

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1a Meiningen „Gewerbegebiet Dreißigacker -Ost“ - 1. Änderung**

## **1. Allgemeine Planangaben**

Vorhaben:	<b>Bebauungsplan Nr. 1a mit integriertem Grünordnungsplan Meiningen, „Gewerbegebiet Dreißigacker Ost - 1.Änderung“</b>
Auftraggeber:	Stadt Meiningen
Planungsbüro:	sthp GmbH Suhl
Bundesland:	Freistaat Thüringen
Landkreis:	Schmalkalden-Meiningen
Stadt:	Kreisstadt Meiningen, Ortsteil Dreißigacker
Gesamtfläche:	14,029 ha
Höhenlage:	ca. 440 m über NHN

## **2. Anlass - Ausgangssituation**

Im Juni 1990 fasste die Stadt Meiningen den Beschluss, ein Gewerbegebiet in Meiningen, Ortsteil Dreißigacker, auszuweisen. Der entsprechende Bebauungsplan wurde unter der Bezeichnung „Gewerbegebiet Dreißigacker“ aufgestellt und wurde mit Datum vom 28.04.2004 rechtskräftig.

Das Gewerbegebiet Dreißigacker in den Grenzen des Bebauungsplanes ist größtenteils belegt. Somit wurde mit Stadtratsbeschluss am 07.07.1998 eine Erweiterung des Gewerbegebietes mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Dreißigacker Ost“ festgelegt. Um weitere Gewerbeflächen für Interessenten anbieten zu können, erfolgte durch die Stadt Meiningen die Aufstellung des Bebauungsplanes Dreißigacker Ost. Der entsprechende Satzungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Meiningen erfolgte am 03.06.2003. Der Bebauungsplan wurde nach Genehmigung durch die zuständige Behörde als rechtsverbindlich erklärt.

Durch Verkauf der Grundstücksflächen 715/1 und 715/3 an den Eigentümer der südwestlich angrenzenden Grundstücksfläche 756/149 zur Firmenerweiterung war die Erschließung der südlich gelegenen Fläche 715/5 nicht mehr wie geplant möglich, so dass die Schaffung einer Verkehrsanbindung zur Berkeseer Straße notwendig geworden ist. Weiterhin soll mit einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes auf die geänderte Bedarfssituation an Bau- und Entwicklungsflächen reagiert werden.

Der rechtskräftige Teilbaugebietplan „Verkehrsflächen Meiningen – Dreißigacker“ vom 02.09.1993 beinhaltet den Verlauf der Berkeseer Straße und damit auch den Teilbereich, welcher innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes Dreißigacker Ost – 1. Änderung für einen Kreuzungsausbau vorgesehen wird.

Der vorhandene TEGUT- Markt an der Berkeseer Straße wird ebenso wie der vorhandene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Wohn- und Geschäftshaus an der Berkeseer Straße“ vom 03.02.2004 in die Planaufstellung integriert.

Die Planung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Wohn- und Geschäftshaus an der Berkeseer Straße“ vom 03.02.2004 erlangte in Abstimmung mit der höheren Bauaufsichtsbehörde keine Rechtskraft, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 a Gewerbegebiet Dreißigacker Ost gelten damit künftig auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Aufgrund dieser aktuellen Entwicklungen erfolgt die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes unter der Bezeichnung **Bebauungsplan Nr. 1a, Meiningen, „Gewerbegebiet Dreißigacker Ost - 1. Änderung.**

Der Flächennutzungsplan mit dem Stand Juli 2015 unterscheidet innerhalb des Geltungsbereiches zwischen Gewerbeflächen, Mischgebiet und Grünflächen. Die vorliegende Erweiterung des Gewerbegebietes entspricht damit im Wesentlichen den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Der aktuelle Flächennutzungsplan bedarf lediglich im Bereich der Flächen GE/e 4 und Mischgebiet einer Anpassung in der nächsten Aktualisierung, da dort momentan landwirtschaftliche Nutzung bzw. Grünfläche dargestellt ist und somit ein Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan besteht. Es handelt sich hier um eine geringfügige Abweichung, welche nach § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

### **3. Ziel und Zwecke der Planung**

Folgende städtebaulichen Ziele sollen mit der Erarbeitung und Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden:

- geordnete Erschließung und Bebauung
- städtebauliche Neuordnung der bislang landwirtschaftlich genutzten Bereiche (Stallungen, Lagerhallen, Silo usw.)
- Schaffung der Verträglichkeit mit benachbarter Wohnnutzung - Ausschluß störintensiver Gewerbenutzungen
- Anlegen eines Grüngürtels als Abschirmung zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung des Wohngebietes „Holunderstrauch“
- verkehrliche Anbindung der neu zu errichtenden Gewerbeflächen durch eine neue Erschließungsstraße
- Umbau der Einmündung der Straße „Am Weissbachtal“ auf die Berkeser Straße (Umbau als Kreuzung mit Anbindung an die neu zu erschließenden Gewerbeflächen)
- Integration des TEGUT- Marktes an der Berkeser Straße und des vorhandenen „Wohn- und Geschäftshaus an der Berkeser Straße in den Bebauungsplan

### **4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 a „Dreißigacker - Ost“ wird im Norden durch die Herpfer Straße (L 2621) bzw. durch das dahinter angrenzende Mischgebiet, im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 5 Allgemeines Wohngebiet „Am Holunderstrauch“ , im Süden durch die Berkeser Straße bzw. dem Einmündungsbereich der Straße „Am Weißbachtal“ auf die Berkeser Straße (dieser ist als Kreuzung mit Anbindung an die neu zu erschließenden Gewerbeflächen umzugestalten) und im Westen durch die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Dreißigacker“, eingegrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 14,029 ha.

### **5. Planinhalt**

Der derzeitige Bestand beinhaltet im Bereich der vorgesehenen Gewerbefläche GE/e 1 zwischen Herpfer Straße und Bettenhäuser Straße landwirtschaftliche Zweckbauten, welche nicht oder

nicht mehr genutzt werden. Alle auf dieser Fläche vorhandenen Gebäude, Ställe, Silos, Zufahrten und sonstigen baulichen Anlagen sind zum Abriss vorgesehen. Der größere Teil des Areales wird nur zum Abstellen/Lagerung genutzt. Der westliche Teil dieser Fläche (Flurstücke 756/223 und 756/224) wurde bereits an den westlich angrenzenden Eigentümer zwecks Firmenerweiterung veräußert. Um die Zufahrtmöglichkeit für den östlichen Teil des Agrarstandortes zu sichern, wurde das Flurstück 756/222 als Straßengrundstück gebildet.

Die Flächen südlich der Bettenhäuser Straße bis zur Berkeser Straße werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker, Wirtschaftswiesen). Diese Nutzungen entfallen künftig ebenfalls. Infolge einer Firmenerweiterung wurden innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2003 die Flurstücke 715/1 und 715/3 gebildet und veräußert und unterdessen bereits teilweise bebaut (Teilfläche GE/e 2.2). Dadurch ist eine verkehrliche Anbindung des dahinterliegenden Flurstückes 715/4 (Teilfläche der GE/e 2.2) von der Bettenhäuser Straße nicht mehr möglich. Die verkehrliche Anbindung der neu zu errichtenden Gewerbeflächen GE/e 3, GE/e 4, GE/e 2.1 und der Teilfläche GE/e 2.2 erfolgt deshalb durch eine neue Erschließungsstraße von der Berkeser Straße und endet mit einem abschließenden Wendekreis.

Integriert werden der TEGUT- Markt an der Berkeser Straße und das vorhandenen „Wohn- und Geschäftshaus an der Berkeser Straße“ in den Bebauungsplan in der Nutzungsart Mischgebiet, die jeweiligen Nutzungsarten bleiben bestehen.

Alle anderen zu erschließenden Flächen werden in der Nutzungsart Gewerbegebiet / eingeschränkt) festgesetzt. Der Zusatz eingeschränkt (e) ist auf die immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse zurück zu führen (siehe Punkt 6.).

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden mit der angrenzenden Bebauung und den Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne abgeglichen. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 8,0 m festgesetzt. Bis zu einem bestimmten Radius von der Wetterstation von 175 m gilt ebenfalls eine reduzierte Bauhöhe von 8,0 m, so dass keine gesonderte Ausweisung innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich ist.

Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der Traufhöhen, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte auf den einzelnen Gewerbeflächen, ist das vorhandene Gelände. Bei mehreren Gebäuden auf einer Gewerbefläche gilt dies für jedes einzelne Gebäude.

Es sind auf einer Gesamtfläche von 14,0290 ha insgesamt 8,9048 ha für neue Gewerbeansiedlungen vorgesehen. Diese unterteilen sich von Nord nach Süd wie folgt:

GE/e 1	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)	3,1938 ha
GE/e 2.2	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)	2,0150 ha
GE/e 2.1	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)	1,7756 ha
GE/e 3	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)	0,5897 ha
GE/e 4	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)	1,1765 ha
Mischgebiet Ergänzung (GFZ 0,6)		0,1542 ha
Mischgebiet (GFZ 0,6) vorhanden TEGUT Markt und Wohn- und Geschäftshaus		0,8905 ha

## **6. Immissionschutz**

Zum Schutz des östlich angrenzenden Wohngebietes Holunderstrauch sind Einschränkungen der Immissionswerte erforderlich, welche die allgemeinen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unterschreiten.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Immissionschallpegel nicht überschreiten.

Konkret sind im Zuge der Schalltechnischen Untersuchung vom 06.04.2018 folgende Lärmkontingentierungen (immissionswirksame Flächenschalleistungen  $L_{WA}$ ) für die einzelnen Gewerbeflächen festzusetzen (tags 6.00 h bis 22.00 h nachts 22.00 h – 6.00 h):

GE/e 1	$L_{WA, Tag}$	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{WA, Nacht}$	40 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE/e 2.1	$L_{WA, Tag}$	64 dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{WA, Nacht}$	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE/e 2.2	$L_{WA, Tag}$	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{WA, Nacht}$	40 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE/e 3	$L_{WA, Tag}$	70 dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{WA, Nacht}$	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE/e 4	$L_{WA, Tag}$	58 dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{WA, Nacht}$	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
Mi	$L_{WA, Tag}$	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{WA, Nacht}$	45 dB(A)/m <sup>2</sup>

(Beim Mischgebiet handelt es sich um die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm.)

Im Rahmen der Bauvorlagen ist vom jeweiligen Investor/Bauherrn nachzuweisen, dass die festgesetzten Immissionswerte eingehalten werden, der Nachweis der Einhaltung der Kontingente und der sich daraus ergebenden Immissionsanteile ist mittels Prognose zu ermitteln. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Nachweisorten sind unter Beachtung der konkreten Bebauung und Technik einzuhalten.

Innerhalb der Gebäude können Nutzungen mit höheren Lärmpegeln zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die zu erwartenden Lärmimmissionen abgeschätzt und geeignete bauliche und planerische Maßnahmen zur Sicherung des Schutzanspruches der Anwohner vorgesehen werden.

## **7. Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Aufstellung der Grundstücke, welche innerhalb des Bebauungsplanes liegen.

Flurstück	Gesamtfläche lt. Kataster in m <sup>2</sup>	Teilfläche innerhalb B-Plan in m <sup>2</sup>	Bemerkung	Eigentümer
756/223	4.278,00	gesamt	Agrarkomplex	privat
756/222	707,00	gesamt	Weg, Agrarkomplex	Stadt
756/224	11.904,00	gesamt	Agrarkomplex	privat
217	14.842,00	gesamt	Agrarkomplex	privat
216	11.957,00	gesamt	Agrarkomplex	Stadt
715/1	5.687,00	gesamt	Gewerbe, verkauft	privat
715/3	5.411,00	gesamt	Gewerbe, verkauft	privat
715/5	5.435,00	gesamt	Wirtschaftswiese	privat
715/4	5.438,00	gesamt	Wirtschaftswiese	Stadt
714/5	1.958,00	gesamt	Wirtschaftswiese	Stadt
714/4	2.082,00	gesamt	Wirtschaftswiese	Stadt
714/7	911,00	gesamt	Wirtschaftswiese	Stadt
714/6	960,00	gesamt	Wirtschaftswiese, Garten	privat
714/2	1.901,00	gesamt	Wirtschaftswiese, Garten	privat
756/225	484,00	gesamt	Weg	Stadt
756/229	428,00	gesamt	Weg	Stadt
766/3	3.706,00	1.284	Bettenhäuser Straße	Stadt
756/230	2.041,00	gesamt	Weg	Stadt
720/16	20.986,00	873,00	Weg zu Holunderstrauch	privat
718	30.686,00	25.778,00	Acker	Stadt
592/7	4.055,00	797,00	Weg	Stadt
742/18	265,00	gesamt	Wirtschaftswiese	Stadt
756/58	3.365,00	gesamt	Wirtschaftswiese	privat
726/6	52,00	gesamt	Wirtschaftswiese	Stadt
725/16	7.145,00	gesamt	TEGUT Markt	privat
725/25	1.570,00	gesamt	Wohn/Geschäftshaus	privat
725/27	257,00	gesamt	Wohn/Geschäftshaus	privat

725/28	19.091,00	19.091,00	Acker, Wirtschaftswiese	Stadt
740/94	1.605,00	26,00	Straße am Weißbachtal	Stadt
756/117	17.116,00	194,00	Berkeser Straße	Stadt
742/21	3.147,00	1.876,00	Berkeser Straße	Stadt
725/8	18.159,00	1.128,00	Berkeser Straße	Stadt
740/154	5.052,00	165,00	Straße am Weißbachtal	Stadt

Vor Umsetzung des Bebauungsplanes muss die Stadt Meiningen bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung des Gebietes durchführen, da Sie nicht Eigentümer aller Grundstücke im Plangebiet ist.

Grundsätzlich stehen verschiedene Möglichkeiten der Bodenordnung zur Auswahl, über welche zu gegebener Zeit entschieden werden muss.

Dazu gehören:

- Kauf durch die Stadt bzw. durch den Investor, Vereinigung der Grundstücke im Grundbuch, Vereinigung im Kataster, anschließende Neuaufteilung der Grundstücke je nach Erfordernis
- freiwillige Umlegung
- gesetzliche Umlegung nach dem BauGB

## **8. Umweltverträglichkeit**

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Neuansiedlung von Gewerbe auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren bzw. zu kompensieren, sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen erforderlich. Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes einschließlich eines Umweltberichtes ist zwingend erforderlich und wurde vorgenommen.

Es wurde eine Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes mit einer Bewertung durchgeführt, sowie eine Gegenüberstellung (grünordnerische Bilanzierung entsprechend Eingriffsregelung) von Bestand und Planung vorgenommen.

Der Grünordnungsplan einschl. textlicher Erläuterungen und der entsprechenden Festsetzungen ist Inhalt des Bebauungsplanes. Schwerpunkt des Grünordnungsplanes ist die Schaffung eines großzügigen Grüngürtels zur konsequenten Trennung von Gewerbegebiet und bewohnter Ortslage. Weiterhin wurden auch Festsetzungen zu den privaten Grünflächen hinsichtlich Bemesung und Ausgestaltung definiert. Der Kompensationsbedarf wird innerhalb des Geltungsberei-

ches zu 80 % umgesetzt, die restlichen 20 % müssen innerhalb des Ökokontos der Stadt Meiningen, also auf externen Flächen kompensiert werden.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzungen fallen große Mengen Oberbodenabträge an. Für die im Plangebiet neu zu begründenden Flächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Lagerungsstellen für Oberboden außerhalb des B-Plangebietes einzuordnen und für den Wiedereinbau vorzuhalten.

Der verbleibende Bodenüberschuss ist auf landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung aufzutragen oder/und für städtische Maßnahmen zu verwenden. Die rechtzeitige Einordnung von Lagerflächen (Mieten) und die Abklärung des Bedarfes an Einbauflächen sind durch die Stadt Meiningen vorzunehmen.

Für die Umsetzung der Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine archäologische Begleitung durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich.

## **9. Verkehrserschließung**

Die das Gewerbegebiet begrenzenden bzw. durchquerenden öffentlichen Verkehrswege sind die Berkeseer Straße im Süden, die Herpfer Straße (L2621) im Norden und außerdem innerhalb des Gewerbegebietes die öffentlichen Verkehrswege Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße (der Übergang der unterschiedlichen Namensgebung ein und desselben Straßenzuges befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches).

Hierbei soll eine Zufahrt in das Gewerbegebiet über die Herpfer Straße und die Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße möglichst untergeordnet betrachtet werden, um den Altort Dreißigacker nicht noch mehr zu belasten.

Daher kommt der Erschließung über die Berkeseer Straße eine entscheidende Bedeutung zu.

### **Kreuzung Berkeseer Straße**

Die bestehende Einmündung der Straße „Am Weißbachtal“ (Erschließungsstraße für das Wohngebiet „Dreißigacker Süd“) auf die Berkeseer Straße soll als Kreuzung ausgebaut werden.

Es sind hierbei beidseitige Verbreiterungen auf der Berkeseer Straße erforderlich, um den Platz für die erforderlichen Querungshilfen zu schaffen. Bestehende Grundstücksgrenzen und der vorhandene Rad-/Gehweg parallel der Berkeseer Straße sollen unangetastet bleiben. Der vor-



handene Rad-/Gehweg wird im durch die Kreuzung unterbrochenen Bereich mit einer Linierung versehen. Generell sollen in beiden Richtungen aus der Berkeser Straße kommende Fahrzeuge bis zur Größe von Sattelschleppern unabhängig voneinander bzw. voreinander links abbiegen können.

Entsprechend einer geänderten Linienplanung soll nur noch eine Bushaltestelle (Einordnung auf der Südseite in Richtung Klinikum) entsprechend den Standards für barrierefreie Stadtbushaltestellen ausgebaut werden, so dass die Voraussetzungen für eine ÖPNV Förderung geschaffen werden.

Die vorgesehene Planungslösung beinhaltet, dass in beiden Richtungen auf der Berkeser Straße eine deutliche Verschwenkung nur noch eines Fahrstreifens entlang jeweils einer Querungshilfe erfolgt. Damit sind separate Aufstellbereiche für Linksabbieger nicht mehr vorgesehen bzw. möglich, da hierdurch der Effekt der Geschwindigkeitsreduzierung wieder erheblich herabgesetzt würde. Die Variante ermöglicht eine kreuzungsnahen Einordnung der Bushaltestelle und insgesamt kurze Wege für Fußgänger. An links abbiegenden Fahrzeugen (LKW) kann nicht mehr durch Geradeausfahrer vorbeigefahren werden. Auch hinter dem haltenden Bus müssen alle nachfolgenden Fahrzeuge warten.

Erforderlich ist aus Sicherheitsgründen zwingend eine 2. Querungshilfe und eine entsprechende Anordnung von einem Gehweg östlich der Kreuzung.

Ein ca. 190 m langer Abschnitt der Berkeser Straße ist von den Umbauarbeiten betroffen.

### Erschließungsstraße

Die neue Erschließungsstraße beginnt an der Berkeser Straße und wird ca. 70 m in nördlicher Richtung geführt, danach biegt sie links (westlich) ab und verläuft nach einer langgezogenen Rechtskurve entlang der derzeitigen Grenze des Gewerbegebietes Dreißigacker. Sie endet nach insgesamt 341 m mit einem Wendekreis (Bemessung Lastzug). Die Erschließungsstraße wird im grundhaften Ausbau mit einer Straßenbreite von 6,50 m (zuzüglich erforderlicher Kurvenverbreiterungen) in der Belastungsklasse 1,8 dimensioniert. Weiterhin wird entlang der Erschließungsstraße einseitig ein Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen. Die Straße soll zusätzlich auch die teilweise bisher nicht bebauten Flächen des vorhandenen Gewerbegebietes von der Westseite erschließen.

Die Fahrbahn soll aufgrund der nicht feststehenden Lage der späteren Grundstückzufahrten beidseitig mit Rundborden abgegrenzt werden.

Der Gehweg entlang der Erschließungsstraße auf der westlichen Seite soll gepflastert werden und ist mit einem überfahrbaren Befestigungsaufbau zu versehen. Die Gehwegführung auf der Westseite der Erschließungsstraße wurde im Bebauungsplan seit 2010 ausgewiesen, da eine

kürzere und logischere Anbindung zur Querungshilfe an der Berkeser Straße besteht und die Führung entlang der Ausrundung am Wendekreis (Ostseite) aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist.

#### Wirtschaftsweg

Eine separate bzw. dauerhaft zu sichernde Wirtschaftswegetrasse (gleichzeitige Funktion als Rad-/Gehwegverbindung) führt in 3,50 m Breite von der neuen Erschließungsstraße ab Wendekreis zum Wohngebiet „Am Holunderstrauch“ entsprechend der vorhandenen Wegeparzelle.

#### Sonstige Zufahrten

Die Zufahrt zum Parkplatz TEGUT (einschl. Anlieferung) wird an der Westseite des Parkplatzes an die neue Erschließungsstraße angeschlossen, die vorhandene Zufahrt von der Berkeser Straße wird jedoch beibehalten. Das gleiche gilt für die Zufahrt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Wohn- und Geschäftshaus an der Berkeser Straße“.

Die Gewerbefläche GE/e 4 erhält östlich des Wohn- und Geschäftshauses an der Berkeser Straße eine Anbindung an die Berkeser Straße, welche auch für die Anbindung der restlichen Mischgebietsfläche genutzt werden soll.

#### Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße

Eine Weiterführung der Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße in Richtung der Ortslage Dreißigacker mit separaten Gehweg, Grünstreifen und Straße (5,5 m) wie im Gewerbegebiet wird nicht vorgenommen. Der bereits bebaute Teil der Gewerbefläche GE/e 2.2 ist zufahrttechnisch bereits an die Fahrbahn angebunden, die Gewerbefläche GE/e 1 soll bevorzugt durch die für diesen Zweck bereits gebildete Wegeparzelle 7567222 erschlossen werden.

Der Durchgangsverkehr innerhalb der Ortslage soll nicht gefördert werden. Daher wird ein veränderter Straßenraum mit einer 4,75 m breiten Fahrbahn und einem 1,5 m breiten Gehweg angeordnet. Der Gehweg wird auf der Südseite der Bettenhäuser Straße platziert, da so ein direkter Anschluss an den Gehweg im vorhandenen Gewerbegebiet bzw. an das Wohngebiet Holunderstrauch möglich ist.

## **10. Erschließung**

### **10.1 Wasserversorgung**

#### *Trinkwasser*

Zur trinkwasserseitigen Erschließung der Teilflächen GE/e 2.1, GE/e 3, GE/e 4 und MI wird im Bereich der geplanten Erschließungsstraße eine TW-Leitung da 110 PE bis zur Höhe der Wendeschleife verlegt. Ausführung der Rohrleitung als Endstrang mit Anordnung eines Unterflurhydranten am Ausbauende. Das noch unbebaute Grundstück der Teilfläche GE/e 2.2 soll ebenfalls über vorgenannten Endstrang versorgt werden.

Die Versorgung der Teilfläche GE/e 1 kann über einen Neuanschluss in der Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße oder auch in der Herpfer Straße realisiert werden.

#### *Löschwasserversorgung*

Die gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Bereitstellung von einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden wird sichergestellt. Die Anordnung der Überflurhydranten (DIN 3222) und Unterflurhydranten (DIN 3221) hat nach Arbeitsblatt W 331 zu erfolgen. Die Zufahrten sind entsprechend DIN 14090 zu gewährleisten. Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind im ruhenden Verkehrsraum zu schaffen bzw. vorzuhalten. Erschließungsstraßen sind so auszulegen, dass sie durch Fahrzeuge mit einer Verkehrslast von 10 t befahren werden können.

Es kann nur eine Teilabsicherung des Löschwasserbedarfs von 96 m<sup>3</sup> für die Dauer von 1 h gewährleistet werden. Der Löschwasserbedarf für die 2. Stunde ist vom Grundstückseigentümer abzusichern.

### **10.2 Abwasser**

Separat durchgeführte Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass Versickerungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich sind.

Die daher geplante Entwässerung des Gewerbegebietes Dreißigacker Ost im Mischsystem wurde bereits in der Aktualisierung des Generalentwässerungsplanes Dreißigacker berücksich-

tigt. Die gestattete Einleitmenge aus dem RÜB X Berkeser Straße von 3,487 l/s in Richtung Weißbach wird durch die Umsetzung des Gewerbegebietes Dreißigacker Ost nicht überschritten. Die Erschließung der Teilflächen GE/e 2.1, GE/e 3, GE/e 4 und MI erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Regenüberlaufbecken X „Berkeser Straße“. Hierfür werden in der neuen Erschließungsstraße sowie östlich der Teilfläche GE/e 2.1 (östlich gelegener Grünstreifen) Rohrleitungen in den Nennweiten DN/OD 400 PP vorgesehen. Nach Zusammenführung vorgenannter Rohrleitungen wird das anfallende Abwasser über eine Rohrleitung DN 500 Sb (östlich GE/e 3) und DN 700 Sb in der Berkeser Straße bis zum Schacht 2982/Zulauf RÜB X geführt.

Zur möglichen Erschließung des Mischgebietes (MI) wird in der Berkeser Straße, zwischen der Anbindung der neuen Gewerbegebietsstraße und dem östlichen Ausbauende des Mischgebietes, eine Rohrleitung DN/OD 400 PP verlegt.

Die unbebauten Grundstücke der Teilfläche GE/e 2.2 werden über die vorhandene Mischwasserleitung (auf dem Gelände der ADVA) in Richtung Märzenquelle erschlossen. Die Einleitung erfolgt ebenfalls in Regenüberlaufbecken X „Berkeser Straße“.

Die Teilfläche GE/e1 wird mit Anschluss in der Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße erschlossen. Das anfallende Abwasser wird über das Kanalnetz des Altortes bis in das vorhandene Regenüberlaufbecken Y geführt.

Im Vorfeld wird die Erneuerung der Mischwasserleitung in der Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße mit größerer Nennweite (DN 500 Sb) und optimiertem Gefälle erforderlich.

Der Mischwasserkanal entlang GE/e 2.1 wird mittig in einem 4 m Streifen am Westrand des Grünzuges errichtet

Grundsätzlich sind Einrichtungen zur Regenrückhaltung nur zur Speicherung und nicht zur Versickerung auf den einzelnen Gewerbeflächen zulässig.

### **10.3 Gasversorgung**

Die Versorgung des Gewerbegebietes Ost mit Gas wird über eine neu zu verlegende MD Gasleitung da 110 PE realisiert.

Die Einbindung in den Rohrleitungsbestand im Bereich Berkeser Straße erfolgt durch Anschluss an den bereits vorverlegten Rohrleitungsabschnitt da 110 PE.

Die neue Gasleitung wird im Bereich der neuen Erschließungsstraße des GE bis zur Höhe der geplanten Wendeschleife verlegt. Im weiteren Verlauf wird die Gasleitung über den Weg zwischen der Teilfläche GE/e 2.2 und GE/e 2.1 und dem Grünstreifen, unterhalb der Teilfläche

GE/e 2.2, bis zur Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße geführt. Hier erfolgt die Einbindung in den Leitungsbestand da 150/125 PE.

Die Erschließung der Teilfläche GE/e 1 wird über einen neu zu verlegenden Anschluss an den Leitungsbestand da 150/125 PE in der Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße gewährleistet.

#### **10.4 MS- und NS- Versorgung**

Abhängig vom Leistungsbedarf der anzusiedelnden Gewerbe soll die Versorgung aus dem Mittelspannungsnetz erfolgen. Das bedeutet, dass keine Trafostationen auf öffentlichen Flächen errichtet werden müssen. Die noch erforderlichen Trassierungen für die Versorgung mit Elektroenergie werden vorzugsweise im Gehwegbereich der Erschließungsstraße realisiert.

Im Ausbaubereich des Gewerbegebietes Dreißigacker Ost wurde bereits eine Kabeltrasse MS, NS und Steuerkabel verlegt. Nach Vorlage der Planungsunterlagen zur Einteilung der GE-Flächen und zur Lage der neuen Erschließungsstraße wurde festgestellt, dass die Kabeltrasse über die Teilfläche GE/e 3 verläuft und sich im weiteren Verlauf im Straßenkörper der geplanten Erschließungsstraße befindet.

Die vorgenannte Kabeltrasse ist im Bereich zwischen dem Knoten Berkeser Straße/ Erschließungsstraße bis zum südlichem Ausbauende GE/e 2.2 umzuverlegen.

Die Neuverlegung erfolgt vom Knoten Berkeser Straße bis oberhalb der Wendeschleife im Bereich des geplanten Gehweges (westliche Straßenseite). Die weiterführende Kabeltrasse entlang des Weges zwischen den Teilflächen GE/e 2.1 und GE/e 2.2 sowie im Grünstreifen unterhalb der GE/e 2.2 bis zur Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße wird beibehalten.

Die Teilfläche GE/e 1 kann energietechnisch sowohl über die Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße als auch über die Herpfer Straße durch die vorhandenen Anlagen versorgt werden. Es wurde die Festlegung getroffen, dass im Bereich der neuen Erschließungsstraße die Hausanschlussleitungen MW, Gas und TW zu den einzelnen Grundstücken vorverlegt werden. Im Ausbauabschnitt der Gasleitung innerhalb unbefestigter Flächen erfolgt keine Vorverlegung von Hausanschlussleitungen.

#### **10.5 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsunternehmen Telekom und Vodafone /Kabel Deutschland wurden über die beabsichtigte Erschließung neuer Gewerbeflächen informiert. Den Telekommunikationsun-

ternehmen wird im Zuge der Umsetzung des Gewerbegebietes die Möglichkeit gegeben, entsprechend dem Bedarf sich an der Erschließung zu beteiligen. In diesem Zusammenhang werden vorbereitend entsprechend Kommunikationsgesetz im Zuge der Erschließungsarbeiten durch die Stadt Meiningen entsprechende Leerrohre eingeordnet.

Die Thüringer Netkom betreibt ein LWL Kabel für das Unternehmen ADVA. Das Kabel muss aus dem südlichen Bereich der GE/e 2.1 in die Erschließungsstraße umverlegt bzw. verlängert werden. Auch im Bereich der westlichen Grenze des Gewerbegebietes entlang der Erschließungsstraße ist eine Umverlegung in den Gehwegbereich erforderlich.

Dreßler  
Bearbeiter sthp