischen Versorgung, Bildung und Betreuung sowie der Nahversorgung erreichbar sein.

Den guten Status Quo der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen (Kitas, Schulen, Kinder- und Jugendfreizeittreff, Pflege etc.) gilt es weiterhin aufrecht zu erhalten.

In allen Ortsteilen sollen Möglichkeiten für altersgerechtes Wohnen bestehen. Im Ortsteil Benshausen ist bislang kein Angebot vorhanden – Ziel ist, die Rahmenbedingungen zu schaffen, dass entsprechende Angebote geschaffen werden können.

Zella-Mehlis kann bereits mehrere Beispiele von gelebter Beteiligungskultur sowie ein aktives Vereinsleben aufweisen. Bürgerschaftliches Engagement sowie der Erhalt und der Ausbau von Beteiligungs-

möglichkeiten sollen weiterhin gestärkt und ausgebaut werden. Ziel ist, das „Wir-Gefühl“ innerhalb der Bevölkerung und zwischen den Ortsteilen zu bestärken. Die Anerkennung, Wertschätzung und Unterstützung von Vereinen, Projekten und sozialen Einrichtungen ist die Grundlage, dass bürgerschaftliches Engagement langfristig weiter umgesetzt werden und neue Personen für das Ehrenamt aktiviert werden.

Für das Miteinander in allen Altersgruppen ist die Erhaltung und Schaffung von Treffpunkten „drinnen und draußen“, insbesondere für Jugendliche, notwendig. Wichtig ist dabei, die Erreichbarkeit aus allen Stadtteilen und für die angesprochenen Zielgruppen sicherzustellen.

Auch auf den Erhalt identifikationsstiftender Einrichtungen und Anlagen im direkten Wohnumfeld bzw. Ortsteil (z.B.: Friedhof) soll verstärkt Wert gelegt werden, um eine Identifizierung mit dem Ort bzw. der Stadt zu erhöhen.

## 4. Stärkung und Entwicklung der regionalen Kooperationen

Mit dem Ausbau und der Entwicklung der Verwaltungs- und Infrastrukturen als „Oberzentrum Südthüringen“ werden seit 2018 zukunftsweisende Weichen für die Städte Zella-Mehlis, Suhl, Schleusingen und Oberhof gestellt. Interkommunale Kooperationen und eine Ausrichtung als Region bieten die Chance, aktuellen kommunalen Herausforderungen gemeinsam gestärkt zu begegnen.

Insbesondere für den ÖPNV benötigt es eine interkommunale und regionale und landkreisübergreifende Konzeption und Kooperation. Ziel ist ein Nahverkehr mit abgestimmten Taktungen und Tarifen, der eine echte Alternative zum eigenen PKW für Alltag und Freizeit bietet.

Touristische Kooperationen innerhalb des Thüringer Waldes bzw. Oberzentrum Südthüringen werden bereits aktiv umgesetzt und beworben. Für Zella-Mehlis und die Region sind ein kontinuierlicher Ausbau und eine Stärkung der vorhandenen Strukturen aus touristischer Perspektive unerlässlich.

Als weiteres Themenfeld gilt es, die kooperative Flächenentwicklung (Gewerbeflächen, Wohnraum, Landschaft, Radverkehr) auszubauen und aufeinander abzustimmen. Im Rahmen der KAG Oberzentrum Südthüringen wird daran bereits aktiv gearbeitet – nach der Erstellung geeigneter Konzepte gilt es nun, diese umzusetzen.

Auch in Hinblick auf die Gewinnung von Fachkräften bieten die regionalen Hochschulen in Ilmenau und Schmalkalden Potenziale zur Kooperation, die Absolventinnen und Absolventen Möglichkeiten aufzuzeigen, langfristig in der Region zu bleiben.

## 5. Innerstädtische Verbindungen schaffen und nachhaltige Mobilität ausbauen

Ziel ist, die einzelnen (Funktions-)Bereiche der Stadt durch Wegeverbindungen zu vernetzen, sodass Ziele im Alltag und in der Freizeit ohne Einschränkungen zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar sind.

Im Vordergrund steht die Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs durch Taktungen und die Zusammenarbeit der Verkehrsunternehmen. Besonderen Stellenwert nimmt der Bahnhof von Zella-Mehlis als Mobilitätsknotenpunkt ein. Für die Erhöhung der Mobilität für alle Generationen ist es unerlässlich, barrierefreie Zugänglichkeiten des Schienen- sowie Busverkehrs sowie den dazugehörigen Bauwerken zu gewährleisten.

Das Fahrrad sollte als Verkehrsmittel für den Weg zur Arbeit, zur Schule oder zum Einkaufen ebenso wie für die aktive Erholung verstanden und genutzt werden können. Dafür benötigt es einen Ausbau der innerstädtischen Radinfrastruktur sowie der straßenbegleitenden Radwegverbindung Zella-Mehlis

– OT Benshausen, als auch der Beschilderungen, z.B. um touristische Radfahrerinnen und Radfahrer gezielt zu Stadtzentren und Sehenswürdigkeiten zu leiten. Ergänzend sollte der Ausbau von Infrastrukturen für E-Mobilität (Schnellladestationen) fortgeführt werden.

Für den Autoverkehr, der weiterhin seine Berechtigung als flexibles und verbreitetes Verkehrsmittel besitzt, gilt es, die Stellplatzsituationen in den Kernbereichen zu ordnen. Die Einführung eines bedürfnisorientierten Parkraummanagements kann dazu beitragen.

## 6. Stärkung und Gestaltung der Stadt- und Ortskerne

Die Stadt- und Ortskerne sind räumliche und funktionale Zentren, auf die weiterhin ein starker Fokus gelegt werden soll. Die Zielstellung ist eine funktionale Ausdifferenzierung der Kernbereiche in Zella-Mehlis und Benshausen unter Berücksichtigung der Funktionen Wohnen, Einkaufen, Gastronomie und Dienstleistungen.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Erhaltung und Pflege der Aufenthaltsqualität an zentralen Aufenthaltsbereichen ist unerlässlich für vitale Ortskerne.

Es bedarf Lösungen, um mit dem Leerstand und rückläufigem Einzelhandel umzugehen. Die räumlich gezielte Etablierung und Stärkung von Kultureinrichtungen in den Zentren als Ankerpunkt kann Ausgleich zu fehlender Einzelhandelsstrukturen schaffen und die Zentren beleben.

Zella-Mehlis ist historisch durch mehrere Kernbereiche geprägt. Davon besitzt jedes Zentrum eigene räumliche und funktionale Charakteristika, die es zu schätzen und aufeinander abgestimmt zu entwickeln gilt.

Kernbereiche sind identitätsstiftende Orte und leisten einen wichtigen Beitrag für das „Wir-Gefühl“ und Heimatverbundenheit. Dies steht in engem Zusammenhang zu regionaltypischen Bauweisen und Möglichkeiten der Mitgestaltung, die weiterhin gefördert und durchgeführt werden sollen.

## 7. **Bewahrung, Pflege und Gestaltung des Stadtbildes**

Die Stadt profitiert als Standort maßgeblich von den historischen Baustrukturen, die in den vergangenen Jahren durch den Einsatz kommunaler und privater Fördermittel erhalten und saniert wurden.

Die Fortsetzung der Stadtsanierung und des Stadtumbaus in Zella-Mehlis sowie die Erweiterung auf den Ortsteil Benshausen ist für die Stadtentwicklung der kommenden Jahre unverzichtbar.

Fokus sollte auf der Bewahrung und Aufwertung des Stadt- und Ortsbildes insbesondere entlang der stadt- und ortsbildprägenden öffentlichen Räume und der Gestaltung der Stadt- und Ortseingänge sowie Ankunftsorte (Bahnhof, ÖPNV) liegen.

Leitlinie der Stadtentwicklung ist zudem eine konsequente Innenentwicklung durch zielgruppenorientierte Verdichtung innerstädtischer Flächen und die Begrenzung von Flächenneuausweisungen. Außenbereiche im Innenbereich können teilweise für eine räumlich angemessene Bebauung als Flächenreserve aktiviert werden.

Die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich städtebaulicher Schwerpunktbereiche und Brachflächen bildet eine Grundlage für Innenentwicklung und die Aufwertung des Stadtbildes.

## 8. Forcierung des ökologischen und energetischen Stadtumbaus

Die zunehmende Relevanz und Dringlichkeit des ökologischen und energetischen Stadtumbaus betrifft auch Zella-Mehlis.

Dafür bedarf es eines gesamtstädtischen Ansatzes und einem Aus- und Umbau der städtischen Energie- und Wärmeversorgung (Kommunale Wärmeplanung).

Die weitere Erschließung und Nutzung regenerativer Energien und ggf. Abwärme sowie Initiativen in Quartieren oder der Gesamtstadt sollen dafür unterstützt werden.

Die Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes sowie der Klimafolgenanpassung sind bei allen kommunalen Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie kommunalen Entwicklungsplanungen zu prüfen und zu integrieren.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Erhaltung und Stärkung resilienter Infrastrukturen (Blau-Grüne-Infrastruktur) unter Berücksichtigung zunehmender Trockenheit und Starkwetterereignissen. Dazu zählt der Ausbau von Regenrückhaltesystemen an geeigneten Stellen im Stadtgebiet.

Aufgrund zunehmender Trockenheit und Schädlingsbefall ist die Unterstützung und Forcierung des ökologischen Waldumbaus zum Erhalt des Naturraums Thüringer Wald, der Biodiversität und Stärkung des Klimaschutzes von besonderer Relevanz.

Desweiteren sollte der Erhalt der kleinlandwirtschaftlichen und gartenbaulichen Strukturen insbesondere im Ortsteil Benshausen zur nachhaltigen ökologischen Selbstversorgung sowie nachhaltiger Verwertung grüner Wertstoffe / energetischer Biomasse vor Ort weiterhin unterstützt werden.

## 9. Pflege und Entwicklung der Verbindung von Stadt und Landschaft

Das Zusammenspiel von Siedlung und Landschaft prägt die Qualitäten und das Erscheinungsbild einer Stadt in hohem Maße und sichert ökologische Funktionen. Erhalt, Pflege und Entwicklung sowie In-Wertsetzung der Kulturlandschaft sind dafür unabdingbar.

Innerhalb der Ortslagen sollen die vorhandenen Grünstrukturen und Pflanzungen gepflegt und entwickelt werden.

Fließgewässer (Lubenbach, Heinrichsbach, Lichtenau), als Bestandteil der Blau-Grünen-Infrastruktur, bieten neben den ökologischen Funktionen besonderes Potenzial für eine Aufwertung des Stadtraums sowie zur Naherholung. In den Stadtkernen von Zella und Mehliß zeigt sich dies bereits eindrucklich.

Eine große Stärke der Stadt sind die guten Erreichbarkeiten von Grünflächen und Naturräumen zur Naherholung. Die Gestaltung von Begegnungsräumen und Ruhebereichen zur Naherholung soll erhalten und gestärkt werden.

Im Sinne der naturnahen Naherholung und Erlebbarkeit der Landschaft stehen Erhalt, Pflege und Entwicklung von Rad- und Wanderwegen im Vordergrund. Die Hüttenkultur bietet einen Wert, den es zu erhalten, fördern und stärken gilt.

Um die Wahrnehmung der Landschaft zu ermöglichen, liegt ein Fokus auf dem Erhalt prägender Blickbeziehungen zwischen Stadt und Landschaft (z.B. Ruppberg, Spitziger Berg, Lerchenberg).

## 10. Ausbau und Vernetzung der touristischen Angebote

Als Teil einer touristisch attraktiven Region, geprägt durch Natur, Aktiverholung und Wintersport, stehen interkommunale touristische Kooperationen an vorderster Stelle.

Um Zella-Mehlis als Zielort in der Region weiter zu attraktivieren, müssen die touristischen Angebote erweitert und vernetzt werden.

Vorrangig soll ein Ausbau allgemeiner touristischer Infrastrukturen fokussiert werden, z.B. Wanderparkplätze; Park and Ride / Bike Angebote; Tourismusangebote ÖPNV mit Gästekarten sowie für Fahrrad-Tourismus. Der Attraktivierung der touristischen ÖPNV-Nutzung fällt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Die Öffentlichkeitsarbeit und Touristen-Information sind bereits gut aufgestellt. Hier bedarf es jedoch einer verstärkten Digitalisierung im Bereich der touristischen Informationssysteme.

Der Erhalt und Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten mit zeitgemäßen Angeboten (z.B.: Caravan-Stellplatz) sollte weiterhin angestrebt werden.

Im öffentlichen Raum sollte der Fokus auf dem Ausbau der Wegebeziehungen und Beschilderung zwischen den unterschiedlichen Kultur- und Freizeitangeboten liegen, sodass Besucherinnen und Besucher nicht nur einzelne Attraktionen besuchen, sondern auch andere Bereiche der Stadt entdecken können.

Positive Impulse für Besucherinnen und Besucher sorgen ebenso bei der Bewohnerschaft von Zella-Mehlis für eine Erhöhung des Freizeitangebots. Durch die Erhaltung, Stärkung und Erweiterung des Angebots von Gastronomie und ggf. Einzelhandel in den Kernbereichen kann die Attraktivität der Stadt und für verschiedenen Zielgruppen erhöht werden.

Weiterer Fokus soll zudem auf der Erweiterung des Angebots von Kultur, Festen und Veranstaltungen für alle Altersgruppen liegen. Zudem gilt es, die Zusammenarbeit zwischen den Kultur- und Freizeiteinrichtungen zu fördern und zu verstärken.

Nachhaltigkeit im touristischen Bereich ist ebenfalls von zunehmender Relevanz. Ansatzpunkte sind, neben entsprechenden Mobilitätsangeboten, z.B. Möglichkeiten, Trinkflaschen mit Wasser aufzufüllen oder der Verwendung nachhaltiger Materialien bei der Öffentlichkeitsarbeit.

In Hinblick auf abnehmende Schneesicherheiten wächst die Bedeutung, eine touristische Ausrichtung und den Aufbau von Ganzjahres-Tourismusangeboten in den Mittelpunkt zu setzen, so wie es in der Stadt bereits getan wird.

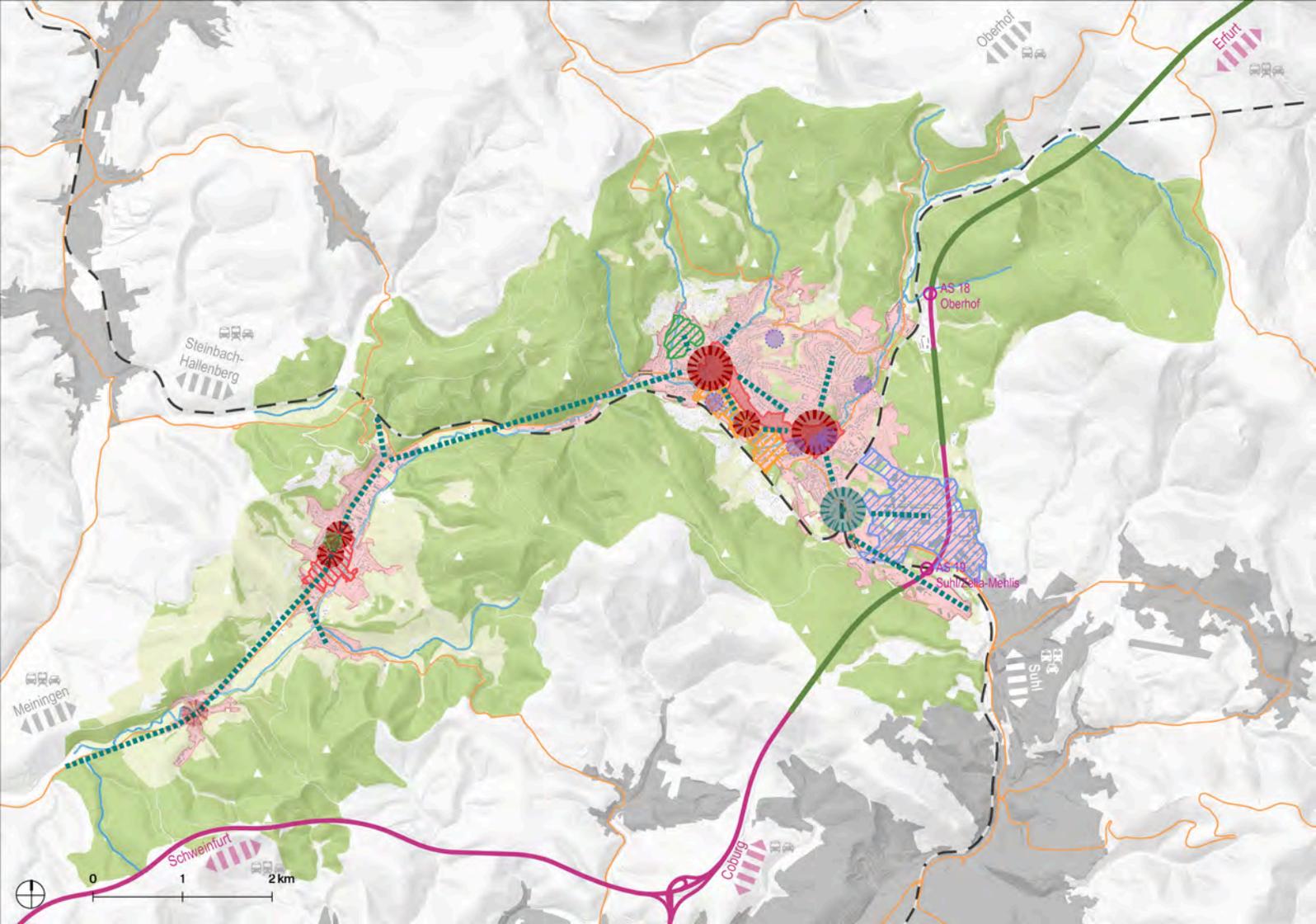


Abb. 50 Räumliches Leitbild

### Interventionsgebiete und Handlungsbedarfe

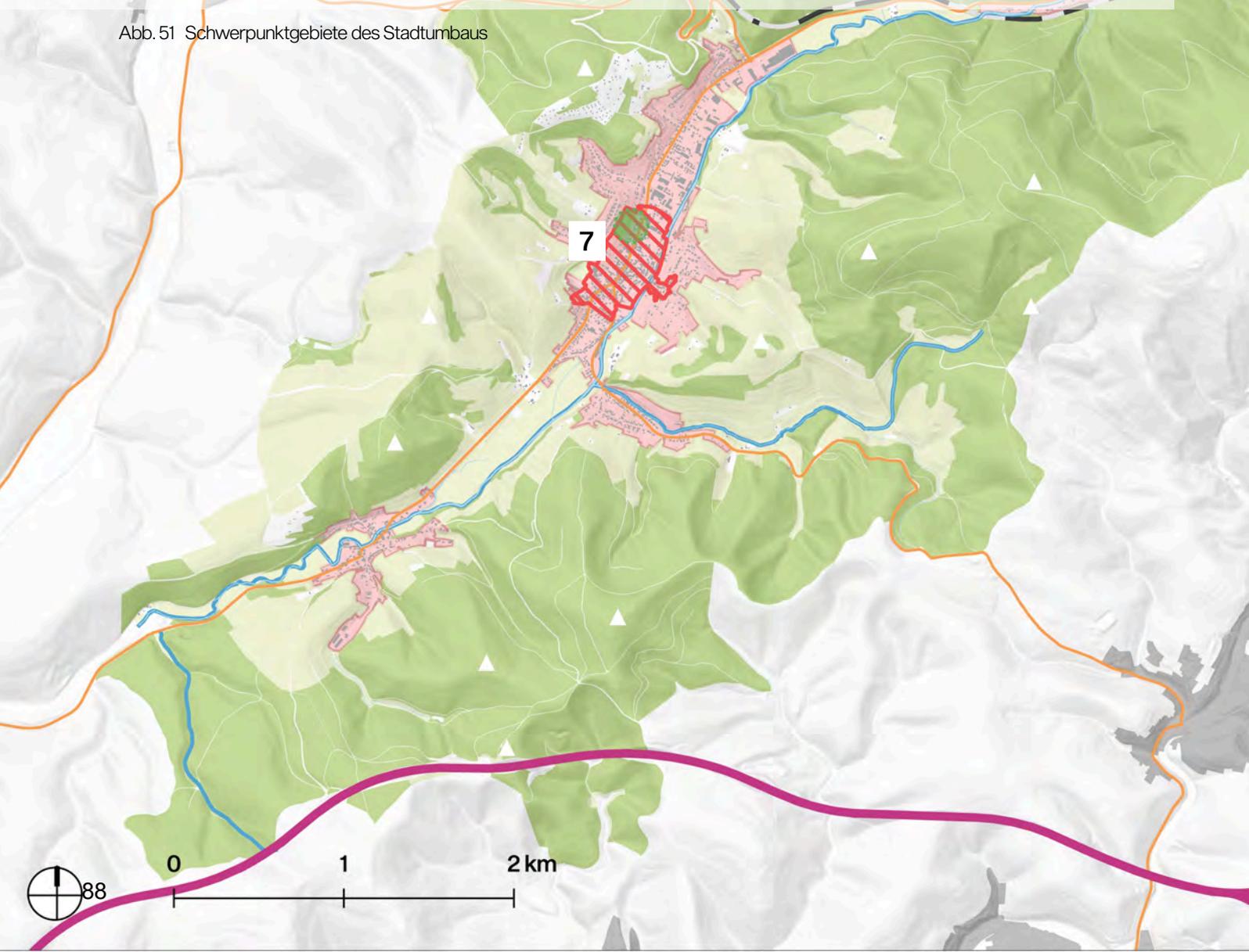
- bestehende Siedlungsflächen zur Innenentwicklung
- zentrale Kernbereiche mit besonderen Nutzungsschwerpunkten
- bestehendes Sanierungsgebiet: Stadtkern Zella-Mehlis
- Schwerpunktgebiet Ortskern Benshausen: Sanierung
- Bereich mit besonderem städtebaulichen Handlungsbedarf
- Bereich mit Potenzial als Grünfläche
- Schwerpunktgebiet Mehliser Struth
- Schwerpunktgebiet Talstraße: Aufwertung
- Schutz und Weiterentwicklung von Wald und Landschaft
- Schwerpunktgebiet Industrie- und Gewerbegebiet Ost: Aufwertung, energetischer Umbau und Beschilderung
- überregionale Vernetzung
- Verbindungen für Fußgänger, Fahrradfahrende und ÖPNV zwischen Zentren, Stadtteilen und touristischen Einrichtungen
- Bahnhof Zella-Mehlis als zentraler ÖPNV-Verbindungspunkt

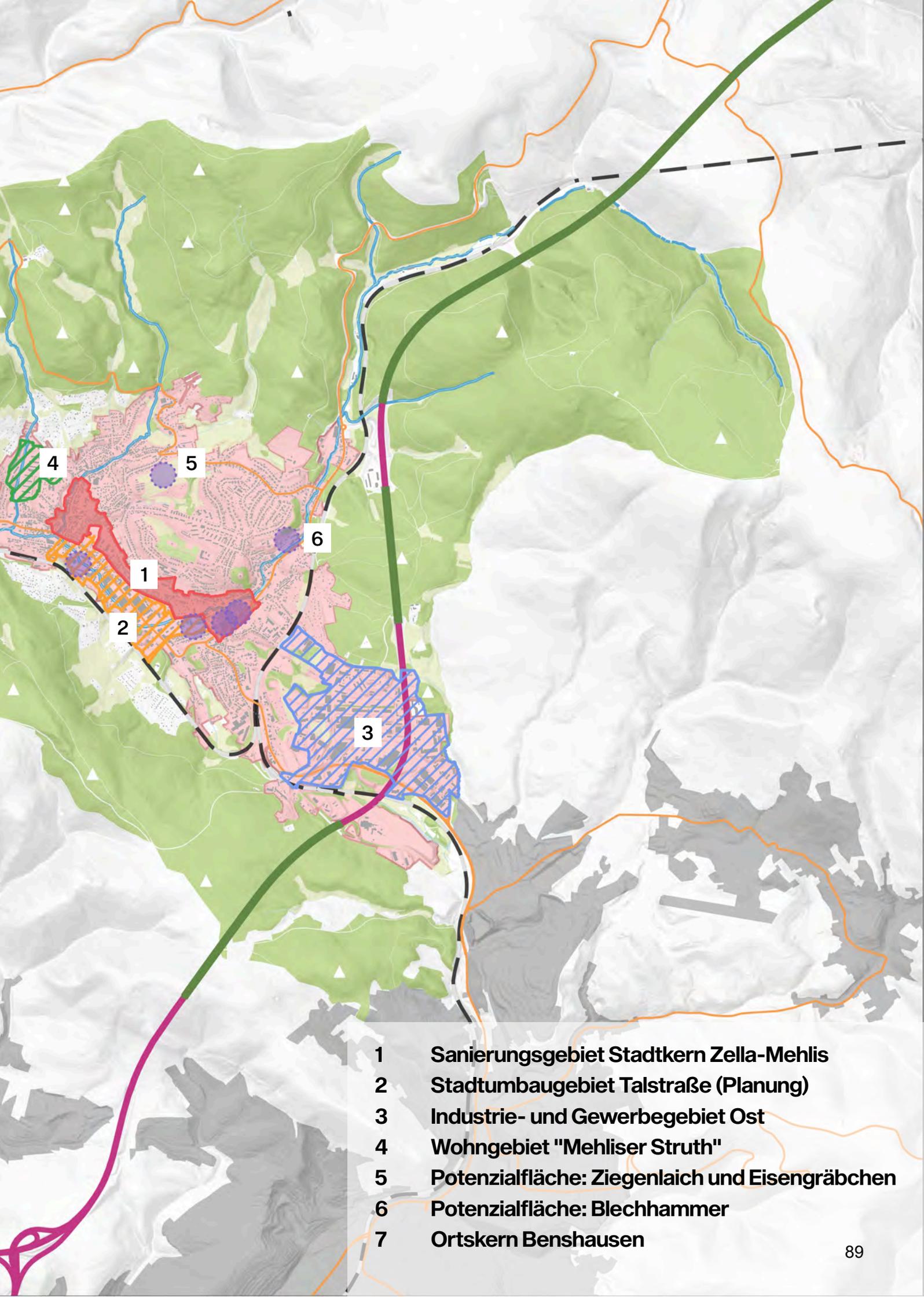
# Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus

Ziel eines ISEK ist es, verschiedene Handlungsbereiche innerhalb der Stadt abzugleichen und Investitions- und Förderschwerpunkte festzulegen. Der Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten benennt dies als „Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebietstypologie) sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten“.

Die Prioritäten der Maßnahmen innerhalb der Schwerpunktgebiete werden hinsichtlich der geplanten Umsetzungszeiträume in kurzfristig (<3 Jahre), mittelfristig (3-7 Jahre) und langfristig (>7 Jahre) kategorisiert. Gekennzeichnet sind zudem Schlüsselmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung sowie Impulsmaßnahmen, die schnell umgesetzt und impulsgebend wirken sollen.

Abb. 51 Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus





- 1 Sanierungsgebiet Stadtkern Zella-Mehlis
- 2 Stadtumbaugebiet Talstraße (Planung)
- 3 Industrie- und Gewerbegebiet Ost
- 4 Wohngebiet "Mehliiser Struth"
- 5 Potenzialfläche: Ziegenlaich und Eisengrübchen
- 6 Potenzialfläche: Blechhammer
- 7 Ortskern Benshausen

## Sanierungsgebiet „Stadtkern Zella-Mehlis“

1992 wurde die Sanierungssatzung durch den Stadtrat beschlossen und 2021 um zehn Jahre verlängert. Das Sanierungsgebiet erstreckt sich über beide Ortskerne sowie die Hauptstraße. Seit dem wurden 35 kommunale Maßnahmen im Sanierungsgebiet sowie zahlreiche Private beraten und gefördert. Durch den Einsatz der Fördermittel konnte eine erhebliche Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten hergestellt und städtebauliche Missstände beseitigt werden. Die in der rund 30 Jahre alten Sanierungssatzung definierten Ziele zeigen aus heutiger Sicht grundsätzlich weiterhin Relevanz, sind jedoch nicht konkret genug definiert, sodass sich in der Umsetzung Ungenauigkeiten gezeigt haben. Für die weitere Umsetzung der Sanierung wird somit eine Fortschreibung mit einer Konkretisierung und ggf. Anpassung an aktuelle Erfordernisse vorgeschlagen. Räumliche Handlungsschwerpunkte werden in der Wiesenstraße - Brunnenstraße - Kirchstraße (Schuh Knopf) sowie in der Schulgasse - Forstgasse gesehen.



Abb. 52 Mehliker Markt im Sanierungsgebiet

## Ziele

- Fortführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in der Kernstadt (Sanierungszeitraum bis 2031)

## Handlungsbedarfe

- Erhalt besonders ortsbildprägender Gebäude
- Aufwertung öffentlicher Freiräume
- Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden und Brachflächen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Klimafolgenanpassung
- Konkretisierung der Sanierungsziele

## Maßnahmen (mit Umsetzungszeitraum)

### Planungen / Maßnahmen zur Vorbereitung

- **Machbarkeitsstudie Wiesenstraße - Brunnenstraße - Kirchstraße (Schuh Knopf)** (kurzfristig)
- **Machbarkeitsstudie Schulgasse - Forstgasse** (kurzfristig)
- **Freiraumkonzeption Zellaer Markt** (*in der Diskussion*)



Abb. 53 Luftbild Sanierungsgebiet

### Ordnungsmaßnahmen

- **Gestaltung Hugo-Jacobi-Straße**, bauliche Umsetzung (kurzfristig)
- **Peter-Haseney-Straße**, Straßen- und Freiraumgestaltung, Grunderwerb und Abbruch Peter-Haseney-Straße 8, Planung zur Straßen- und Freiraumgestaltung, bauliche Umsetzung (kurzfristig)
- **Sanierung und Aufwertung Forstgasse** (i.V.m. Machbarkeitsstudie) (kurzfristig)
- **Gestaltung Bereich Katzenbuckel**, Sanierung Bohnengasse 2. BA (kurzfristig)

### Baumaßnahmen

- **Gestaltung Freizeittreff**, Überarbeitung der Planung Mehrgenerationenhaus, bauliche Umsetzung (mittelfristig)

### sonstige Maßnahmen

- **Überarbeitung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet** (kurzfristig)

## Zella-Mehlis Talstraße

Im Bereich der Talstraße hat sich innerhalb der letzten Jahre eine deutliche Transformation gezeigt. Nicht zuletzt durch die Revitalisierung der ehemaligen TKF-Brachfläche und Umnutzung als Grünfläche sowie zahlreiche Investitionen durch die ansässigen Unternehmen zur Stärkung der Versorgung. Hier gilt es, den Bereich weiter in Einklang der verschiedenen Funktionen zu entwickeln. Räumliche Schwerpunkt ist u.a. die Beethovenstraße mit Meeresaquarium, Tennisplätzen und ehem. Lebkuchenfabrik.

### Ziele

- Fortführung der städtebaulichen Restrukturierung und Aufwertung (Realisierungshorizont: 2031)
- Ausweisung als Stadtumbaugebiet

### Handlungsbedarfe Fokus

- Erhalt baukulturell wertvoller Gebäude
- Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden
- Ersatzneubau und Nachverdichtung (Gewerbe und Wohnen)
- Aufwertung der öffentlichen Freiräume
- Beseitigung von Funktionskonflikten
- Klimafolgenanpassung

### Maßnahmen (mit Umsetzungszeitraum)

- **Projektumsetzung Beethovenstraße – Berggartenweg** (kurzfristig)  
Verlegung der Tennisplätze  
Aufwertung des Umfeldes vom Meeresaquarium  
Sanierung / Umbau der ehem. Lebkuchenfabrik



Abb. 54 Talstraße



Abb. 55 Parkplatz Karl-Liebnecht-Platz



Abb. 56 Parkplatz neben dem Meeresaquarium



Abb. 57 Luftbild Talstraße

## Industrie- und Gewerbegebiet Ost

### Modellvorhaben

#### „grün und blau statt grau“

Das Industrie- und Gewerbegebiet Ost bildet den räumlich-baulichen Übergang zur benachbarten Stadt Suhl und stellt neben der städtebaulichen Eingangssituation eine bedeutende Fläche für den Wirtschaftsstandort Zella-Mehlis dar. Auf rund 110 ha befinden sich zahlreiche Unternehmen sowie das Einkaufszentrum „A71-Center“. Es existieren mehrere unbebaute Flächen, die überwiegend als Reservefläche der bereits ansässiger Unternehmen fungieren. In Teilbereichen ist bereits eine Begrünung des Straßenraums vorhanden, es überwiegen jedoch versiegelte, unattraktive Räume sowie ungenutzte Potenziale für Photovoltaik. Langfristig bedarf es einer Anpassung der Gebäude, Freiflächen und technischen Infrastruktur an die Folgen des Klimawandels sowie die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, z.B. durch eine Begrünung des Parkplatzes des A71-Centers. Als nächsten Schritt bedarf es zunächst der Kommunikation mit den ansässigen Unternehmen.



Abb. 58 Parkplatz im Industrie- und Gewerbegebiet

### Ziele

- Klimafolgenanpassung, insbesondere bzgl. Regenwassermanagement
- Vermeidung von Überhitzung
- Reduzierung Flächenversiegelungen
- Nutzung regenerativer Energien
- Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiflächen, insbesondere bzgl. Grünstrukturen, Stadtmöblierung und Beleuchtung

### Maßnahmen (mit Umsetzungszeitraum)

- **Modellvorhaben „grün und blau statt grau“ Industriegebiet Ost (mittel-/langfristig)**
  - **Schlüsselmaßnahme**
    - Abstimmung mit regionalem Expertenteams
    - Runder Tisch / Befragung
    - Rahmenplan / Leitfaden



Abb. 59 Luftbild Industrie- und Gewerbegebiet Ost

## Wohngebiet „Mehliiser Struth“

Das in den 60er- bis 80er-Jahren errichtete Plattenbau-Wohngebiet wird durch die gute Anbindung an die Kernstadt Mehlis und den allgegenwärtigen Bezug zum umgebenden Landschaftsraum geprägt. Der Gebäudebestand liegt ca. zur Hälfte bei der SWG und der Wohnungsgenossenschaft "Mehliiser Struth". Das Gebiet weist einen überwiegend guten Sanierungsstand der Gebäude auf. Die derzeitige Leerstandsquote ist gering. Es ergeben sich langfristig gesehen Handlungsbedarfe bei der Wärmeversorgung sowie der Anpassung der Wohnungen an zeitgemäße Bedarfe des



Abb. 60 Bebauung in der "Mehliiser Struth"

Wohnungsmarktes. Dazu zählt auch das Wohnumfeld. Gewachsene Grünstrukturen sowie Ausstattung, wie Spielplatz oder Sitzmöglichkeiten, sind in Teilbereichen vorhanden. Gleichzeitig können die Grünbereiche zwischen den Blöcken attraktiviert werden. Nachdem die Fernwärmeversorgung abgebaut wurde, wird in dem Gebiet überwiegend mit Gas geheizt. Hier bedarf es langfristig nachhaltiger Versorgungskonzepte.

## Ziele

- **langfristig:** weitere Aufwertung des Wohnumfeldes und Anpassung des Wohnraumangebotes

## Handlungsbedarfe (langfristig)

- Wohnen im Alter
- Grundrisszuschnitt und Barrierefreiheit
- Bebauungsdichte und Geschossigkeit
- Energieeffizienz und Wärmeversorgung
- Klimafolgenanpassung

## Maßnahmen

### Baumaßnahmen

- **Brache Heinrich-Heine-Straße (ehem. Spezialwerkzeuge) (in der Diskussion)**  
Abbruch



Abb. 61 Luftbild "Mehli'ser Struth"

## Potenzialfläche Ziegenlaich / Eisengrübchen

Das großflächige Areal zwischen Sandigem Weg und Rodebachstraße bildet einen Außenbereich im Innenbereich. Aufgrund der Größe des Areals bestehen mehrere Optionen der Ausweitung des Vorhabens sowie der Erschließung. Vorgeschlagen wird die Realisierung eines Modellvorhabens für zeitgemäßen Wohnungsbau. So kann zum einen der Nachfrage nach neuen, zentralen Bauflächen begegnet werden und zum anderen aktuellen Herausforderungen bei Ökologie und Flächenverbrauch Rechnung getragen werden. Ziel ist es, unter möglichst geringem Verbrauch von natürlichen Ressourcen qualitätsvollen Wohnraum, z.B. für junge Familien und ältere Generationen, zu schaffen.



Abb. 62 Potenzialfläche Ziegenlaich / Eisengrübchen

## Leitthemen

- Kreislaufwirtschaft / nachwachsende Rohstoffe
- regenerative Energie
- nachhaltiges Bauen
- Wohnen für Jung und Alt
- Klimafolgenanpassung („Schwammstadt“)

## Maßnahmen (mit Umsetzungszeitraum)

- **Planungswettbewerb Potenzialfläche Ziegenlaich** (mittelfristig)
  - Bauleitplanung
  - Konzeptvergabe



Abb. 63 :Luftbild Ziegenlach / Eisengrübchen

## Potenzialfläche Blechhammer

Die Fläche am Blechhammer wird derzeit durch den Schrotthandel geprägt. Durch die Lage am Ortseingang von der A71 kommend handelt es sich um einen städtebaulichen Misstand mit langfristigem Potenzial zur Mobilisierung der Flächen.

### Ziele

- **langfristig:** Beseitigung von Funktionskonflikten und Mobilisierung des Flächenentwicklungspotenzials

### Handlungsbedarfe (langfristig)

- Verlagerung Gewerbebetrieb
- ggf. Sanierung Altlasten
- Erschließung als Urbanes Gebiet (Wohnen + Arbeiten)
- Stadtbildpflege/ Aufwertung Stadteingang
- Renaturierung und Gewässerausbau

### Maßnahmen (mit Umsetzungszeitraum)

- **Städtebauliche Studie zur Neuordnung** Blechhammer (langfristig)



Abb. 64 Potenzialfläche Blechhammer



Abb. 65 Luftbild Blechhammer

## Ortskern Benshausen

Der Ortskern von Benshausen weist zahlreiche Gebäude in regionaltypischer Bauweise auf. Der Bereich stellt sowohl räumlich als auch funktional gesehen das Zentrum des Ortsteils dar. Es befinden sich u.a. das Dorfgemeinschaftshaus, Einzelhandel, Bibliothek, Kindergarten, Schule und Feuerwehr im direkten Umfeld der Benschäuser Straße. Eine Herausforderung ist der Generationswechsel und der (potentielle) Leerstand. Insbesondere im südlichen Bereich handelt es sich um kleine Gebäude mit kleinem Grundstück. Aufgrund der Struktur als Straßendorf zeigt sich ein Mangel an öffentlichen Grünflächen als Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität. Potenzial dafür weist der Bereich „Bellmannsgarten“ zwischen Benschäuser Straße und Grumbachsiedlung zusammen mit dem Friedhof Benshausen auf.



Abb. 66 Ortskern Benshausen

## Ziele

- Erhalt besonders ortsbildprägender Gebäude
- Aufwertung von öffentlichen Freiräumen
- Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden / Vermeidung von potentiell leerem Leerstand
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Klimafolgenanpassung
- Umgang mit Überschwemmungsgebiet

## Maßnahmen (mit Umsetzungszeitraum)

### Planungen / Maßnahmen zur Vorbereitung

- **Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern Benshausen“** (kurzfristig) **Schlüsselmaßnahme**
  - Durchführung Vorbereitender Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes gem. § 136 BauGB i.V.m. Prüfung der vorliegenden Gestaltungssatzung
- **Machbarkeitsstudie Bellmannsgarten** (kurzfristig)
  - Mobilisierung Flächenpotenzial, Erschließung und Gestaltung als Parkanlage i.V.m. dem alten Friedhof
  - Machbarkeitsstudie für die Nutzung und Gestaltung als Bürgerpark unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger
  - Grunderwerb
  - Planung und Neubau der Parkanlage



Abb. 67 Bellmannsgarten



Abb. 68 Luftbild Ortskern Benshausen

### Ordnungsmaßnahmen

- **Benshausen Albrechtser Straße, grundlegende Straßenerneuerung** *(in der Diskussion)*
- **Benshausen Haftalstraße, grundlegende Straßenerneuerung** *(in der Diskussion)*
- **Benshausen Poppstraße, grundlegende Straßenerneuerung** *(in der Diskussion)*

INFRASTRUKTUR

KITA-/SCHUL ANGEBOET

Miteina

Plaetze  
Schulstruktur +

KITA STRUKTUR (+)

Medizinische Versorgung zukünftig?

Vorzeigestadt / Fricke / Freude / Eierkuchen

Gute Arztversorgung (+KKH)

ZEIT, TOURISMUS

PERSPEKTIVEN FÜR JUGEND (+/-)

Jugend club

Wiele tolle Spielplaetze +

(touristische) Freizeitangebote

KULTUR (-)

Starke Vereinslandschaft +

Veranstaltungen für Jung u. Alt

kulturelle Angebote

Mix: Motelloria / FeVo  
Sofa + neu: Camping +

zu wenig Hotels  
-> große Gruppen schwierig

INFRASTRUKTUR, KLIMA

Flexiblen leistungsfähige Verwaltung

Digitale Verwaltung (+)

E-Mobilität im Wohngebiet

Energie (Versorgung) (-)

Fernwärme (-)

# Gesamtstädtische Projekte

Neben den städtebaulichen Schwerpunktbereichen und den dort verorteten Maßnahmen wurden im Rahmen des ISEK-Prozesses mehrere gesamtstädtische Maßnahmen erarbeitet. Die Projekte werden in den kommenden Seiten steckbriefartig vorgestellt.

Eine übergeordnete Rolle spielt die Ausrichtung der Stadt als Teil des Oberzentrums Südthüringen. Zum Zeitpunkt der ISEK-Aufstellung wurden bereits mehrere gemeinsame Planungen erstellt. Gleichzeitig bedarf es weiterhin einer kontinuierlichen gemeinsamen Ausrichtung mit den benachbarten Kommunen, um Herausforderungen wie Fachkräftemangel, Standortmarketing, touristischer Ausrichtung, Wohnflächenbedarf und Verkehr mit vereinten Kräften zu begegnen.

In Abstimmung mit der Sanierungsberatung wurden die Maßnahmen in:

- Planungen / Maßnahmen zur Vorbereitung
- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen sowie
- sonstige Maßnahmen unterteilt.

Die Ordnungs- und Baumaßnahmen wurden im Sinne der Vollständigkeit in die Maßnahmenliste integriert, wenngleich diese nicht typischer Bestandteil eines ISEKs sind. Aus diesem Grund erfolgen für diese Maßnahmen keine ausführlichen Projektvorstellungen. Zudem wurden mehrere Maßnahmen ergänzt, die im Rahmen der Stadtsanierung in Diskussion sind. Auch diese Maßnahmen werden genannt und gekennzeichnet, jedoch nicht umfassend erläutert.

## Schlüsselmaßnahmen

### Maßnahmen im Oberzentrum Südthüringen

**Umsetzungszeitraum:** kurzfristig / kontinuierlich

Die interkommunale Zusammenarbeit zwischen den Kommunen des geplanten Oberzentrums Südthüringen ist für die Zukunftsfähigkeit der Region ein wesentlicher Entwicklungsfaktor. Die Ausweisung als Oberzentrum ist dafür ein wichtiger Schritt. Die gemeinsame Ausrichtung in verschiedenen Themenbereichen benötigt entsprechende Konzepte sowie deren engagierte Umsetzung, die von allen beteiligten Akteuren sowie der Bevölkerung unterstützt wird. Zu zentralen Projekten gehören:

- **Nahverkehrskonzeption Oberzentrum Südthüringen**

Erarbeitung einer landkreisübergreifenden Konzeption für die Entwicklung des ÖPNV (Thüringentakt) Bahnhof Zella-Mehlis als zentraler Punkt; kostenlose Nutzung ÖPNV mit Gästecard.

- **Radverkehrskonzept**

Erarbeitung einer interkommunalen Konzeption für den Ausbau der Radverkehrsinfrastrukturen/ Verknüpfung mit dem kommunalen Radverkehrskonzept

- **Wanderwege**

Erarbeitung/ Fortschreibung einer interkommunalen/ regionalen Konzeption für die Erhaltung und den Ausbau der Wegeinfrastruktur für Wandern und Skilaufen

- **Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Erarbeitung eines interkommunalen Flächennutzungsplans in Verbindung mit einem interkommunalen Landschaftsplan Oberzentrum Südthüringen

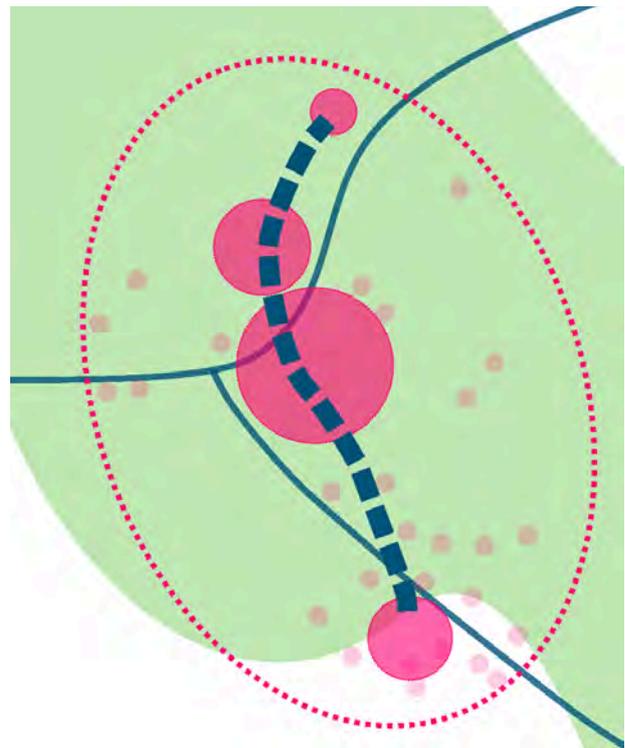


Abb. 70 Räumliches Leitbild (Quelle: quaas-stadtplaner 2023: Interkommunales Stadtentwicklungskonzept Oberzentrum)

### Bauflächen- und Leerstandskataster

**Umsetzungszeitraum:** kurzfristig / kontinuierlich

In der Stadtverwaltung wird mit einem Geoinformationssystem aktiv gearbeitet. Auch die Brachflächen

und potentielle Bauflächen sind dort hinterlegt. Ergänzend dazu bedarf es einer Intensivierung durch die Ergänzung von Leerstand in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen sowie der stetigen Fortschreibung der Daten. Ziel ist, auf interkommunaler Ebene ein Gebäude- und Bauflächenmanagement (Wohnen / Gewerbe) zu etablieren. Dafür bedarf es der Abstimmung mit den anderen Kommunen, welche Indikatoren in welchen Formaten erhoben und ausgetauscht werden.



Abb. 71 Übersicht Flächenpotenzial

## Radverkehrskonzept

**Umsetzungszeitraum:** kurzfristig

Zur Stärkung der Alltagswege sowie der touristischen Anbindung an Fahrradwege bedarf es einer kommunalen Entwicklung der Radverkehrsinfrastrukturen in allen Ortsteilen der Stadt. Ebenso von Relevanz ist die Anbindung an Städte und Orte in der Region. Schwerpunkt soll u.a. die Anbindung der Ortsteile untereinander sein. Auch die Wegeführung innerhalb der Stadt und die Mischnutzung von Gehwegen sollte untersucht werden.



Abb. 72 Fahrradweg in Zella

## Parkraumkonzeption Zella-Mehlis

**Umsetzungszeitraum:** kurzfristig

Während in den Wohngebieten eine überwiegend entspannte Stellplatzsituation vorherrscht, bedarf es der Erarbeitung einer Parkraumkonzeption für die Stadtkerne Zella-Mehlis und Benshausen. Daraus sollte ein Parkraummanagement in den Kernbereichen resultieren.



Abb. 74 Parkplatz im Kernbereich

## Leitsystem für Gewerbegebiete

**Umsetzungszeitraum:** mittelfristig

Für die Gewerbegebiete der Stadt soll das Erscheinungsbild, die Aufwindbarkeit sowie die Orientierung innerhalb der Gebiete durch ein Leitsystem verbessert werden.



Abb. 73 Industrie- und Gewerbegebiet Ost

## Starkregenrisikomanagement

**Umsetzungszeitraum:** kurzfristig / kontinuierlich

Mit Zunahme von Starkregenereignissen sollte die Stadt zusammen mit dem Zweckverband Wasser und Abwasser (ZWAS) entsprechende Maßnahmen zur Ableitung und Retention von Regenwasser erarbeiten. Dazu dient die Erstellung eines kommunalen Starkregenrisikomanagement-Konzepts (Überflutungs- und Risikoanalyse / Handlungskonzept). Maßnahmen, die daraus resultieren können, sind u.a. die Errichtung von Regenrückhaltebecken in spezifischen Lagen außerhalb der Kernbereiche.



Abb. 75 Bachlauf

## Impulsmaßnahme

### Touristisches Leitsystem

**Umsetzungszeitraum:** kurzfristig

Die Stadt verfügt über mehrere größere und kleinere touristische Angebote, die derzeit räumlich jedoch nur wenig untereinander vernetzt sind. So ist es bspw. für Besucher des Meeresaquariums kein weiter Weg in den Stadtkern von Mehlis, aufgrund der fehlenden Beschilderung und Leitung wird er jedoch nicht mobilisiert, sich auch andere Bereiche der Stadt zu anschauen. Die Erarbeitung einer Konzeption für Beschilderungen etc. zur Lenkung der Besucher zwischen den einzelnen touristischen Attraktionen und Stadtkernen soll dies beheben.



Abb. 76 Wegweiser in der Hauptstraße

## Impulsmaßnahme

### Stadtforum Zella-Mehlis im Rahmen des Tages der Städtebauförderung

**Umsetzungszeitraum:** kurzfristig / jährlich

Gemeinsam und niedrigschwellig über Fortschritte und zukünftige Projekte der Stadtentwicklung sprechen - dafür wird angeregt, den jährlich stattfindenden Tag der Städtebauförderung verstärkt zu nutzen und durch ein „Stadtforum“, einer Veranstaltungsreihe zur Information und Diskussion über Stadtentwicklung, zu ergänzen.



Abb. 77 Tag der Städtebauförderung

## Kommunale Wärmeplanung

**Umsetzungszeitraum:** mittelfristig

Mit dem im Gesetz zur flächendeckenden Wärmeplanung der Bundesregierung sind Kommunen mit unter 100.000 Einwohnern dazu verpflichtet, bis Ende 2028 eine kommunale Wärmeplanung aufzustellen. Die Erarbeitung einer Wärmeplanung dient als Grundlage für eine treibhausgasneutrale kommunale Wärmeversorgung. In Verbindung mit kommunalen Wärmeplanung sollen die Potenziale für die Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien im Stadtgebiet gemeinsam mit einem Team regionaler Experten aus Wirtschaft und Wissenschaft analysiert und Projekte für einen energetischen und ökologischen Stadtumbau entwickelt werden.



Abb. 78 PV-Anlagen auf Dächern in Benshausen

## Kommunales Programm „Schlüsselimmobilien“

**Umsetzungszeitraum:** mittelfristig / kontinuierlich

Im Stadtgebiet existieren mehrere leerstehende Schlüsselimmobilien mit Wert für die Stadtgestalt. Ein Präventivprogramm soll zur Vermeidung städtebaulicher Missstände beitragen. Im Fokus stehen die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Erhalt besonders ortsbildprägender Gebäude und die Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden. Die Vorbereitung und Durchführung von Einzelmaßnahmen umfasst z.B. Zwischenerwerb, ggf. Sicherung und Konzeptvergabe.



Abb. 79 Leerstand

## Netzwerk zur Förderung von Vereinen, Projekten und sozialen Einrichtungen

**Umsetzungszeitraum:** mittelfristig / kontinuierlich

Für einen besseren Austausch zwischen Vereinen und sozialen Einrichtungen wird die Gründung eines Netzwerks vorgeschlagen. Zu einer besseren Vernetzung und Unterstützung von ehrenamtlichen Aktivitäten bedarf es daher einer zentralen Anlaufstelle.



# Maßnahmenübersicht

Die folgende Tabelle fasst die Maßnahmen innerhalb der Schwerpunktgebiete sowie die Gesamtstadt betreffend, geordnet nach Umsetzungszeitraum, zusammen.

| Maßnahme  | Umsetzungszeitraum   |
|---|--|
| <b>Planungen / Maßnahmen zur Vorbereitung</b>   |  |
| 01 Bauflächen- und Leerstandskataster   | kurz /<br>kontinuierlich   |
| 02 Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern Benshausen“   | kurz <span style="color: red;">Schlüssel-<br/>maßnahme</span>          |
| 03 Radverkehrskonzept   | kurz   |
| 04 Machbarkeitsstudie Wiesenstraße - Brunnenstraße - Kirchstraße (Schuh Knopf)  | kurz   |
| 05 Machbarkeitsstudie Schulgasse - Forstgasse   | kurz   |
| 06 Parkraumkonzeption   | kurz   |
| 07 Projektumsetzung Beethovenstraße – Berggartenweg   | kurz   |
| 08 Machbarkeitsstudie Bellmannsgarten   | mittel   |
| 09 Planungswettbewerb Potenzialfläche Ziegenlaich   | mittel   |
| 10 Kommunale Wärmeplanung   | mittel   |
| 11 Leitsystem für Gewerbegebiete  | mittel   |
| 12 Modellvorhaben „grün und blau statt grau“ Industriegebiet Ost  | mittel / lang <span style="color: red;">Schlüssel-<br/>maßnahme</span> |
| 13 Städtebauliche Studie zur Neuordnung Blechhammer   | lang   |
| 14 Freiraumkonzeption Zellaer Markt   | <i>in der Diskussion</i>   |
| <b>Ordnungsmaßnahmen</b>  |  |
| <b>Erneuerung und Sanierung von Straßen und Gestaltung von Freianlagen</b>  |  |
| 15 Gestaltung Hugo-Jacobi-Straße, bauliche Umsetzung  | kurz   |
| 16 Peter-Haseney-Straße, Straßen- und Freiraumgestaltung, Grunderwerb und Abbruch Peter-Haseney-Straße 8, Planung zur Straßen- und Freiraumgestaltung, bauliche Umsetzung | kurz   |
| 17 Sanierung und Aufwertung Forstgasse (i.V.m. Machbarkeitsstudie Schulgasse - Forstgasse)  | kurz   |

|                           |   |                            |                                 |
|---------------------------|---|----------------------------|---------------------------------|
| 18                        | Gestaltung Bereich Katzenbuckel, Sanierung Bohnengasse 2. BA                                      | mittel                     |                                 |
| 19                        | Verlegung Tennisplätze (i.V.m. Machbarkeitsstudie Beethovenstraße – Berggartenweg)                | mittel                     |                                 |
| 20                        | Beethovenstraße, Straßenumbaumaßnahme (i.V.m. Machbarkeitsstudie Beethovenstraße – Berggartenweg) | lang                       |                                 |
| 21                        | Gewerbegebiet Ackerstraße, Verkehrliche Anbindung verbessern, Anschluss an Suhler Straße          | <i>in der Diskussion</i>   |                                 |
| 22                        | Benshausen Albrechtser Straße, grundhafte Straßenerneuerung                                       | <i>in der Diskussion</i>   |                                 |
| 23                        | Benshausen Haftalstraße, grundhafte Straßenerneuerung   | <i>in der Diskussion</i>   |                                 |
| 24                        | Benshausen Poppstraße, grundhafte Straßenerneuerung   | <i>in der Diskussion</i>   |                                 |
| <b>Baumaßnahmen</b>       |   |                            |                                 |
| 25                        | Gestaltung Freizeittreff, Überarbeitung der Planung Mehrgenerationenhaus, bauliche Umsetzung      | mittel                     |                                 |
| 26                        | Kleine Bahnhofstraße 12-14, Bodenordnung, Erschließung und Abbruch leerstehende Fabrik            | mittel                     |                                 |
| 27                        | Brache Heinrich-Heine-Straße (ehem. Spezialwerkzeuge), Abbruch                                    | <i>in der Diskussion</i>   |                                 |
| <b>Sonstige Maßnahmen</b> |   |                            |                                 |
| 28                        | Maßnahmen im Oberzentrum Südthüringen   | kurz /<br>kontinuierlich   | <b>Schlüssel-<br/>maßnahmen</b> |
| 29                        | Starkregenrisikomanagement  | kurz /<br>kontinuierlich   |                                 |
| 30                        | Touristisches Leitsystem  | kurz                       | Impulsmaßnahme                  |
| 31                        | Stadtforum  | kurz / jährlich            | Impulsmaßnahme                  |
| 32                        | Überarbeitung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet  | kurz                       |                                 |
| 33                        | Netzwerk zur Förderung von Vereinen, Projekten und sozialen Einrichtungen                         | mittel /<br>kontinuierlich |                                 |
| 34                        | Kommunales Programm „Schlüsselimmobilien“   | mittel /<br>kontinuierlich |                                 |
| 35                        | Strategie zum Erhalt der Nahversorgung in den Stadtteilen   | <i>in der Diskussion</i>   |                                 |

Tab. 13 Maßnahmenübersicht