

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

SATZUNGSPLAN



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

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis

Auftragnehmer :

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

Bearbeiter:

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

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

mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Zella-Mehlis

SATZUNGSPLAN *Stand: 05.07.2011*

BEGRÜNDUNG

Inhalt

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

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

Anlagen

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

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

-Firmen im Gewerbe- und Industriegebiet Ost

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

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

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

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

-Einzelpunktnachweis (Lagefestpunkt und Höhenfestpunkt)

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

0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** vom 01.12.2009 (Nr. 19/ 2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206)

1. Veranlassung und Ziele

Ziel der Bebauungsplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

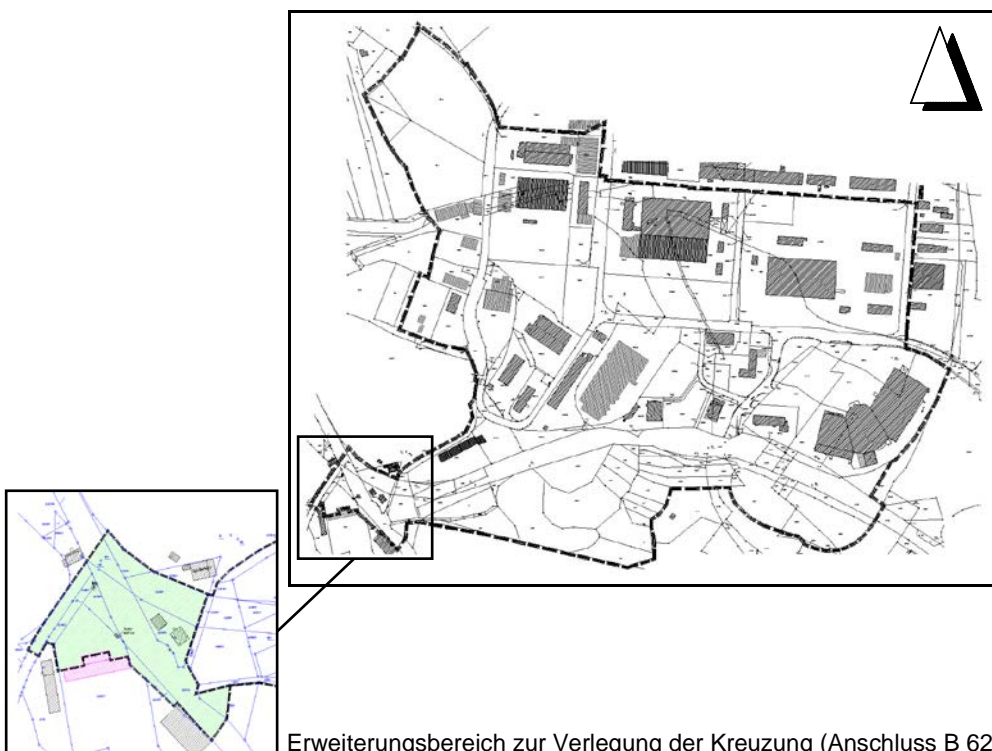
Der Pkt. E) 4.4 wurde entsprechend den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde präzisiert (Vollzugsfrist für die Ausgleichsmaßnahmen).

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

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

2. Geltungsbereich

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



Erweiterungsbereich zur Verlegung der Kreuzung (Anschluss B 62)

3. Vorgaben übergeordneter und gemeindlicher Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Allgemeine raumordnerische Ziele

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

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

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

...

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

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

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

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

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

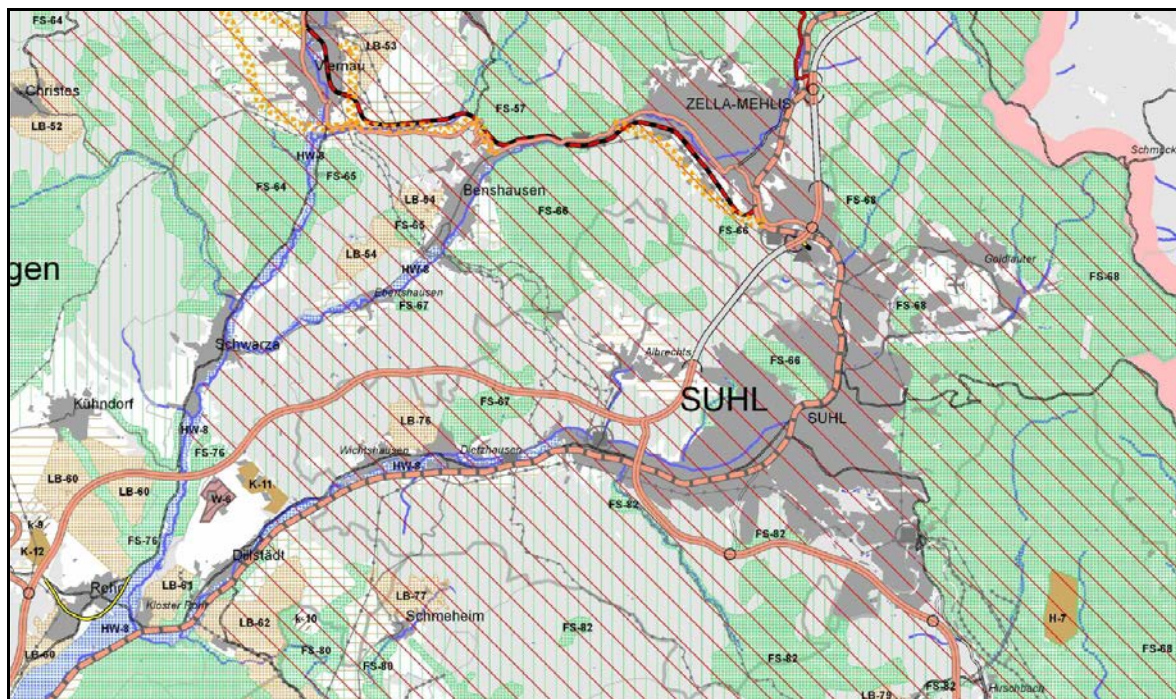
Dem Ziel 3.2.1 des LEP 2004 kann der Bebauungsplan entsprechen. Dort heißt es: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in zentralen Orten höherer Stufe zulässig.

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

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

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

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



Auszug Regionalplan Südwestthüringen

3.2 Flächennutzungsplan

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

3.3 Einzelhandelsgutachten, interkommunale Abstimmung und Analysen

Einzelhandelsgutachten

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

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

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

Interkommunale Abstimmung

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

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

Analysen

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

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

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

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

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

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

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

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

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

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

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

4.3 Schutzgebiete

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

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

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Verkehr

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

4.6 Nutzungsbeschränkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.1 Altlastverdachtsflächen

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

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

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

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

Die weitere Verfahrensweise mit dem Altlastverdacht bleibt künftigen Verwaltungshandeln überlassen.

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

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

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

Die genannten Standorte wurden in den Satzungsplan aufgenommen.

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

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

Geruchsimmissionen / -emissionen

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

Schadstoffimmissionen / -emissionen

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

Elektromagnetische Felder

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

4.8 Grund und Boden

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

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

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

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

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

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

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

Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 18.01.2011

4.9 Geologie, Baugrundgutachten

Geologie*

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

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

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

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

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

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

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

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

Baugrundgutachten

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

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

4.10 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich. Es befinden sich auch keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

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

4.11 Bahnanlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelle: Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH Leipzig vom 30.04.2009

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Mit der Planung wird folgende Zielstellung verfolgt:

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

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung folgender überörtlicher und gemeindlicher Belange:

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

Hinweise zur Einstufung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Suhl

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Begründung

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

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

Begründung

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

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

Begründung

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

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

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

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

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

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

Begründung

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

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

Begründung

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

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

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

Begründung

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

- Zulässig sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Begründung

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

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

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

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

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Baugestaltung

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

▪ Gebäudegröße

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

Begründung

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

5.5 Erschließung

Verkehr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Er dient keinem öffentlichen Fahrzeugverkehr.

Ruhender Verkehr

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

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

5.6 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

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

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

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

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

Quelle: Stellungnahme der SWSZ vom 28.08.2008

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ihr Ansprechpartner zur Baumaßnahme ist:

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

Quelle: Stellungnahme der Thüringer Netkom GmbH vom 30.05.2011

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

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

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

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

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

Gasversorgung

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

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

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

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

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

Quelle: Stellungnahme der SWSZ vom 28.08.2008

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

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

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

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

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

Fernwärmeversorgung

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

Trinkwasser

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

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

Abwasser

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

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

Niederschlagswasser

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

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

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

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

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

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

Löschwasser

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

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

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

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

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

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

Quelle: Stellungnahme des ZWAS vom 04.05.2009

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

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte

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

Leitungsrechte

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

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

5.8 Übernahmen

Sonstige Übernahmen

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

6. Begründung zur Grünordnung

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

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

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

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

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsgebietes

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

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

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



Baufeld 10, 11a-c ▲

6.2 Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

Nur die unberührten Randbereiche mit naturnahen Gehölzen sind erhalten geblieben.

6.3 Bestandsaufnahme

6.3.1 Klima

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

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

6.3.2 Boden

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

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

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

Bodenauf- und Bodenabträge beeinflussen die Bodenfunktionen in unterschiedlichem Maß.

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

6.3.3 Wasser

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

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

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

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

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

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Stillgewässer.

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

6.3.4 Flora

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

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

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

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

6.3.5 Fauna

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

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

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

6.3.6 Landschaft

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

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

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

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

6.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen - Grünordnerische Festsetzungen

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

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

6.4.1 Private Grundstücksflächen - Gewerbeflächen

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

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

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

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

6.4.2 Öffentliche Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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

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

6.4.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

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

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

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

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

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

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

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

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

Es soll eine artenreiche Wiese entwickelt werden.

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

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

Es soll eine artenreiche Wiese entwickelt werden.

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

6.4.5 Pflanzgebot

Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.

Bäume

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

Ersatzmaßnahme 2. Geltungsbereich – Im Rodebach

Obstbäume

Apfel

Goldparmäne
Gravensteiner
Ontario
Roter Boskoop
Roter Stettiner

Sauerkirsche

Fanal
Naumburger Ostheimer Weichsel
Rote Maikirsche

Birne

Leipziger Rettichbirne
Regenbirne
Blutbirne

Süßkirsche

Altenburger Melonenkirsche
Schöne von Marienhöhe
Dönissens gelbe Knorpelkirsche

Pflaume

Anna Späth
Herman
Nancymirabelle

Walnuss

6.4.6 Flächenbilanz – Gewerbegebiet

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

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

6.4.7 Nachweis der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

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

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

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

6.4.8 Zuordnung - Verteilungsmaßstab

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

Die festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

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

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

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

6.4.9 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahme

Ersatzmaßnahmen am Lerchenberg

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

Bausumme Netto	20.000,00 €
Baunebenkosten	2.500,00 €
MWST 19 %	4.275,00 €

Bausumme Brutto der grünordnerischen Maßnahmen **26.775,00 €**

Ende der Begründung

