

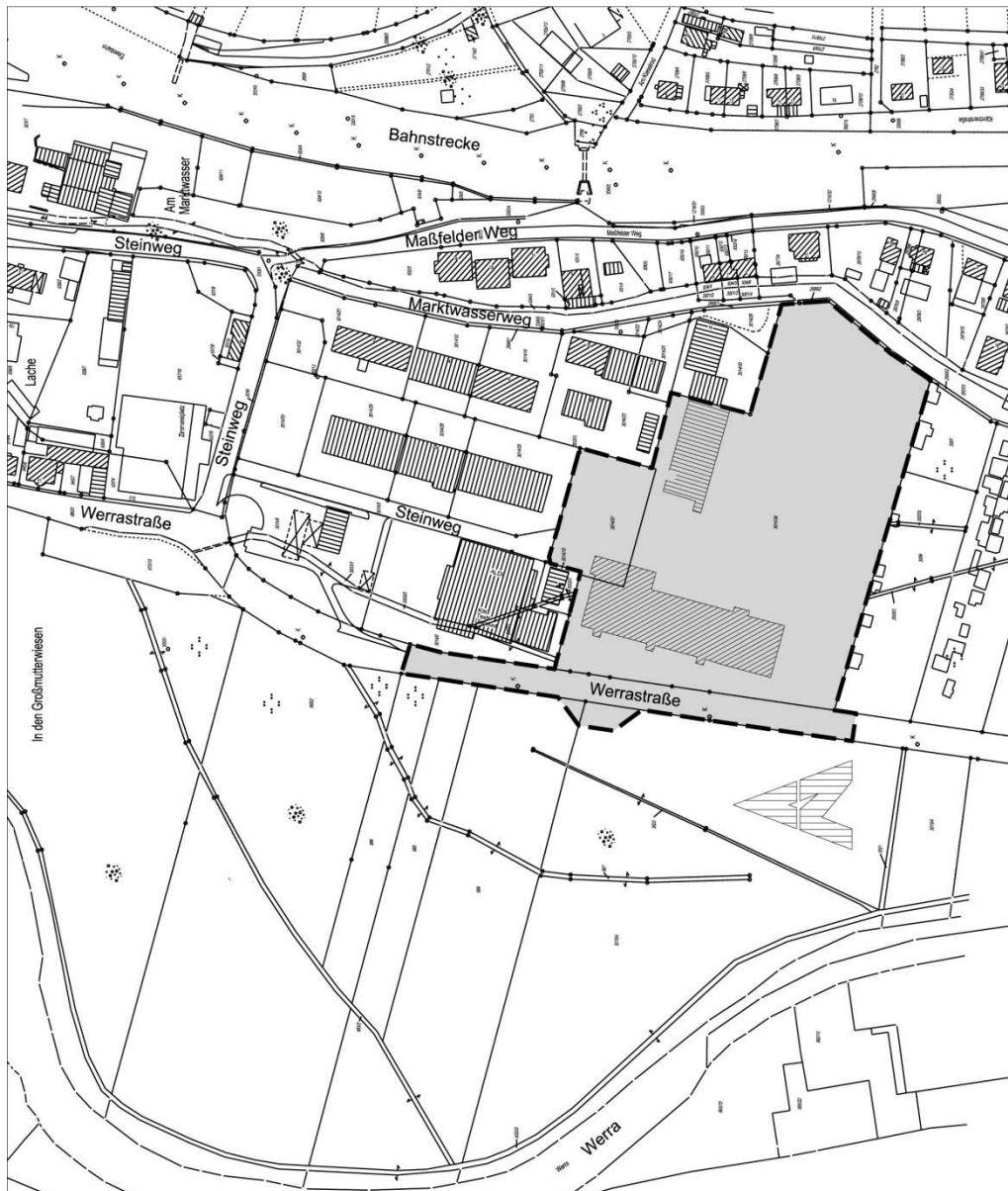
# Stadt Meiningen

## Begründung zum

### vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3a

### „Lebensmittelverbrauchermarkt – Am Steinweg“

Bestandteil des Gewerbegebietes „Steinweg“ Meiningen



## Übersichtplan des Plangebietes mit Darstellung Gewerbegebiet „Steinweg“

Stand: Dezember 2011 – Sitzung –

Bearbeiter: Klaus-Dieter Rienäcker

H&T Plan IB Rienäcker, Hüttenstraße 43 in 06526 Sangerhausen

## Inhaltsverzeichnis

Anlagenverzeichnis	3
1. Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
2. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
3. Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes	7
4. Raumordnerische Bedeutung des Vorhabens	12
5. Beschreibung der städtebaulichen Umfeldsituation des B-Plangebietes	15
6. Lage des Plangebietes im räumlichen Verbund der Stadt Meiningen	16
7. Großflächiger Einzelhandel und Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche	17
8. Aussagen zur Erschließung	19
8.1 Aussagen zur verkehrlichen Erschließung	19
8.2 Ver- und Entsorgung	22
9. Aussagen zum Schallschutz	24
10. Aussagen zur Altlastensituation	27
11. Zweidimensionale Wasserspiegellagenberechnung im Überschwemmungsgebiet der Werra	28
12. Grünordnerische Maßnahmen laut Grünordnungsplan	31
13. Umweltbericht	35
14. Textliche Festsetzungen	38
14.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1)1 und 2 BauGB)	38
14.2 Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 (1) 4 BauGB)	39
14.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gemäß § 9 (1) 11 BauGB)	40
14.4 Anschluss von anderen Flächen an Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) 14 Bau GB)	40
14.5 Leitungsrechte (gemäß § 9 (1) 21 BauGB)	41
14.6 bauliche und sonstige Festsetzungen als Schutzmaßnahmen vor Gefahren im Sinne des Immissionsschutzes (gemäß § 9 (1) 24 BauGB)	41
14.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) 25a BauGB), Grünordnungsmaßnahmen	42
14.8 Flächen für den Hochwasserschutz (gemäß § 9(1) 16 und (6) BauGB)	44
15. Flächenbilanz und sonstige Maßnahmen	45

## Anlagenverzeichnis

I.	Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungen	3-Seiten A4 und 1 Planzeichnung A3+
II.	Grünordnungsplan Nachtrag vom 25.11.2011	21 Seiten und 2 Planzeichnungen A3
III.	Schallimmissionsprognose mit Nachtrag vom 28.11.2011	17+2 Seiten und 13 Anlagen
IV.	Baugrundbericht mit Laboruntersuchungen vom 02.12.2010	16 Seiten
V.	Wasserspiegellagenberechnung der Werra zum B-Plan 3a mit Aussagen zum Retentionsvolumen NT vom 25.11.2011	9 Seiten und 4 Planzeichnungen
VI.	Umweltbericht Nachtrag vom 25.11.2011	13 Seiten
VII.	Leistungsfähigkeitsuntersuchung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Werrastraße vom 15.06.2011	21 Seiten nebst Anlagen
VIII.	Auswirkungsanalyse – Ansiedlung Kauflandfiliale in Meiningen vom Juni 2011	49 Seiten
IX.	Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger	14 Seiten

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 3a „Lebensmittelverbrauchermarkt – Am Steinweg“ des Gewerbegebietes „Steinweg“ der Stadt Meiningen**

### **1. Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplanes**

Die Stadt Meiningen hat am 06.04.2010 den Aufstellungsbeschluss zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3a** für eine Teilfläche des Gewerbe- und Sondergebietes "Steinweg" der Stadt Meiningen gefasst, um eine abschließend geordnete städtebauliche Entwicklung der derzeitigen Baufläche im Sinne der Stadt und des Vorhabenträgers zu ermöglichen.

Die Fläche ist zurzeit mit einem 3-geschossigen und zwei 1-geschossigen Gebäuden bebaut, Die vorhandene Einzelhandelsverkaufsfläche beträgt in diesen Gebäuden in Summe 5.342 m<sup>2</sup>.

Der Investor hat den Gebäudekomplex erworben, um die Einzelhandelsflächen mit neuer Struktur wiederzubeleben. Damit soll die mit Anfang der 90iger Jahren entstandene Umstrukturierung der Gewerbefläche „Steinweg“ zu einem Einkaufs- und Gewerbestandort unter Beachtung heutiger städtebaulicher Aspekte weiter geführt werden. Der drohende städtebauliche Missstand durch Leerstand und Verwahrlosung soll verhindert, die optische Sperrwirkung des parallel zur Werrastraße, der Haupteinfahrtsstraße des Mittelzentrums Meiningen angeordneten 3-geschossigen Gebäudes soll beseitigt, die Verkehrs- und Kundeneinrichtungen modernisiert und barrierearm angeordnet werden. Die mittelzentrale Funktion und Aufgabe Meiningens wird gestärkt.

Dies setzt voraus dass die vorhandenen Verkaufsflächen am Standort hinsichtlich ihrer energetischen und baulichen Substanz ertüchtigt und den Anforderungen und Kundenerwartungen der heutigen Zeit und der Zukunft genügen. Dass die vorhandenen, ehemaligen Produktionsgebäude und ihr unmittelbares Umfeld diesen Anforderungen nicht mehr genügen ist offensichtlich. Folglich hat der Vorhabenträger die unmittelbar angrenzenden Brachflächen innerhalb des Sondergebiets und im angrenzenden Gewerbegebiet erworben, um durch eine städtebaulich attraktive und funktionelle Neugliederung des Bereiches den gewachsenen Ansprüchen der Nutzer und der Käufer zu genügen und dem Niedergang dieses Teilgebietes des „Steinweges“ entgegenzutreten.

Die bestehende bauplanungsrechtliche Situation lässt jedoch eine geänderte Bebauung des Gebietes mit der angestrebten Nutzung „großflächige Einzelhandel in Form eines Lebensmittelverbrauchermarktes“ nicht zu. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor. Zwar wurde für das Gewerbegebiet „Steinweg“ ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 gefasst, aufgestellt, ausgelegt und die Trägerbeteiligung durchgeführt sowie ein Abwägungsbeschluss im Jahr 1999 vorbereitet. Der Satzungsbeschluss wurde jedoch nicht gefasst. Eine Aufhebung des B-Planes

Nr. 3 ist ebenfalls nicht erfolgt. Das Bebauungsplanverfahren wurde aufgrund von gravierenden Problemen beim Grundstückseigentum und Entwicklungskonzept nicht weitergeführt. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 3 bisher unwirksam. Mit dem Entwicklungsbegehren des Vorhabenträgers wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3a, als Bestandteil des Umrings des Bebauungsplanes Nr. 3, aufgestellt.

Die Plangebietsfläche ist Bestandteil der geschlossenen Ortslage des Mittelzentrums Meiningen.

**Ziel** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a, dessen materielle Umsetzung über einen Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Investor abgesichert ist, bleibt es, die baurechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit ca. 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie mit diesem im Zusammenhang stehenden, kleinteiligen Ladenflächen (Bäcker, Fleischer etc.) mit einer Mietfläche von insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup> zu erreichen und das Grundstück entsprechend herzurichten. In Summe wird die Verkaufsfläche des zu errichtenden Lebensmittelverbrauchermarktes maximal 4.300 m<sup>2</sup> und damit über 1.000 qm<sup>2</sup> weniger als der aktuelle Bestand betragen.

Als separate Nutzungseinheit soll auf dem Grundstück der Ersatzneubau eines bestehenden Fachgeschäftes für Tiernahrung („Fressnapf“) mit ca. 855 m<sup>2</sup> Mietfläche (Verkaufsfläche ca. 755 m<sup>2</sup>) entstehen.

Die zugeordneten Stellplätze (ca. 330) für alle Nutzungen befinden sich auch auf der Grundstücksfläche.

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstückszusammenführungen sind erfolgt, der Vorhabenträger verfügt über die Grundstücke. Das Plangebiet wird durch eine innere Erschließungsstraße direkt an die Hauptverkehrsstraße „Werrastraße“ angebunden. Der dafür erforderliche Ausbau der „Werrastraße“ mit einem leistungsfähigen Kreisverkehrsplatz ist Bestandteil des Vorhabens und somit auch des Durchführungsvertrages.

**Zweck** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a ist die rechtsverbindliche Festsetzung der städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a erstreckt sich auf die Grundstücksflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und eine Teilverkehrsfläche der Werrastraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nördlich von gewerblich genutzten Grundstücken und der Erschließungsstraße „Steinweg“, westlich von der kommunalen Straße „Werrastraße“, südlich von einer Kleingartenanlage und östlich vom „Marktwasserweg“ mit angrenzender, einzeliger Wohnbebauung umschlossen.

Gemäß § 12 Abs.4 BauGB kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbeziehen.

Eine solche Teilfläche ist die Fläche der „Werrastraße“, die durch die Sicherung und Umsetzung der verkehrlichen Erschließung für den Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

Bestandteil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a sind folgende Flurstücke der Flur (ohne bestehende Flurnummer):

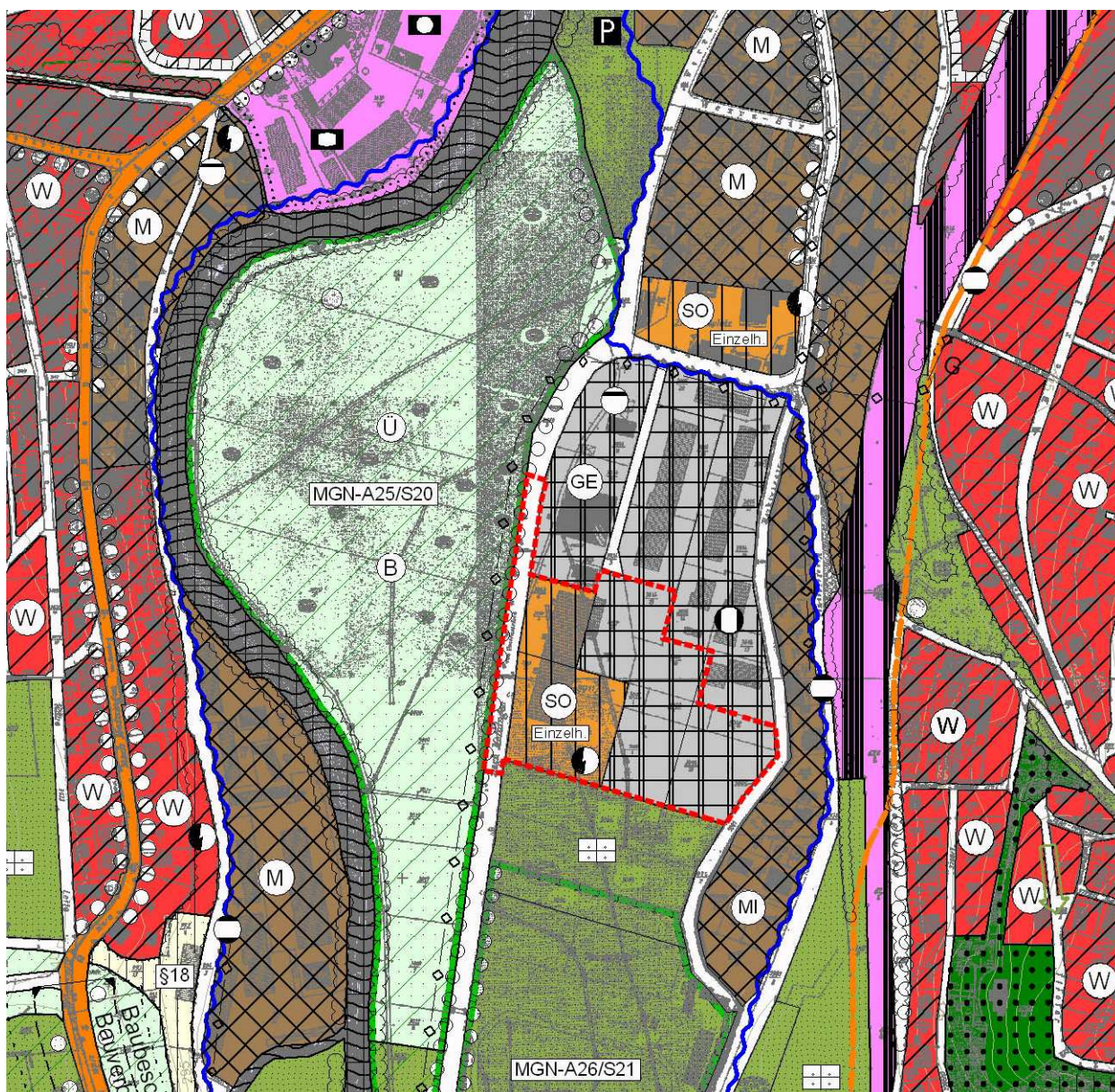
Flurstücke: 3014/37 und 3014/38 sowie

teilweise Flurstück „Werrastraße“ 2954/3, 3019/5 und 989

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 25.674 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 22.760 m<sup>2</sup> direkte Grundstücksfläche. 2.914 m<sup>2</sup> sind Teil der öffentlichen Straßenfläche der „Werrastraße“.

### 3. Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan, der ein vorbereitender Bauleitplan ist, zu entwickeln. Die Stadt Meiningen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser weist für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) sowie Gewerbeflächen (GE) aus (siehe Bild 1).



**Bild 1:** Auszug FNP im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes 3a mit Darstellung der Uringrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan sind als Nutzungen für die Sondergebietsfläche des Plangebietes als Teil des Gewerbegebietes „Steinweg“, Einzelhandelsflächen für Möbel, Elektroartikel, Lebensmittel, sonstige benannt. Die Sondergebietsfläche „Werracenter“ beläuft sich dabei auf insgesamt ca. 9.000 m<sup>2</sup>.

Die konkrete Situation im bisherigen Sondergebiet stellt sich so dar, dass eine verfügbare Handelsfläche von 5.342 m<sup>2</sup> über 3 Etagen vorhanden und diese somit größer ist, als die zukünftige Handelsfläche von ca. 4.300 m<sup>2</sup>. Nur die verfügbare Grundstücksfläche vergrößert sich zukünftig zwangsläufig dadurch, dass die geringere Einzelhandelsfläche mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt ist und nicht wie bisher auf 3 Geschossen zulässig ist.

Insoweit handelt es sich nicht um eine zusätzliche Ausweisung, sondern nur um eine geänderte Ausweisung an nahezu gleicher Stelle.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen vom 04.04.2006 sind folgende Aussagen für den Standort aus der Forderung von Bedeutung:

1. *Die Stadt Meiningen muss sich bezüglich ihrer zukünftigen Entwicklung an ihrer geschichtlichen Tradition, ihren strukturellen Voraussetzungen und den regionalplanerischen Vorgaben orientieren und ihre Stellung als Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum weiter ausbauen. Dies bedeutet, dass regional und überregional bedeutsame Behörden und Einrichtungen aus dem Handels- und Dienstleistungsbereich erhalten und neu angesiedelt werden sollten. (6.3 aktuelle Wirtschaftsstruktur (Seite 57) / Punkt 6.3.2 Verwaltung / Handel / Dienstleistungen (Seite 60))*
2. *Neben dem Altstadt- und Nordstadtzentrum hat sich an der Werrastraße am südlichen Stadtrand ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt, welcher der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete dient. (Städtebauliche Struktur (Seite 45) / Stadtteilzentrum am südlichen Stadtrand (Seite 46))*
3. *Die zentralen Orte (u. a. Meiningen, d. R.) sollen in ihrer überörtlichen Versorgungsfunktion gesichert und so ausgebaut werden, dass die ihrer Zentralitätsstufe entsprechenden Einrichtungen zur Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs ... mit zumutbarem Aufwand erreicht werden können (3.1.1.7). Der über die Eigenentwicklung hinausgehende Zuwachs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie von überörtlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen soll auf die zentralen Orte konzentriert werden (3.1.1.9).*

*Mittelzentren sollen (u. a., d. R.)*

- *den gehobenen und spezialisierten Bedarf der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches decken,*



- *in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl ihres Verflechtungsbereiches vielseitige Einkaufsmöglichkeiten für Waren des gehobenen Bedarfs bieten (3.1.2.13).*

(8.2 Regionaler Raumordnungsplan Südthüringen / A - Allgemeine raumordnerische Ziele / Regionale Siedlungsstruktur: Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche (Seite 73))

#### 4. *Hinsichtlich der sektoralen Wirtschaftsstruktur sollen*

(Wirtschaft: Sektorale Wirtschaftsstruktur (Seite 74 und 76))

- *... Dem Abzug oder der Verlagerung von Arbeitsplätzen, von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen aus zentralen Orten höherer Stufe soll entgegengewirkt werden (4.1.10)*
- *Eine bedarfsgerechte, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen soll durch ein abgestuftes Spektrum von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ... sichergestellt werden ... (4.3.3.1).*
- *... Im Mittelzentrum Meiningen ... soll neben der Verbesserung der Versorgung im Grundbedarf auf die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten für den gehobenen, spezialisierten Bedarf hingewirkt werden... (4.3.3.4).*
- *... Die Innenstädte sollen als Einkaufs- und Dienstleistungsbereiche auch unter Beachtung der Funktion im Bereich Fremdenverkehr und Erholung gestärkt werden ... (4.3.3.5).*
- *Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren ... sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe sollen in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches stehen und nur in zentralen Orten höherer Stufe zugelassen werden ... (4.3.3.6).*

#### 5. *Stadtentwicklung soll folgende Entwicklungsziele beinhalten*

(E) Stadtentwicklung (Seite 84) / 1. Entwicklungsziele)

- *Förderung des innerstädtischen Einzelhandels, Entwicklung von Stadtteilzentren und Zuordnung von Einzelhandelsmärkten zu diesen Zentren als Gegenmittel gegen großflächige Einkaufszentren im Umland.*
- *Geordnete Entwicklung bei neuen Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Sortimenten am Stadtrand (Seite 86.)*
- *Geordnete Entwicklung bei neuen Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Sortimenten an der Peripherie und im Umland. Die ökonomische Basis der Innenstadt und die Entwicklungschancen der Stadt sollen durch derartige Projekte nicht beeinträchtigt werden.*

6. Sonderbauflächen ( 6. Sonderbauflächen (Seite 116))

- Die im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete stellen größtenteils bestehende Sondergebiete mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' dar. Die Flächen dienen vornehmlich der verkehrsgünstigen Unterbringung von flächenintensiven Einzelhandelsbetrieben einschließlich der erforderlichen Stellplätze. Eine Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Einzelhandel ist nicht vorgesehen.

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiete für den Einzelhandel:

<i>Standort</i>	<i>Fläche</i>	<i>Sortiment</i>
<i>Steinweg</i>	<i>0,9 ha (= 9.000 m<sup>2</sup>)</i>	<i>Möbel, Elektro, Lebensmittel, sonst.</i>

Diese Aussagen im Erläuterungsbericht des F-Planes unterstützen die geplante Entwicklung des Gebietes entsprechend des Bebauungskonzeptes des Vorhaben- und Erschließungsplanes, da:

- a) die Mittelzentrumsfunktion der Stadt Meiningen gestärkt und der überörtlichen Versorgungsfunktion besser entsprochen wird,
- b) die ausgewiesenen Sonderbauflächen für das Gebiet annähernd (Ist 8.950 m<sup>2</sup> / Soll 9.700 m<sup>2</sup>) eingehalten werden, jedoch hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und der Verbesserung der verkehrlichen Anbindung den Entwicklungszielen der Stadt Meiningen besser entsprechen.
- c) die Kernstadt durch ihre Kleingliedrigkeit nicht in der Lage ist, ein entsprechend zusammenhängendes Flächenareal zuzüglich Verkehrsinfrastruktur für eine solche mittelgroße Handelseinrichtung bereit zu stellen, wie sie im Gewerbegebiet „Steinweg“ durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3a geplant ist. Auch sind die besonderen Probleme, die sich aus dem hohen Verkehrsaufkommen an Quell- und Zielverkehr mit der Maßnahme ergeben, in der Kernstadt von Meiningen mit wirtschaftlichen Lösungsansätzen nicht umsetzbar. Daher sollte für die Kernstadt der Schwerpunkt hinsichtlich der Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten auf den gehobenen, spezialisierten Bedarf gelegt werden.

Da der Flächennutzungsplan auf Prognosen aufbaut und in seinen Darstellungen grobmaschig ist, kann die Kommune im Bebauungsplan nicht nur den Flächennutzungsplan präzisieren und konkretisieren, sie darf auch von den Darstellungen räumlich und sachlich abweichen, wenn die Abweichung sich aus dem Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigt und dabei die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unangetastet lässt. Eine Verletzung des Entwicklungsgebotes ist nur dann beachtlich, wenn die über den Bereich des Bebauungsplanes hinausgehenden übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden. Erst dann hat der Flächennutzungsplan rechtswidrig seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung „im großen und ganzen“ verloren.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB ist gewahrt, wenn die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes konzeptionell übereinstimmen.

Die Stadt Meiningen wird jedoch, um keinen Raum für Rechtsunsicherheit zu belassen, die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt hinsichtlich der Änderungen seiner Festsetzungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dergestalt beauftragen, dass die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgestellt wird.

Der Flächennutzungsplan bedarf jedoch auch weiterer Änderungen, die zeitlich nicht unmittelbar, sondern versetzt parallel mit dem laufenden Planverfahren zum vorhabenbezogenen B-Plan 3a abgestimmt werden können. Um die Genehmigungsfähigkeit des vorhabenbezogenen B-Plans 3a nicht von den weiteren, im Zusammenhang mit dem gesamten Flächennutzungsplanänderungsverfahren zu beachtenden weiteren Änderungen abhängig zu machen, verpflichtet sich die Stadt Meiningen, bereits jetzt, die o.g. Änderung für das Plangebiet zu beschließen.

#### 4. Raumordnerische Bedeutung des Vorhabens

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a ist Teil des Gewerbegebietes „Steinweg“.

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sind auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 22.835 m<sup>2</sup> durch eine Bestandsfläche an großflächigem Einzelhandel in der Größe von ca. 5.342 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mit ungeordneten Parkplätzen und unklaren Verkehrseinrichtungen, eine Gewerbefläche, mit dem Bestand eines Lagergebäudes mit ca. 893 m<sup>2</sup> Nutzflächen, gekennzeichnet. Die überwiegende Gewerbefläche in diesem Teil des „Steinweges“ liegt brach.

Mit der Neustrukturierung und Neubebauung des Gebietes soll eine Einzelhandelsfläche mit maximal 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (4.100 m<sup>2</sup> Lebensmittelverbrauchermarkt und maximal 200 m<sup>2</sup> aus begleitenden Shop-Flächen mit in Summe max. 350 m<sup>2</sup> Mietfläche) und eine zusätzliche Gewerbegebietsfläche entstehen, auf der eine gewerbegebietstypische Einzelhandelsfläche mit max. 755m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausschließlich für Tiernahrung zulässig ist.

Die letzte Gewerbegebietsfläche ist von der großflächigen Einzelhandelsgebietsfläche soweit abgerückt, dass die Zuordnung zu dem direkt angrenzenden Gewerbegebiet mehr als vertretbar ist. Auch ist die Grundstückerschließung direkt von der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes möglich. Damit ist diese auch als eigenständige Gewerbeeinheit einzustufen.

Obwohl die Einzelhandelshandelsfläche im großflächigen Einzelhandelsbereich von derzeit 5.342 m<sup>2</sup> VK auf zukünftig maximal 4.300 m<sup>2</sup> VK verringert wird, wurde jedoch für das Vorhaben eine raumordnerische Prüfung nach §23 ThürLPIG „im vereinfachten Raumordnungsverfahren“, parallel zur Aufstellung des B-Planverfahrens durchgeführt. Durch das vereinfachte Raumordnungsverfahren wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung und des Landesentwicklungsplanes übereinstimmt und durchgeführt werden kann. Es wurde im vereinfachten Raumordnungsverfahren festgestellt, dass

- a) *keine raumordnerischen Bedenken hinsichtlich des raumordnerischen Konzentrationsgebotes bestehen, da Meiningen als höherstufiger zentraler Ort grundsätzlich für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben prädestiniert ist.*
- b) *die höherstufigen zentralen Orte und die Grundzentren Themar und Wasungen keine Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit und Einzelhandelsstruktur erfahren werden. Es kann eingeschätzt werden, dass unter Zugrundelegung der Umsatzerwartung des Verbrauchermarktes von jährlich ca. 18,5 Mio. Euro das Vorhaben keine marktbeherrschende Stellung in der Stadt Meiningen einnehmen wird. Grundsätzlich kann die Einzelhandelseinrichtung in der beantragten Größe einschließlich der angebotenen Sortimente in dem mittelzentralen Ort etabliert werden. Das beantragte Vorhaben fügt sich somit entsprechend dem Kongruenzgebot in die zentralörtliche Versorgungsstruktur nach 3.2.4 des LEP ein.*

- c) *die Orientierung des Vorhabens am mittelzentralen Verflechtungs- und Grundversorgungsbereich gegeben ist. Dabei wurde bemerkt, dass der Anteil an Lebensmittel-Verkaufsflächen in Meiningen und im Grundversorgungsbereich mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> bereits verhältnismäßig hoch ist und somit aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich als ausreichend für die Sicherstellung der Grundversorgung im Grundversorgungsbereich eingeschätzt werden kann. Dennoch können aus raumordnerischer Sicht weitere Märkte, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, zu einer Optimierung der städtischen Entwicklung bzw. bedarfsgerechten Versorgung beitragen. Dies setzt voraus, dass sie in einem zentralen Versorgungsbereich eingeordnet werden.*

Da ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Meiningen bislang nur im Norden existiert und im Süden ein solcher Betrieb fehlt, wird die Ansiedlung deshalb zu einem räumlichen Gleichgewicht führen und das südliche Marktgebiet von Meiningen stärken.

- d) *von der Stadt Meiningen ein Einzelhandelsgutachten (EHG) in Auftrag gegeben wurde, das im Juni 2009 fertig gestellt wurde. Dieses EHG wurde von der Stadt bisher nicht beschlossen. Aus den genannten Planungsgrundlagen der Stadt Meiningen ist nicht abzuleiten, dass der betrachtete Standort im Süden des Stadtgebietes als attraktiver Einzelhandelsstandort aufgewertet werden soll. Dennoch hat die Stadt den B-Plan Nr. 3 a aufgestellt und damit eine dazu grundsätzlich widersprüchliche Entwicklung eingeleitet.*

Der nicht beschlossene Entwurf ist nicht Beurteilungsgrundlage der Planung. Der Stadtrat der Stadt Meiningen wird in einem zukünftigen gesonderten Verfahren prüfen, ob mit weiteren modernen städtebaulichen Planungsinstrumenten und –verfahren die Steuerung und Entwicklung der Handelsstandorte sowie die Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt gemeinsam erreicht werden kann. Die Eignung des Standortes zur Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Meiningen und der Stärkung des südlichen Marktgebiets wird durch die Auswirkungsanalyse vom Juni 2011 bestätigt.

- e) *die obere Landesplanungsbehörde bereits im Jahre 2010 in der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes darauf hingewiesen hat, dass mit der geplanten Ansiedlung ein hoher Konkurrenzdruck zur Innenstadt sowie zu anderen zentralen Versorgungsbereichen entsteht. Aus raumordnerischer Sicht wurde das Vorhaben in städtischer Randlage als sehr kritisch betrachtet, da es einer Stärkung und Belebung der Innenstadt entgegenläuft.*

Die Auswirkungen der Planung wurden in der, im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellten, Auswirkungsanalyse vom Juni 2011 detailliert erhoben und dargestellt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche wurden verneint. Auch ist darauf hinzuweisen, dass eine Ansiedlung eines solchen Vorhabens in der Innenstadt aufgrund der topografischen Verhältnisse und der kleinteiligen Struktur der Innenstadt aus scheidet.

- f) *das beantragte Vorhaben aufgrund seiner Größe und insbesondere des hohen Anteils zentrenrelevanter Sortimente sowie hinsichtlich seiner Lage entscheidenden Einfluss auf die innerstädtische Einzelhandelsstruktur von Meiningen haben kann. Gerade wegen der guten Erreichbarkeit durch den Individual-Autoverkehr und der Bereitstellung ausreichender und kostenloser Parkplätze stellt der Standort eine wesentliche Konkurrenz für die Funktionsfähigkeit der Einzelhandelsstruktur der Meininger Innenstadt, dar. Die obere Landesplanungsbehörde teilt hier die Auffassung zahlreicher am Verfahren Beteiligter, wonach aus dem zu erwartenden Kaufkraftabfluss nicht nur unerhebliche Auswirkungen auf die innerstädtische Einzelhandelsstruktur entstehen werden. Verbunden damit sind auch Bedenken bezüglich des Erhalts der komplexen innerstädtischen Funktionalität des Mittelzentrums Meiningen. Das geplante Vorhaben entspricht somit am beantragten Standort nicht dem Integrationsgebot, wonach Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage etabliert werden sollen (LEP 3.2.3).*

Der Anteil zentrenrelevanter Non-Food-Sortimente ist auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Die Umverteilungsquoten für diese Sortimente wurden in der Auswirkungsanalyse vom Juni 2011 ebenfalls prognostiziert. Sie liegen ganz deutlich unter dem Schwellenwert von 10 % als Indiz für schädliche Auswirkungen. Die höchste Quote wird beim Sortiment Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf mit 6 bis 7 % erreicht. Bei anderen innenstadtrelevanten Sortimenten liegen die Quoten zwischen 5 % und 2 %. Bei solchen Quoten ist nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen. Richtig ist zwar, dass der Standort am Steinweg aufgrund seiner verkehrlichen Erreichbarkeit und der ausreichenden Zahl von kostenlosen Parkplätzen für Kunden attraktiv ist. Bezogen auf innenstadtrelevante Sortimente ist das Angebot typischerweise jedoch discountorientiert. Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt haben dagegen die Möglichkeit, sich als Facheinzelhandel mit hoher Beratungsqualität von diesem Angebot zu unterscheiden. Eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs ist danach nicht zu erwarten.

- g) *für die Stadt der Anlass der Planung insbesondere darin besteht, einen städtebaulichen Missstand zu vermeiden und die mittelzentrale Funktion Meiningens zu stärken. Beide Gründe sind für die obere Landesplanungsbehörde nachvollziehbar. Ungeachtet dessen sollten bei der Planung grundsätzlich die im FNP enthaltenen abgestimmten Ziele der städtischen Entwicklung von Meiningen maßgebliche Beachtung finden. Von besonderer Bedeutung für Entscheidungen zu Vorhaben aus dem Bereich Einzelhandel ist dabei ein städtisches Einzelhandelskonzept. Ohne wirksames Einzelhandelskonzept kann es auch nach Auffassung der oberen Landesplanungsbehörde zu grundsätzlichen Fehl- bzw. ungewollten Entwicklungen kommen, die nicht im Sinne einer Stärkung der Stadt bzw. des Stadtzentrums sind. Da vom Vorhaben keine nennenswerten Vorteile für die städtische Entwicklung, insbesondere die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind, gleichzeitig negative Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen sowie die wohnortnahe Versorgung nicht ausgeschlossen werden*

*können wird empfohlen, die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes der Entscheidung zum Vorhaben voranzustellen.*

Der Stadtrat der Stadt Meiningen hat entschieden in einem zukünftigen gesonderten Verfahren zu prüfen, ob mit weiteren modernen städtebaulichen Planungsinstrumenten und -verfahren die Steuerung und Entwicklung der Handelsstandorte sowie Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt gemeinsam erreicht werden kann. Somit wurde die Entscheidung zum Vorhaben unabhängig von einem Einzelhandelsgutachten getroffen, da nach der gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung einer Kaufland-Filiale in der Stadt Meiningen der „imakomm AKADEMIE GmbH“ aus Aalen (Anlage VIII) keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken bestehen. Im Einzelnen wurde dazu das Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration, dem Einfügen in das Zentrale-Orte-System und der Beeinträchtigung der Nahversorgung und auf zentralörtliche Versorgungsbereiche sowie die Auswirkungen auf die Umlandkommunen bewertet.

## **5. Beschreibung der städtebaulichen Umfeldsituation des B-Plangebietes**

Das Gewerbegebiet „Steinweg“ ist ein historisch gewachsener Gewerbebestandort, der sich in den 90-iger Jahren umstrukturierte, und dabei neue Nutzungen, so u. a. Einzelhandelsbetriebe, aufnahm. Da die teilweise ungeordnete Grundstückssituation eine weitere Entwicklung verhinderte, blieb die gezielte Entwicklung des Gebietes unvollendet. Verkehrliche Erschließungen wurden ebenso wenig abgeschlossen, so dass sich größere Leerstands- und Brachflächen bildeten. Die Verkehrsführung war unübersichtlich und unklar.

Das Plangebiet ist mit einem 3-geschossigen, früheren Produktionsgebäude einer Textilfabrik und einer Kaltlagerhalle bebaut. Die vorhandenen Gebäude wurde danach vollständig für Handelszwecke genutzt.

Das Möbelhaus nutzte sogar die Kaltlagerhalle als Kunden- und Zwischenlager. Danach wurde ein Teil des Produktionsgebäudes durch einen Elektro-Fachmarkt genutzt.

Ein späterer Anbau an dieses Bestandsgebäude nahm einen Fachmarkt für Tiernahrung („Fressnapf“) auf, der eine Mietfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> hat.

Einzelne Grundstücksteile des Flurstücks sind Brachflächen, auf denen zu DDR-Zeiten „Störreserven“ an Rohbraunkohle lagerten.

In unmittelbarer Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich neben Gewerbebetrieben auch Einzelhandelsbetriebe. Letzte sind teilweise, aufgrund Ihrer Verkaufsflächengröße > 800 m<sup>2</sup> als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel anzusprechen - wie das Einzelhandelsunternehmen „Tegut“ am Steinweg 14. Die Einzelhandelsunternehmen KIK, Aldi und ein Getränkehandel komplettieren die vorhandenen Einzelhandelsunternehmen.

## **6. Lage des Plangebietes im räumlichen Verbund der Stadt Meiningen**

Die Stadt Meiningen ist landesplanerisch als Mittelzentrum festgesetzt und strukturiert sich in 10 wesentliche Stadtteile. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet. Es hat einen räumlichen Abstand zur Kernstadt von ca. 960 m.

Das Plangebiet wird durch die Werrastraße tangiert, die nicht nur als Verbindungsstraße zur Innenstadt dient sondern in ihrem weiten südlichen Verlauf auf die Bundesstraße B 89 aufbindet und damit den ländlichen Raum südlich von Meiningen an das Plangebiet anbindet.

Aufgrund der Topografie der Stadt Meiningen sind innerhalb des Stadtgebietes nur begrenzt großflächige und zugleich ebene Gewerbeflächen vorhanden. Dies ist für die Stadtentwicklung in mehreren Hinsichten sehr problematisch, da städtebauliches Entwicklungspotential aufgrund der engen Tallage und der in Nord-Südrichtung langgestreckten Bebauung der Stadt kaum gegeben ist. Zusätzlich sind nur im Bereich um die stark verdichtet bebaute Altstadt ebene Bauflächen vorhanden. Die im Talbereich durch Bahn, Werra und Altstadt geprägte verkehrliche Infrastruktur ist auch durch eine starke Konzentration auf eine Hauptverbindung in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet.



## 7. Großflächiger Einzelhandel und Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche

Für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, in Ermangelung eines beschlossenen Einzelhandelsgutachtens Voraussetzung, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden zu erwarten sein darf.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte und geplante bauliche Nutzung als „Lebensmittelverbrauchermarkt“ ist nach BauNVO eine großflächige Einzelhandelsfläche, die baurechtlich einen Sondergebietsstatus nach § 11 BauNVO bedingt. Die Sondergebietsfläche wird mit den Einschränkungen verbunden, dass für den Lebensmittelverbrauchermarkt eine 4.100 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche mit einer zusätzlichen Mall und ca. 350 m<sup>2</sup> angrenzende Mietfläche für begleitende Shop-Flächen, wie u. a. Bäcker, Fleischer, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> pro Shop festgesetzt werden.

Durch die Stadt Meiningen wurde vor Jahren ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, dass jedoch nicht beschlossen wurde. Daher sind Aussagen aus dem Einzelhandelsgutachten bestenfalls Hinweise für die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens.

Daher hat der Vorhabenträger eine Auswirkungsanalyse bei der „imakomm AKADEMIE“ in Auftrag gegeben. Das Ergebnis des Gutachtens ist in Anlage VIII detailliert beigefügt.

Als wesentliche Aussagen werden folgende Punkte aus dem Gutachten herangezogen:

### 1. Planstandort (S. 11 ff)

- a) *„Grundsätzlich ist der Standort aufgrund seiner nicht-integrierten Lage nur schwer als Nahversorgungsstandort einzustufen, da das fußläufige Einzugsgebiet gering ausgeprägt ist. Nichtsdestotrotz befindet sich der Planstandort in unmittelbarer Nähe zu einem etablierten leistungsfähigen Einzelhandelsstandort, der bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion, v.a. auch im Lebensmittelbereich für Meiningen und das Umland, erfüllt. Dies spricht auch für die Nutzung von Kopplungseffekten sowie für eine Aufwertung des heute eher unstrukturierten Gebietes.“(S. 17)*
- b) *„Der Standort ist laut Flächennutzungsplan für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Seine Inwertsetzung entspricht den Grundüberlegungen bei der vorbereitenden Bauleitplanung“.(S. 17)*
- c) *„Die Erreichbarkeit ist v.a. für den Individualverkehr positiv zu bewerten.“(S. 17)*

### 2. Analyse Nachfrage- und Angebotssituation (S. 18 ff)

„Für den Einzelhandelsstandort Meiningen gilt generell (S 28 f):

- a) **Marktgebiet:** *Das Einzugsgebiet des Vorhabens ist auf das Stadtgebiet von Meiningen sowie auf weite Teile des Mittelbereichs begrenzt.*

- b) **Nachfragesituation:** Für den gesamten Einzelhandelsstandort Meiningen ergibt sich eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** im Bereich Lebensmittel in Höhe von ca. 42,6 Mio. Euro bei einem leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftkoeffizienten im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. **Im Einzugsgebiet** (= Zone 2 und 3) liegt die Kaufkraft im Lebensmittelbereich bei 55,8 Mio. Euro.
- c) **Angebotssituation:** Die in Meiningen ansässigen Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel im Kern- oder Randsortiment anbieten, erwirtschaften in diesem Sortiment auf rund 17.555 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche etwa 69,2 Mio. Euro Umsatz pro Jahr. Meiningen kann damit auch heute schon eine überörtliche Bedeutung einnehmen, was allerdings aufgrund der eher geringen Angebots-situation im Verflechtungsbereich auch wichtiges Ziel sein muss. Insgesamt ist aber festzuhalten, dass das Angebot eine intakte Mischung verschiedener Betriebsformen umfasst. Der Lebensmittelstandort Meiningen ist quantitativ stark, in der räumlichen Verteilung weist die südliche Kernstadt Defizite auf.“

### 3. Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens (S 30 ff)

- a) „Mit der Ansiedlung einer Kaufland-Filiale am Planstandort kann für das südliche Stadtgebiet eine deutliche Verbesserung des Angebotes im großflächigen Lebensmittelbereich erreicht werden. Durch die Nähe zu bestehenden Lebensmittelanbietern und durch die Neustrukturierung des heute teilweise unstrukturierten Geländes, wird der Gesamtstandort nochmals deutlich gestärkt und gleichzeitig aufgewertet.“ (S. 44)
- b) „Das Vorhaben fügt sich in das zentralörtliche System durch die Lage innerhalb eines Mittelzentrums und die Kundenbindung, vorrangig aus dem Mittelbereich, ein. Eine integrierte Lage kann der Standort letztlich nicht aufweisen, allerdings befindet sich der Standort an einem für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Standort nahe bestehender Nahversorgungsbetriebe“ (S. 44).
- c) „Auswirkungen betreffen mehrere Lebensmittelanbieter in Meiningen; die sich an dezentralen Standorten befinden sowie in sonstigen integrierten Kernstadtlagen. Die Innenstadt wird durch das Vorhaben nur nachrangig betroffen sein.“ (S. 44) „Die Auswirkungen durch das Vorhaben Kaufland werden in Meiningen vergleichsweise hohe Umsatzumverteilungen nach sich ziehen. Dies betrifft aber in erster Linie zahlreiche dezentral gelegene Anbieter. Die Umverteilungen in der Innenstadt werden bei max. 8% liegen und so zu keiner weitreichenden Beeinflussung der Nahversorgungssituation führen.“ (S. 42)

**„Unter den angenommenen Rahmenbedingungen ist dem geplanten Erweiterungsvorhaben aus gutachterlicher Sicht zuzustimmen.“ (S. 44)**

Die o.g. Auswirkungsanalyse formuliert die zukünftige Bedeutung des Einzelhandelsstandortes „Steinweg“ nach Genehmigung der Maßnahme wie folgt:

- *Mit dem Vorhaben kann eine sinnvolle strategische Abrundung des Lebensmittelstandortes Meiningen gelingen, der durch den Aufbau einer Konkurrenzsituation vergleichbarer Betriebsformen (große Supermärkte bzw. SB-Warenhäuser) in der nördlichen und dann eben auch in der südlichen Kernstadt zu einem auch räumlichen Gleichgewicht führen wird.*
- *Mit der Attraktivierung des Areals Werra-Straße kann zudem der Aufbau einer „Knochenstruktur“ als strategisches Standortkonzept für den Standort Meiningen gelingen. Strategisch, weil dadurch gezielt das südliche Marktgebiet Meiningens gestärkt werden könnte, d.h. eine höhere Marktdurchdringung – natürlich im Rahmen der regionalplanerisch vorgesehenen zentralörtlichen Funktion – gelingen könnte. Strategisch aber auch nur dann, wenn parallel zu diesen räumlichen Überlegungen eine Ansiedlung hinsichtlich nicht zentrenrelevanter Sortimente in Ergänzung zu einem Frequenzbringer, wie das Vorhaben, durchgeführt wird.*
- *Diese auf einzelne Sortimente begrenzte Ansiedlungspolitik setzt allerdings die Kenntnis klarer Branchenlücken und deren jeweiligen Ansiedlungspotenziale (= Verkaufsflächenpotenziale in m<sup>2</sup>) voraus. Hierzu unbedingt notwendig wäre ein ganzzweites, strategisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Meiningen, das (1) ein strategisches Standortkonzept mit klaren Aussagen beinhaltet, an welchen Standorten welche Sortimente (nicht nur Unterscheidung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sondern differenzierter!) angesiedelt werden sollen; (2) das klare Regeln für eine sachliche Einzelhandelssteuerung enthält (Ziele / Grundsätze, in denen beispielsweise auch weitere Regelungen gemäß BauNVO enthalten sind); (3) das aber nicht nur die Einzelhandelssteuerung, sondern auch -entwicklung beinhaltet; hierzu gehören Maßnahmen zur Stärkung der bestehenden (!) Einzelhandelsbetriebe; (4) das zudem auch Überlegungen zur stärkeren Inwertsetzung der vorhandenen (!) Kaufkraft anstellt (eben nicht nur via Ansiedlungen); zu denken sind hierbei an Maßnahmen zur stärkeren Kopplung zwischen den einzelnen Standortlagen innerhalb Meiningens; Letzteres scheint angesichts der demografischen Entwicklung künftig sehr stark an Bedeutung zu gewinnen.“ (S. 44 f)*

## 8. Aussagen zur Erschließung

### 8.1 verkehrliche Erschließung inklusive der ÖPNV-Anbindung

Der Vorhabenträger hat beim Ersteller des „Verkehrskonzept der Stadt Meiningen“, des Büros VKT Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Bamberger Str. 7 in 01187 Dresden, eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung beauftragt, die Antworten auf folgende Fragen liefern soll:

- a) Welche resultierenden verkehrlichen Auswirkungen aus der Realisierung des Lebensmittelverbrauchermarktes entstehen?
- b) Welche Leistungsfähigkeitsbetrachtungen sind erforderlich und welche Ergebnisse sind zu erwarten?
- c) Wie soll die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgen und wie ist diese Anbindung zu dimensionieren?

- d) Wie ist die Abschätzung des ÖPNV-Fahrgastpotenzials, welche Maßnahmen dienen zur Einbeziehung in die Erschließungssituation des Gewerbegebietes „Steinweg“ und speziell des Lebensmittelverbrauchermarktes?
- e) Wie werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrsströme des Stadt Meiningen beurteilt?

Das Plangebiet ist durch seinen Bestandscharakter momentan über die inneren und äußeren Erschließungsstraßen verkehrlich erschlossen, wenn gleich auch der Erschließungsumfang und die Erschließungsqualität heutigen Anforderungen nicht mehr genügt.

Die geplante Nutzung als großflächige Einzelhandelsfläche für einen Lebensmittelverbrauchermarkt mit ca. 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich Mall und zuzüglich Shopflächen von ca. 350 m<sup>2</sup> Mietfläche und der Einzelhandelsstandort „Freißnapf“ mit ca. 680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bedingen, dass ca. 300 Parkflächen herzustellen sind. Damit sollte auch gewährleistet werden, dass kurze und übersichtliche Anbindungen für den Kundenverkehr an äußere Erschließungsstraßen gegeben sind und die Auswirkungen des Lieferverkehrs auf angrenzende Nutzungen gering gehalten werden. Dies soll durch die direkte verkehrliche Anbindung an die „Werrastraße“ erfüllt werden. Dabei sollen den Anforderungen, aus dem zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs entstehen, durch Ausbau und Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes entsprochen werden.

Durch den Investor wurde eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung der neuen Anbindung des Plangebietes an die Werrastraße beim Ing.-Büro VKT GmbH NL Dresden, das auch das Verkehrskonzept der Stadt Meiningen erstellte, beauftragt. Diese Untersuchung liegt als Anlage VII dieser Begründung bei. Im Ergebnis der Untersuchung sind folgende Aussagen aus dem Schlussbericht zu entnehmen:

*„Mit der Realisierung des Verbrauchermarktes im Gewerbegebiet „Steinweg“ besitzt die Stadt Meiningen zwei nahezu gleichwertige Einkaufsmöglichkeiten im Norden (großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Leipziger Straße) und im Süden der Stadt. Durch die dezentrale Lage der beiden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen werden kürze Wege im Einkaufsverkehr und damit verbunden geringere Kfz-Fahrleistungen erwartet.*

*Die Realisierung des Verbrauchermarktes im Gewerbegebiet „Steinweg“ führt dementsprechend zu keinem signifikanten Mehrverkehrsaufkommen auf der Hauptverkehrsachse von Meiningen (Leipziger Straße – Bernhardstraße – Marienstraße - Neu-Ulmer Straße - Henneberger Straße).“  
(S. 19)*

*„Unter Zugrundelegung der vorhandenen Verkehrsbelastungen, die im Rahmen einer Verkehrserhebung am 17.03.2011 am KP Werrastraße / Steinweg detailliert ermittelt wurden, und unter Berücksichtigung des zusätzlichen vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan verkehrstechnisch bewertet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass*

*für den neu geplanten vorfahrtsregeltem KP Werrastraße / Zufahrt Verbrauchermarkt eine Qualität des Verkehrsablaufes der Stufe C erreicht wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zur verkehrlichen Anbindung des Lebensmittelverbrauchermarktes an das übergeordnete Straßennetz sieht in der Zufahrt des Verbrauchermarktes die Ausbildung eines separaten Rechtsabbiegerstreifens mit einer Aufstelllänge von max. 12 m vor. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Zufahrt ergab jedoch eine benötigte Aufstelllänge von mindestens 18 m. Hieraus leitet sich ein Handlungsbedarf zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Zufahrt des Verbrauchermarktes ab.*

*Verlagerung von Verkehren der Werrastraße auf die Henneberger Straße vorsieht, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der Anbindung des geplanten Verbrauchermarktes an die Werrastraße wird anstelle des geplanten vorfahrtsregeltem KP Werrastraße / Zufahrt Verbrauchermarkt die Anlage eines kleinen Kreisverkehrsplatzes empfohlen. Mit der Anlage eines Kreisverkehrsplatzes kann zudem der zu erwartende Rückstau in der Zufahrt Verbrauchermarkt auf 12 m reduziert werden. Eine Umplanung der geplanten Parkplatzflächen ist somit nicht notwendig. Der Außendurchmesser des empfohlenen Kreisverkehrsplatzes beträgt 30m, die Kreisfahrbahn hat in Abhängigkeit zum Außendurchmesser eine Breite von 8 m. Damit ist das sichere Befahren des Kreisverkehrsplatzes durch Schwerverkehr (u.a. Lieferverkehre zum geplanten Lebensmittelverbrauchermarkt) gewährleistet.*

*Abschließend erfolgte die Abschätzung und Bewertung des zu erwartenden ÖPNV-Potenzials bei Realisierung des Verbrauchermarktes.*

*Auf Grundlage des prognostizierten vorhabenbedingtem Verkehrsaufkommens und einer empfohlenen Verlegung der Haltestelle „Werrastraße“ um ca. 300 m in Richtung des Verbrauchermarktes wird eine Verlagerung des Verkehrsaufkommens von ca. 5 % im Beschäftigten- und Einkaufsverkehr zu Gunsten des ÖPNV prognostiziert, was ca. 100 Fahrgästen pro Werktag und Richtung entspricht.“ (S. 20) „Eine Ausweitung des derzeitigen Fahrtenangebotes (bspw. durch ein Fahrtenangebot an Samstagen) wird auf Grund des vergleichsweise geringen zu erwartenden Fahrgastpotenzials nicht empfohlen.“ (S. 18)*

*In Auswertung des Schlussberichtes wurde der bisherige 3-armige Knoten mit Linksabbiegespur in einen kleinen, dreiarmligen Kreisverkehr (Dm 30 m) abgeändert. Die Problematik der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes an den regional- und Stadtbusverkehr sollte im Zuge der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes für das gesamte Gewerbegebiet „Steinweg“ einer Lösung zugeführt werden. Lösungsansätze wurden bereits mit der Stadtverwaltung besprochen und im Schlussbericht aufgenommen, so könnte zu einem späteren Zeitpunkt u.a. ein zusätzlicher Haltepunkt der Stadtbuslinie D in der „Steinstraße“ / Knoten südliche „Steinstraße“ zu einer Verbesserung der Anbindung des Plangebietes und des Gewerbebestandes führen und die derzeitige Querung der Werrastraße und des Steinweges überflüssig und somit die fußläufige Gewerbegebietsanbindung sicherer machen.*

## 8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist komplett an das Trennsystem des Abwassernetzes der Stadt Meiningen angeschlossen. Gleichfalls ist es trinkwasserseitig voll erschlossen und die Versorgungsmedien Telekommunikation, Elektro und Gas liegen im Gebiet an. Laut Angabe der Stadtwerke Meiningen (Stand Oktober 2010) sind folgende Aussagen zu den Ver- und Entsorgungsmedien zu treffen:

**„Trinkwasser:** Die Erschließung mit Trinkwasser ist möglich. Der Anschluss vom Neubau "Fressnapf" kann an das Leitungsnetz in unmittelbarer Nähe erfolgen. Der geplante Neubau muss auf gerader Linie von der Werrastraße separat erfolgen. Der Neuanschluss einschließlich erforderlicher Hydranten erfolgt über einen privaten Zählerschacht an der Grundstücksgrenze.

**Fernwärme:** Die Versorgung beider Objekte mit Fernwärme ist möglich und wünschenswert. Allerdings liegt der geplante Standort für den Ersatzneubau "Fressnapf" direkt auf der Fernwärmeleitung zur Versorgung der Innenstadt. Der Standort ist deshalb zu verändern bzw. ist durch den Verursacher kostenpflichtig die Fernwärmeleitung umzuverlegen.

**Gas:** Der vorhandene Gas-Hochdruck-Hausanschluss muss ca. in Höhe der nordwestlichen alten Gebäudeecke getrennt und verschlossen werden. Für die beiden geplanten Neubauten wäre eine Gasversorgung mit erhöhtem Aufwand nur möglich. Sie ist jedoch nicht anzustreben wegen geringer Wirtschaftlichkeit, da das Gebiet mit Fernwärme versorgt werden soll.

**Strom:** Das Niederspannungskabel im Bereich Neubau "Fressnapf" muss kostenpflichtig (Kosten trägt der Verursacher) umverlegt werden. Der NS-Hausanschluss Neubau "Fressnapf" erfolgt aus der Trafostation. Der Mittelspannungsanschluss durch Einschleifung der kundeneigenen Trafostation im Neubau Verbrauchermarkt erfolgt im Bereich Trafostation Werrapark. Datenleitungen: Die Datenleitungen verlaufen zusammen mit der Fernwärmeleitung.

**Abwasser:** Die öffentlichen Anschlusspunkte Schmutz- und Regenwasser sind im Lageplan gelb gekennzeichnet. Es gibt keine Mengenbeschränkungen für Regen- und Schmutzwasser.“

Die Regenentwässerung auf den Grundstücksflächen des Gewerbegebietes „Steinweg“ erfolgt z.Zt. zu einem großen Teil über Versickerungsanlagen in den anstehenden Flusskies. Dies trifft auch für den Plangebietsteil zu. Die über Verrohrungen eingeleiteten Regenwässer werden z.Zt. durch einen zentralen Sammler im Bereich der Tankstelle, der auch die Wässer des Grabens entlang der „Werrastraße“ aufnimmt, über einen die Werrastraße querenden Durchlass in ein Grabensystem eingeleitet, das die Wässer in die Werra abschlägt. Nach Aussage des Netzverantwortlichen der Stadtwerke sind in der Vergangenheit keine Komplikationen im Regenwassernetz entstanden. Das Plangebiet sollte somit auch künftig die Regenwässer über Rigolen oder gleichartige Verrieselungsanlagen in den Grundwasserhorizont einbringen. Die entsprechenden Einleitgenehmigungen sind im Zuge des weiteren Planverfahrens zur Baugenehmigung der Vorhaben bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Restmengen an Regenwasser können über den vorhandenen Regenwasserübergabeschacht in das öffentliche Netz abgeschlagen werden.

Die Löschwasserbereitstellung ist versorgungstechnisch durch das Trinkwassernetz mit der Erschließung des Gebietes „Steinweg“ abgesichert. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Gebietsausweisung mit 96 m<sup>3</sup> für 2 Stunden gegeben. Auf die rechtliche Situation der Versorgungssicherheit der Löschwasserbereitstellung kann in dem Bebauungsplanverfahren nicht abgestellt werden.

Unter Berücksichtigung der derzeitig geplanten Bebauung sind im Bereich des Ersatzneubaus „Fressnapf“ Veränderungen der bisherigen, grundbuchlich gesicherten Trassen für Fernwärme, Elektro (nebst Datentrassen) notwendig. Diese baulichen Änderungen sind in der weiteren Planung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Abwasseranschlüsse befinden sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, unmittelbar neben Trafostation und „Werrastraße“. Der vorhandene Regenwasser (DN 200) lässt jedoch nur eine begrenzte Einleitmenge zu. Die derzeitige Regenwasserableitung erfolgt im bestehenden Gewerbegebiet „Steinweg“ durch Versickerung in den Grundwasserhorizont. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Zuge der weiteren Objektplanungen Anträge bei der unteren Wasserbehörde für die Einleitung dieser Wässer ins Grundwasser zu stellen. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes und die erforderliche Überdeckung bis zum Grundwasserhorizont sind gegeben und in beiliegendem Baugrundbericht (Anlage IV) dokumentiert.

Weitere Leitungstrassen oder Grabensysteme befinden sich nicht im Vorhabengebiet. In der öffentlichen Fläche des Plangebietes besteht entlang der Werrastraße ein zu erhaltendes, straßenbegleitendes Grabensystem. Dieses muss im Zug der Planung und Realisierung der Herstellung des kleinen Kreisverkehrs, als Zufahrt von der Werrastraße in das Plangebiet, an die neue bauliche Situation angepasst werden.

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet nicht. An das Plangebiet grenzt im Osten das Flurstück 2995/2 an, in dem sich bis zu den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts das Grabensystem des Marktwassers befunden hat. Dieses Grabensystem wurde zu diesem Zeitpunkt verfüllt. Heute sind in diesem Flurstück Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Meiningen verlegt und im Bereich der Kleingartenanlage ist eine Überbauung mit einer Gartenlaube vorhanden. Aus den Befunden und Baubedingungen sowie aus den eigenen Ermittlungen kann vollkommen verlässlich abgeleitet werden, dass ein verrohrtes Oberflächengewässer „Marktwasser“ in unmittelbarer Nähe zur Umringgrenze des Plangebietes nicht vorhanden ist. Auch ist der Stadt Meiningen, als Eigentümer eines Gewässers zweiter Ordnung, um welches es sich bei dem strittigen verrohrtem Oberflächengewässer „Marktwasser“ handeln würde, nicht bekannt, dass dieses im Bereich des Plangebietes noch existent ist.

Das Plangebiet querende Grabensysteme sind gleichfalls nicht mehr vorhanden und wurden in der Vergangenheit vielfach überbaut.

## 9. Aussagen zum Schallschutz

Der Vorhabenträger hat beim Ing.-Büro für Akustik Frank & Apfel aus Eisenach eine Schallimmissions-Prognose beauftragt, die als Anlage IV Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a ist.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes und der zugehörigen Nebenanlagen zu erwartenden Schallimmissionen untersucht. Dabei wurde die Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe berücksichtigt. Durch das konkrete Bauvorhaben „Lebensmittelverbrauchermarkt“ handelt wurde eine Beurteilung der Anlagen nach TA Lärm vorgenommen und Schallschutzmaßnahmen zu berechnet sowie Festlegungen zum Schallschutz getroffen.

Als Ergebnis des Gutachtens und seines Nachtrages vom 28.11.2011 können aus diesem folgende Punkte benannt werden:

- 9.1 Auf der Grundlage einer Vor- Ort- Begehung und in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen wurden Immissionspunkte an den nächstgelegenen Wohnbebauungen festgelegt. Diese Punkte sind im Gutachten lagegemäß benannt.
- 9.2 Es gelten zwei Gebietseinstufungen (MI und Kleingartenanlage) und deren Immissionsrichtwerte.
- 9.3 Der Emissionsansatz beinhaltete mehrere Emittenten, die bei der Schallimmissionsprognose berücksichtigt wurden, wie
  - Parkvorgänge und Fahrstrecken des Pkw-Parkplatzes und Benutzung der Einkaufswagen,
  - LKW-Verkehr zur Belieferung des Marktes, zur Verloaderampe und zur Rampe für Leergut
  - Presscontainer im Bereich der Verloaderampen
  - stationäre technische Einrichtungen im Dachbereich
- 9.4 Der anlagenbezogene Verkehr, der zusätzlich auf der öffentlichen Straße zu berücksichtigen ist, liegt mit seinem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen laut Gutachten deutlich unter dem vorhandenen Verkehrsaufkommen der Werrastraße. Somit sind nach Punkt 7.4 der TA Lärm keine weitergehenden organisatorischen Maßnahmen zur Verringerung des anlagenbezogenen Verkehrs auf der öffentlichen Straße erforderlich.
- 9.5 Die Vorbelastung der angrenzenden Gewerbeflächen wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises über flächenbezogene Schalleistungspegel für die vorhandenen Gewerbebetriebe nördlich des Planungsgebietes berücksichtigt. Dabei wurde von IFSP ausgegangen, welche typisch für ein derartiges Gewerbegebiet und die vorhandenen Gewerbebetriebe sind.



- 9.6 Mit den genannten Emissionsdaten wurden Ausbreitungsrechnungen mit dem Programmpaket LIMA unter Berücksichtigung des seitlichen Umweges und einfacher Reflexionen durchgeführt.
- 9.7 Das Ergebnis der Schall-Immissionsprognose wurde unter Festlegung nachfolgend genannter Randbedingungen erzielt, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werdenden (siehe Pkt. 14.6 dieser Begründung) und sich auf Anlagen des Schallschutzgutachtens beziehen:
- 9.7.1 Begrenzung der Öffnungszeiten des Marktes werktags auf die Zeit von 7.00 – 22.00 Uhr und sonn- / feiertags 8.00 – 12.00 Uhr.
- 9.7.2 Realisierung von zwei Innenrampen mit Randabdichtung im geplanten Verladebereich für die Anlieferung des Marktes (LKW1) und für eine Innenrampe für die Leergutverladung (LKW3).
- 9.7.3 Umgestaltung des Rampenbereiches gemäß Zeichnung im Rechenmodell in Anlage 9 und Realisierung der mindestens 4,5 m hohen und 13 m langen Lärmschutzwand östlich der Rampe gemäß Lageplan in Anlage 4. Das Wandmaterial der Lärmschutzwand muss eine spezifische Masse von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> haben und die Wand muss umlaufend schalldicht sein.
- 9.7.4 LKW-Verkehr zur Rampe nur in der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr mit maximal 18 LKW / Tag, bei der Verladung von LKW mit Kühlaggregat ist das Kühlaggregat während der Verladung abzuschalten, Abholung und Verladung eines Presscontainers mit LKW pro Tag; Abholung und Verladung von Leergut an der offenen Rampe mit maximal einem LKW pro Tag; Belieferung des Fressnapfes an einer offenen Rampe mit maximal einem LKW pro Tag. Mit der Erstellung des Nachtrages zum Schallschutzgutachten wurde die Möglichkeit der Befreiung von der Festsetzung aufgezeigt, da auch bei nicht abgeschaltetem Kühlaggregat und einer Einwirkzeit von 1 Stunde der Beurteilungspegel nicht überschritten wird.
- 9.7.5 Ausführung von asphaltierten Fahrgassen auf dem Parkplatz.
- 9.7.6 Motorbetrieb der beiden Presscontainer im östlichen Bereich über maximal 1 h je Presscontainer, nachts kein Motorbetrieb der Presscontainer. Beschränkung der Schallleistung der Presscontainer auf  $L_w \leq 95$  dB(A) inklusive Impuls- und Tonzuschlag.
- 9.7.7 Maximal 1x pro Tag Austausch des Rollcontainers für PVC-Abfälle (BigBag) am Standort östlich der Lärmschutzwand.

- 9.7.8 Zur Nachtzeit dürfen keinerlei Aktivitäten (außer Betrieb der technischen Einrichtungen) auf dem Gelände des Marktes stattfinden, es dürfen nach 22.00 Uhr lediglich die letzten Kunden und Angestellten das Betriebsgelände mit Pkw verlassen.
- 9.7.9 Einhausung des Standplatzes für Einkaufswagen nach drei Seiten, die Öffnung muss nach Westen weisen. Im Nachtrag zum Gutachten wurde festgestellt, dass Lage der Öffnung nur auf der Nordseite des Einkaufsmarktes einzuhalten ist und weiter nördlich liegende nach Norden bzw. Westen und auf dem Parkplatz westlich des Einkaufsmarktes die Öffnung nach Norden, Westen oder Osten weisen kann. Damit kann über eine Befreiung von der Festsetzung nach Satz 1 die Öffnungsseite der Einkaufswagenbox entsprechend angeordnet werden.
- 9.7.10 Einhaltung der unter Punkt 7.3 des Gutachtens genannten Schalleistungswerte und Mindestabstände für die technischen Geräte (Vorgabe nach derzeitigem Informationsstand) auf dem Dach.
- 9.8 Das Ergebnis der Schallimmissionsprognose dokumentiert die Zulässigkeit des Vorhabens im Plangebiet. Dabei wird im Nachweis festgehalten, dass folgende Belastungswerte maßgeblich sind:
- 9.8.1 Die Immissionspunkte im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung haben im ungünstigsten Fall eine Gesamtbelastung zur Tagzeit, die sich werktags mit einer Unterschreitung des Richtwertes nach TA Lärm um 2 dB dokumentiert. Dabei wird für die Zusatzbelastungen aus dem Vorhaben eine Unterschreitung von 3 dB nachgewiesen.
- 9.8.2 Bei der Kleingartenanlage wird zu Tagzeit am Immissionspunkt der Richtwert ausgeschöpft, was durch die angrenzende Parkplatzfläche resultiert.
- 9.8.3 Sonn- und feiertags werden die Richtwerte zur Tagzeit um mindestens 9 dB unterschritten.
- 9.8.4 Zur Nachtzeit liegt die Gesamtbelastung um 4 dB unter dem Richtwert, wobei die Zusatzbelastung aus dem Vorhaben mindestens 8 dB unter dem Richtwert liegt.

## 10. Aussagen zur Altlastensituation

Laut Auszug aus dem Altlastenkataster des Landkreises sind keine aktiven Altlastverdachtsflächen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a registriert.

Für das Plangebiet wurde vom Vorhabenträger ein Baugrundbericht beim Ing.-Büro für Geotechnik/Baugrund und Bergbau Thomas Bähr aus Gera (Anlage IV des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a) in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfließen.

Der Baugrundbericht sagt zu Schadstoffbelastungen / Altlasten folgendes aus:

Im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme wurden die Auffüllungen in allen Aufschlusspunkten beprobt. Es erfolgte die Herstellung und chemisch Untersuchung von 2 Mischproben, deren Beurteilung nach LAGA-Richtlinie M20 (siehe Laborbericht Seite 12-14 des Gutachtens) folgende Ergebnisse bringt:

Mischprobe MP 1 aus den Bohrsondierungen BS 1 bis 6/10 (Verbrauchermarkt) zeigte im Bodenfeststoff erhöhte Konzentrationen an Quecksilber und Kohlenwasserstoff. Die Konzentrationen lagen im Bereich der LAGA Zuordnungsklasse Z 1.1.

Mischprobe MP 2 aus den Bohrsondierungen BS 7 bis 9/10 (Fressnapf) zeigte keine erhöhten Schadstoffgehalte. Die Konzentrationen lagen im Bereich der LAGA Zuordnungsklasse Z 0.

Da es beim Aushub der Baugruben zur Vermischung des Erdstoffes kommt, wird im Gutachten empfohlen, im Rahmen der Baubetreuung nochmals Haufwerksmischproben zu entnehmen und gemäß LAGA – Richtlinie zu untersuchen.

Zusätzlich sind Laboruntersuchung von zwei Asphaltmischproben durchgeführt worden, die aus der Asphaltdecke der vorhandenen Parkplatzflächen (BS 1 und 2/10) entnommen wurden. Die Mischproben wurden chemisch untersucht (siehe Laborbericht Seite 15-16 des Gutachtens). Danach ist der anfallende Straßenaufbruch für eine Wiederverwendung als Recyclingbaustoff in Asphaltmischanlagen geeignet. Sowohl der PAK-Gesamtgehalt (Feststoff) als auch der Phenolindex (Eluat) liegen im Bereich der Nachweisgrenzen. Entsprechend RuVA-StB 01 kann der untersuchte Straßenausbaustoff der Verwertungsklasse A zugeordnet werden.

## 11. Zweidimensionale Wasserspiegellagenberechnung im Überschwemmungsgebiet der Werra

Da sich ein großer Teil des Plangebietes, das Teil der bebauten Ortslage der Stadt Meiningen ist, im Überschwemmungsgebiet der Werra, Gewässer I. Ordnung, befindet, und die Hochwasserfreilegung der Gebäude und Teile der Außenanlage erforderlich wird, wurde durch den Vorhabenträger eine zweidimensionale Wasserspiegellagenberechnung beim Technischen Büro Werner aus Eltmann in Auftrag gegeben (siehe Anlage V zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3a). In dieser wird die Bestandsituation mit der geplanten abgeglichen. Es werden darin die Auswirkungen sowie Voraussetzungen dargelegt, durch die eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Maßnahmen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben sein wird.

Auch wird nachgewiesen, dass die Heraushebung des Gebietes aus dem Überschwemmungsbereich keine Verschlechterung des Abflussverhaltens der Werra im Hochwasserfall nach sich zieht und auch keine negative Beeinflussung des Hochwasserverhaltens zu erwarten ist. Mit dem Abbruch des vorhandenen Gebäuderiegels und die Verlagerung der Bebauung an die Randbereich des Überschwemmungsgebietes wird sogar das Abflussverhalten im Hochwasserfall nachweislich verbessert.

Die Maßnahmen lässt keine negativen Auswirkungen auf Unter- und Oberlieger erwarten. Mit der Heraushebung aus dem Überschwemmungsgebiet wird auch ein Hochwasserschutzzuwachs für die Hinterlieger (u.a. Stadtwerke mit dem Heizwerk) verbunden sein.

Mit der Oberen Wasserbehörde wurde die Herauslösung der Baukörper im Plangebiet und eines Teil des Selben aus dem Überschwemmungsgebiet der „Werra“ vereinbart. Der entsprechende Antrag nach § 68 HWG wurde bei der Oberen Wasserbehörde gestellt. Die Antragsunterlagen zum Verfahren nach § 68 berücksichtigen die geplanten Höhenlagen. Die Realisierung des Kreisverkehrsplatzes in der Werrastraße ist mit keiner wesentlichen Veränderung der Werrastraße in Lage und Höhe verbunden, was auch in den Antragsunterlagen dokumentiert ist. Im Zuge der Straßenbauarbeiten ist der bestehende Ablaufgraben umzugestalten.

Das ursprüngliche Gewässerbett der „Werra“ und die Uferstreifen liegen westlich der Werrastraße und werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Aus dem Gutachten der zweidimensionalen Wasserspiegellagenberechnung werden nachfolgend aufgeführte Aussagen nach der Berechnung inhaltlich in die Begründung übernommen, um die Spezifik und die Herangehensweise aufzuzeigen und die Genehmigungsfähigkeit nunmehr im Sinne der mit der Oberen Wasserbehörde des Freistaates Thüringen vereinbarten Herauslösung aus dem Überschwemmungsgebiet nach § 68 WHG darzulegen.

## Retentionsausgleich / Überschwemmungsgrenzen / Auswirkungen (S. 5 ff)

### „4.3 Retentionsausgleich

Die Ergebnisse der durchgeführten Wasserspiegellagenberechnungen weichen nur geringfügig von den amtlichen Festlegungen der Überschwemmungsgrenzen ab. So gilt für den Planungsbereich der amtlich festgelegte Hochwasserspiegel von 288,69 mNN, die Berechnung ermittelt in unmittelbarer Gebäudenähe in Richtung Kleingartenanlage einen Wasserspiegel von 288,79 mNN. Die Differenzen resultieren aus den angewandten Berechnungsverfahren mit deren unterschiedlichen Modellierungsgraden.

Bereits geringe Unterschiede der Wasserspiegelhöhen ermitteln abweichende Hochwassergrenzen, zumal das Gelände im Bestand sehr flach liegt. Die amtlichen Hochwassergrenzen liegen im Vergleich der zweidimensionalen Berechnung deutlich auf der sicheren Seite.

Mit den amtlichen Festlegungen wird das Retentionsvolumen aus der Differenz der festgelegten Hochwasserkote 288,69 und den Geländehöhen der Berechnungsdaten über die Fläche des Bauumfangs ermittelt. Das vorhandene Retentionsvolumen beträgt 9.626 m<sup>3</sup>. Nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude und dem Neubau der Einkaufsmärkte beträgt das Retentionsvolumen 5.226 m<sup>3</sup>. Dabei wird für die Volumenberechnung davon ausgegangen, dass die künftige Straßen- und Parkplatzfläche zwischen den beiden neu geplanten Gebäuden eine Hochwasserbarriere bildet und eine Flutung des östlichen Geländebereiches mit der Anlieferzone verhindert wird. Damit sind 4.400 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen auszugleichen.

Die Bereitstellung des erforderlichen Retentionsvolumens wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch ein separates Genehmigungsverfahren nach § 68 WHG geregelt.

Gemäß Protokoll vom 29.09.2011 zwischen der Oberen Wasserbehörde und dem Vorhabenträger ist verabredet, dass mit dem Herauslösen des überwiegenden Planbereichs aus dem Überschwemmungsgebiet und mit dem Erzielen eines zusätzlichen Hochwasserschutzes für die bebauten Flächen der Hinterlieger des Plangebietes der Ausgleich des Eingriffs mit dem hälftigen Ausgleich der Retentionsfläche an anderer Stelle erfolgen soll. Geplant ist eine Volumenbereitstellung von 2.200 m<sup>3</sup> im Bereich der Kläranlage Meiningen

### 5.1 Überschwemmungsgrenzen

Die Überschwemmungsgrenzen der zweidimensionalen Flussberechnung ändern sich im Vergleich zu der im Jahr 2008 durchgeführten Wasserspiegellagenberechnung für den Bereich des Sportgeländes Maßfelder Weg nicht merklich.

Durch die Geländeanhebung bleiben die Gebäude und die erhaben errichteten Parkplätze bei einem HQ<sub>100</sub> frei von Überflutung.

*Der Weg zwischen Lebensmittelverbrauchermarkt und Kleingartenanlage ist in der Höhe derart anzulegen, dass an der westlichen Grundstücksgrenze direktes Zulaufen von Hochwasser in die Lieferzone des Lebensmittelverbrauchermarktes verhindert wird. Er wird eine Höhe von ca. 288,90 mNN erhalten und zwischen der westlichen Gebäudeflanke und der Grundstücksgrenze zum Marktwasserweg eine Hochwasserbarriere bilden. Mit der Maßnahme entsteht ein zusätzlicher Hochwasserschutz für die derzeit innerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsfläche angesiedelten Hinterlieger. Im Falle eines HQ<sub>100</sub> muss der Bereich des Marktwasserweges nur noch punktuell durch Sandsack-Barrieren geschützt werden. Für die bestehende Kleingartenanlage wird sich im Hochwasserfall keine Änderung ergeben.*

*Mit der vorgesehenen Höheneinstellung von Gebäude und Weg wird im Falle eines HQ<sub>100</sub> - Hochwassers die Funktion des Weges als Betriebs- und Feuerwehrzufahrt aufrecht erhalten.*

*Der Vergleich der ermittelten Wasserspiegellagen erbrachte Ergebnisse, die im Rahmen der Rechengenauigkeit des Geländemodelles in ihrem Abflussverhalten als annähernd identisch anzusehen sind.*

*Durch die Berechnungen wird belegt, dass eine künftige Gefährdung von Leib und Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind. Belange der Hochwasservorsorge werden nicht berührt. Beim Eintritt des Bemessungshochwassers dürfen am Gebäude keine baulichen Schäden auftreten, Bauwerk und Gründung sind demgemäß zu bemessen.*

*Im Bereich 250 m unterhalb bzw. oberhalb des Standorts der Verbrauchermärkte bleiben die Wasserspiegel für die unterschiedlichen Berechnungssituationen an mehreren untersuchten Stationen –stellvertretend für das Gesamtgebiet– etwa auf gleicher Höhenlage (Abweichung kleiner 10 cm).*

*Es kann festgestellt werden, dass die für die Baumaßnahme erforderliche Hochwasserfreilegung der beiden neu geplanten Gebäude keine verschlechternde Auswirkung auf das Abflussverhalten der Werra hat. Dabei bilden die Simulationen ein 100-jährliches Hochwasser ab. Es ist auch bei geringeren oder größeren Hochwasserabflüssen keine negative Beeinflussung des Hochwasserverhaltens zu erwarten.*

*Die Berechnungen zeigen keine Auswirkungen auf die an den Planungsbereich angrenzenden Kleingartenanlagen. Vorhandene Hochwasserschutzeinrichtungen werden ebenfalls nicht berührt.*

*Grundlegend muss bei der Betrachtung der hydraulischen Überrechnung des Flusses berücksichtigt werden, dass die Überschwemmungsgrenzen in der Realität durch Abflusshindernisse, wie Zäune, Mauern, Baumstämme oder Treibgut geringfügig andere Verläufe nehmen können, als sie in der planerischen Aufbereitung dargestellt sind.*

*Da diese Einflüsse in den Berechnungen nicht detailgetreu berücksichtigt werden können, geben die Berechnungen eines 100-jährlichen Hochwassers einen annähernden, modellhaften Überblick über den Hochwasserverlauf.“*

Die konkrete, mit dem LVwA abgestimmte Retentionsmaßnahme macht die bisher beschriebene und in die Planzeichnung eingestellte Kompensationsmaßnahme (Abgrabung / Geländeprofilierung) im Bereich der Großmutterwiese überflüssig. Die Darstellung in der Planzeichnung wurde dahingehend korrigiert.

Die nunmehrige Retentionsmaßnahme ist Bestandteil des Genehmigungsverfahrens nach § 68 WHG und ist somit, wie die Herauslösung der Teile des Plangebietes aus dem Überschwemmungsgebiet, nicht mehr Bestandteil des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3a. Den fachlichen Belangen wird damit vollständig Rechnung getragen.

## **12. Grünordnerische Maßnahmen laut Grünordnungsplan**

Für das Plangebiet wurde, gemäß §5 ThürNatG, vom Vorhabenträger ein Grünordnungsplan in Auftrag gegeben, der mit dem Nachtrag vom 25.11.2011 als Anlage Nr. II Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a ist.

Mit der Erstellung des Grünordnungsplans werden nach einer Darstellung der Ausgangssituation von Natur und Landschaft, die Beurteilung und Bilanzierung der durch das Vorhaben bedingten Eingriffe, die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die textliche und zeichnerische Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen getroffen.

Als Resümee des Grünordnungsplanes sind folgende Aussagen aus diesen entnommen:

### 12.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation von Natur und Landschaft

#### a) Topographie und Relief

Das Planungsgebiet liegt in der Werraau in einer Höhe von ca. 287 m bis 289 m ü. NN und ist überwiegend eben.

#### b) Klima, Luft, Immissionen

Dem Planungsgebiet als Ganzes kommt derzeit keine hohe Bedeutung für das Lokalklima als Entstehungsgebiet für Kaltluft oder als Frischluftzufuhr des Stadtgebietes von Meiningen zu.

#### c) Immissionen

Die lufthygienische Situation für das Meininger Stadtgebiet ist, wie auch für das Plangebiet, gemäß Landschaftsplan Meiningen 2001 so zu gewichten, dass eine geringe SMOG-Belastung zu erwarten ist.

## d) Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt überwiegend in der Werraue, die den Naturraum Meininger Kalkplatten in Nord-Südostichtung zerschneidet. Durch die Bebauung des Grundstückes sind nur noch in wenigen Teilbereichen gewachsene Böden vorhanden.

## e) Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt innerhalb von Grundwasserschutzzone I (Landschaftsplan Meiningen 2001, Karte VI, Grundwasser).

Das Grundwasserneubildungsvermögen als gering zu bewerten (Landschaftsplan Meiningen 2001: 2-31 und 3-97, Karte VI: Grundwasser).

## f) Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden, das Plangebiet liegt jedoch z. Z. noch im Überschwemmungsgebiet der Werra. Zur Feststellung des genauen Hochwasserverlaufs (HQ<sub>100</sub>) wurde vom Technischen Büro Werner aus Eltmann eine zweidimensionale Wasserspiegellagenberechnung vorgelegt. (vgl. Anlage V zum Bebauungsplan). Es ist zwischen dem Vorhabenträger und der Oberen Wasserbehörde eine Herauslösung wesentlicher Teile des Plangebietes aus dem Überschwemmungsgebiet durch ein Planfeststellungsverfahren nach § 68 WHG vereinbart.

## g) Potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation bezeichnet diejenige Pflanzengesellschaft, die sich unter derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen auf einem Standort einstellen würde, wenn jeglicher menschlicher Einfluss durch unterschiedliche Nutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Verkehr, Siedlung) schlagartig ausgeschaltet würde.

Im Planungsgebiet würden sich unter der Voraussetzung der Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushalts auf den entfernteren Auestandorten mit periodischen Überschwemmungen Wälder der Hartholzaue (*Quercus-Ulmetum minoris* ISSL. 1924) bilden.

## h) Reale Vegetation

Die reale Vegetation ist Ausdruck der Nutzungs- und Verfügungsverhältnisse in der Landschaft unter den gegebenen naturbürtigen Bedingungen. Im September 2010 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Vegetation in Planungsgebiet.

Die Bewertung der Bedeutung der Vegetationsbestände für den Arten- und Biotopschutz (Biotoptypenbewertung) erfolgt gemäß der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt 2001) und gemäß der Eingriffsregelung in Thüringen „Bilanzierungsmodell“ (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 2005).

## i) Schutzgebiete und besonders geschützte Arten

Im Geltungsbereich treten keine Biotope nach §18 ThürNatG auf.



## j) Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist überwiegend durch die anthropogenen Nutzungen geprägt. Auespezifische landschaftliche, floristische und faunistische Vielfalt, Eigenart und Naturnähe ist nicht mehr ausgeprägt.

Die Attraktivität für landschaftsgebundene Erholung ist gering.

## 12.2 Darstellung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft

## a) Voraussetzungen zur Beurteilung der Auswirkungen

Als Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs wird der Gestaltungsplan (Anlage I des Grünordnungsplanes) zugrunde gelegt.

## b) Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft

Durch die Versiegelung zusätzlicher Flächen wird die Kaltluftbildung verringert. Die Bepflanzung der Parkplätze und Zufahrten verringert durch die Beschattung der versiegelten Flächen die negativen Auswirkungen.

## c) Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen

Durch die Baumaßnahmen sind im Wesentlichen keine gewachsenen Bodenprofile sondern weitgehend langjährig gestörte bzw. auch derzeit versiegelte Flächen betroffen.

## d) Beeinträchtigungen des Retentionsvolumens im Überschwemmungsgebiet

Die geplante Bebauung und eine Erhöhung von 20 bis 90 cm der Gebäude und Parkflächen führen zu keinen unmittelbaren Auswirkungen auf das Abflussverhalten eines 100-jährigen Hochwasserereignisses der Werra. Gemäß Wasserspiegellagenberechnung stehen dem derzeitigen Retentionsvolumen von ca. 9.626 m<sup>3</sup> zukünftig nur noch ca. 5.226 m<sup>3</sup> entgegenstehen. Das Differenzvolumen von ca. 4.400 m<sup>3</sup> muss an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Dies erfolgt jedoch in einem gesonderten Verfahren nach § 68 WHG und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

## e) Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers

Die geplante zusätzliche Versiegelung von Flächen führt zu einer Verringerung des Grundwasserneubildungspotentials. Zur Minderung der Auswirkungen sollen Teilflächen mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden.

## f) Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion

Durch den Neubau des Lebensmittelmarktes und die geplante Umstrukturierung der Parkflächen entfallen Brachflächen und ein Feldgehölz. Der Eingriff ist andernorts auszugleichen.

## g) Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes sowie der Erholungsfunktion

Die von der Bebauung betroffenen Flächen haben derzeit keine Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion.

### 12.3 Quantitative Ermittlung von Eingriff und Ausgleichserfordernis

#### a) Methode zur Bilanzierung

Zur Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs wurde das Bilanzierungsmodell des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Forsten des Freistaates Thüringen herangezogen. Als Grundlage wird die Wertigkeit des Bestandes ermittelt und der Wertigkeit der Planung nach einer Entwicklungszeit von 30 Jahren gegenübergestellt.

#### b) Ermittlung der Bedeutungsstufe für den Bestand

Die Bewertung erfolgte nach den Biotoptypen zugeordneten Bedeutungsstufen. In Bezug auf die jeweilig zugehörigen Flächen hat der Bestand eine Wertzahl von 207 275.

#### c) Potentielle Bedeutungsstufe nach 30 Jahre Entwicklungszeit

Das Baugebiet hätte nach Bilanzierung der Planung, unter Nutzung von Bedeutungsstufen und grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet, mit nach einer Entwicklungszeit von 30 Jahren eine Bedeutungsstufe von ca. 157.475 Wertpunkten.

#### d) Resümee

Nach der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen liegt eine um 49.800 Wertpunkte niedrigere Bedeutungsstufe vor als im derzeitig bewerteten Bestand. Diese Differenz ist durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle auszugleichen.

### 12.4 Maßnahmen zur Grünordnung

#### a) Entlastung des Wasserhaushalts und des Kleinklimas

Parkflächen werden mit versickerungsfähigen Bodenbelägen (Fugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) ausgestattet.

Die Feuerwehrumfahrt hinter dem geplanten Lebensmittelmarkt wird als Schotterrasen angelegt. Damit wird die Versiegelung des Bodens gering gehalten.

#### b) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der beim Aushub von Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom kulturfähigen Unterboden in geordneten Mieten zwischen zu lagern.

#### c) Anpflanzungen, Einbindung und Durchgrünung

Entsprechend der Plandarstellung werden großkronige Laubbäume der Pflanzliste A gepflanzt. Zu verwenden sind Hochstämme, mind. 3 x v, 16-18 cm Stammumfang. Der Standort ist variabel.

Die neu entstehenden Grünflächen sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und unter Abräumung des Mahdgutes zwei bis dreimal jährlich zu mähen.

#### d) Erhaltung vorhandener Biotop- und Grünstrukturen

Entsprechend der Plandarstellung werden die dargestellten Einzelbäume mit Erhaltungsgebot versehen.

e) Zeitliche Abfolge der Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind jeweils im Zuge der Herstellung bzw. sofort nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen, da nur so eine schnelle Entwicklung der Vegetation im Baugebiet erreicht werden kann.

12.5 Grünordnerische textliche Festsetzungen und Pflanzlisten

Hier wird auf nachfolgenden Punkt 15.7 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3a verwiesen, der sie entsprechenden Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan übernimmt.

12.6 Kompensationsmaßnahmen

Im Bereich der „Unteren Kuhtrift“ in Meiningen ist durch den Abriss von Garagen und der Entsiegelung der Flächen, auf dieser entstandenen Brachflächen von 1.205 m<sup>2</sup>, eine naturnahe Grünfläche angelegt worden. Die Bepflanzung der Fläche ist mit heimischen Sträuchern erfolgen, wobei die Randbereiche mit standortgerechtem Saatgut angesät wurden. Der Nachweis des Ausgleichs ergab 54.727 Wertpunkte. Gemäß Ermittlung des Eingriff und Ausgleichserfordernisses wird diese Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Meiningen als Ausgleich für den verbleibenden Eingriff angerechnet und durch eine Ausgleichzahlung des Vorhabenträgers an die Stadt, unter Zugrundelegung ortsüblicher Preise für die Herstellung eines solchen Grünausgleichs, im Durchführungsvertrag fixiert. Die Kompensation der offenen 49.800 Wertpunkte aus dem o. g. Erfordernis wird damit gewährleistet.

### 13. Umweltbericht

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB soll die Belange des Umweltschutzes für das Plangebiet in dem Umfang und Detaillierungsgrad aufzeigen, wie sie für die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind. Diese Beschreibung und Bewertung wird in dem Umweltbericht, der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3a bei Planungsbüro Ledermann in Auftrag gegeben wurde, zusammengefasst, der als Anlage VI dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3 a bei liegt.

Als Zusammenfassung des Umweltberichtes sind folgende Aussagen zu den Schutzgütern zu treffen:

#### 13.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Versiegelung zusätzlicher Flächen hat Auswirkungen auf die lokale Kaltluftbildung. Durch Baumpflanzungen im Bereich der Zufahrten und PKW-Parkflächen sollen die negativen Auswirkungen minimiert werden.

Bau- und Betriebsbedingt ist nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu rechnen.

### 13.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch frühere Auffüllungen und Bebauungen sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzustufen.

### 13.3 Schutzgut Grundwasser

Der Planungsraum liegt in einer niederschlagsarmen Beckenlage im Lee der Rhön. Da das Planungsgebiet in der Aue liegt, sind geringe Flurabstände des Grundwassers sowie hohe Verdunstungsraten kennzeichnend. Daher ist das Grundwasserneubildungsvermögen als gering zu bewerten.

Zur Minderung der Verringerung der Grundwasserneubildung sollen Teilflächen mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden.

Bau- und betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 13.4 Schutzgut Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es befindet sich jedoch in der Werraue und liegt im Überschwemmungsbereich eines 100 jährigen Hochwassers. Die Herauslösung des überwiegenden Teils des Plangebietes aus dem Überschwemmungsgebiet ist jedoch zwischen Vorhabenträger und Oberer Wasserbehörde im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens nach § 68 WHG besprochen.

Bau- und betriebsbedingt ist nicht mit einer Auswirkung auf die Werra zu rechnen, anlagebedingt kommt es jedoch zu einer Verringerung des Retentionsvolumens der Werraue. An den Überschwemmungsgrenzen und am Abflussverhalten eines Hochwassers wurden im Zuge der Wasserspiegellagenberechnung kaum Auswirkungen der geplanten Maßnahmen festgestellt. Die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen sind daher mit mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

Als Ergebnis einer zweidimensionalen Wasserspiegellagenberechnung wurde im Bestand ein Retentionsvolumen von 9.626 m<sup>3</sup> ermittelt. Nach Umsetzung der beschriebenen Planungen verbleibt ein Retentionsvolumen von 5.226 m<sup>3</sup>. Damit sind 4.400 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen auszugleichen.

Die Bereitstellung des erforderlichen Retentionsvolumens wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch ein separates Genehmigungsverfahren nach § 68 WHG geregelt.

Gemäß Protokoll vom 29.09.2011 zwischen der Oberen Wasserbehörde und dem Vorhabenträger ist verabredet, dass mit dem Herauslösen des überwiegenden Planbereichs aus dem Überschwemmungsgebiet und mit dem Erzielen eines zusätzlichen Hochwasserschutzes für die bebauten Flächen der Hinterlieger des Plangebietes der Ausgleich des Eingriffs mit dem hälftigen Ausgleich der Retentionsfläche an anderer Stelle erfolgen soll. Geplant ist eine Volumenbereitstellung von 2.200 m<sup>3</sup> im Bereich der Kläranlage Meiningen.

Unter Berücksichtigung, dass der Verlust von Retentionsflächen in zulässiger Entfernung ausgeglichen wird und ein Abflusshindernis im Bereich des Klärwerkes verringert und ein zusätzlicher Hochwasserschutz für das Klärwerk entstehen wird, ist die Auswirkung der geplanten Maßnahmen auf das Schutzgut Oberflächenwasser in der Summe als gering einzustufen.

### 13.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Anlage- und betriebsbedingt kommt es auf einer Teilfläche des Geltungsbereichs zu einem dauerhaften Wegfall von Ruderalflächen und somit von Lebensräumen.

Der Verlust von Lebensräumen wurde im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes bilanziert. An anderer Stelle sind geeignete Maßnahmen durchzuführen, die eine Wertigkeit von 49.800 Wertpunkten aufweisen. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Grünanlage an der „Unteren Kuhtrift“ aus dem Ökokonto der Stadt Meiningen anerkannt.

### 13.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird geprägt durch die Nutzungen als Gewerbestandort und Brachflächen. Es ist damit anthropogen geprägt.

Das Plangebiet keine Funktion für die Feierabend- oder Wochenenderholung.

### 13.7 Schutzgut Mensch: Lärm, Immissionen und Lufthygiene

Baubedingt kann es durch den Abbruch und Neubau zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Staubentwicklung kommen.

Dauerhafte Beeinträchtigungen in angrenzenden Gebieten werden durch Maßnahmen, die in einer Schallimmissionsprognose (siehe Anlage III des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) detailliert dargelegt sind und bei Beeinträchtigungen über die gesetzlich zulässigen Werte hinaus greifen, ausgeschlossen. Die Auswirkungen werden dennoch mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

### 13.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern bekannt.

## Zusammenfassung

Die geplanten Änderungen im Bereich des bestehenden gewerblich genutzten Gebietes werden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes haben. Dabei sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen sowie Lärm und Immissionen zu erwarten und werden von geringer oder mittlerer Erheblichkeit sein. Negative Auswirkungen könnten unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben soweit verringert werden, dass sie als gering bzw. nicht erheblich eingestuft werden können.

### 14. Textliche Festsetzungen

#### 14.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1)1 und 2 BauGB) und Festsetzungen zu Verkaufsflächen-(VF)-größen sowie Sortimentsbeschränkungen

##### (1) SO-Gebiet

In dem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandelsbetriebe/großflächige Einzelhandelsbetriebe" ist ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit (unselbständigen) kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (Shops) zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelverbrauchermarkt beträgt max. 4.100 m<sup>2</sup> zuzüglich Mall sowie Shopflächen von maximal 350m<sup>2</sup> Mietfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Shop. In der Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes sind neben den Kernsortimenten Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren zusätzliche Randsortimente mit höchstens 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Die Fläche der Randsortimente ist auf mindestens fünf unterschiedliche Gruppen von Randsortimenten aufzuteilen. Die größte Randsortimentsgruppe darf nicht mehr als 370 m<sup>2</sup> betragen.

##### (2) GE-Gebiet

Im Gewerbegebiet (GE) sind die unter § 8 Abs. 2 Ziffer 1-4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen zulässig. Der geplante Fachmarkt für Tiernahrung ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 755 m<sup>2</sup> zulässig.

##### (3) Maß der baulichen Nutzung

Im SO- und GE- Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung für die private Grundstücksfläche des Plangebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, wobei die Obergrenzen der GRZ nach § 17 (1) nicht überschritten werden dürfen. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird für die Gebiete auf maximal 1,2 festgesetzt, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (außer in zulässigen Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie die Umfassungswände mitzurechnen sind. Für die Baufelder sind OK Eingangshöhen (EH) als Mindestmaß festgesetzt.

## (4) überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche der einzelnen baulichen Nutzungen wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen im Änderungsgebiet festgesetzt.

## (5) Geschossigkeit

Im SO- und GE-Gebiet ist eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

Erläuterung:

*Auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden die Festsetzungen so gewählt, dass ein geringer Ermessensspielraum für die Genehmigungs- und Ausführungsplanung des Vorhabens gegeben ist, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen zu lockern und ohne Spannungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3a zu erzeugen. Die wichtigsten Eckpunkte des Vorhabens wurden berücksichtigt. Die Festsetzung von höchstzulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten begründet sich aus städtebaulichem Erfordernis dahingehend, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die innenstadtrelevante zentrale Versorgungsfunktion möglichst gering gehalten wird und einem Attraktivitätsverlust der Innenstadt dadurch entgegen gewirkt werden kann. Dabei soll durch die Festsetzung von maximalen Anteilen der Gruppe der Randsortimente an der gesamten Verkaufsfläche eine Ausgewogenheit hinsichtlich der zentrumsrelevanten Sortimente, die Teil der Randsortimente des Lebensmittelverbrauchermarktes sind, zugunsten der Innenstadt ermöglicht werden. Die Differenzierung sollte dadurch gegeben sein, dass das Kernsortiment des Lebensmittelverbrauchermarktes mit den drei Sortimentsgruppen „Lebensmittel“, „Getränke“ und „Drogeriewaren“ durch Randsortimente ergänzt wird und dabei die Randsortimente einen maximalen Flächenanteil an der gesamten Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> haben dürfen. Dabei sollen mindestens 5 Sortimentsgruppen im Bereich der Randsortimente vorhanden sein (u.a. Nonfood, Heimtextilien, Aktionen), von denen die größte maximal einen Anteil von 370 m<sup>2</sup> aufweisen darf. Die außerhalb des eigentlichen Lebensmittelverbrauchermarktes im Mall-Bereich befindlichen Shop-Flächen sollen durch die Begrenzung auf eine Gesamtmietfläche von 350 m<sup>2</sup> und der Reduzierung der Verkaufsfläche auf maximal 100 m<sup>2</sup> für einen Verkaufs-Shop nur eine begrenzte Zusatzfläche an Verkauf innerhalb des SO-Gebietes ermöglichen. Die als Anlage VIII zur Begründung beiliegende Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung der Kauflandfiliale in Meiningen zeigt auf, dass die Verträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.*

**14.2 Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 (1) 4 BauGB)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Erläuterung:

*Neben der nachfolgend erläuterten Festsetzung eines zentralen, privaten Parkplatzes sind in den darüber hinaus vorhandenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Zufahrten zulässig. Das*

*betrifft im Wesentlichen die rückwärtigen Grundstückflächen, auf denen der Lieferverkehr für die gewerblichen Flächen stattfinden wird. Die rückwärtige Anordnung der Anlieferzonen trennt bewusst den Kunden- vom Lieferverkehr. Die Anlieferung wird gleichfalls über die Werrastraße geführt. Die inneren Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass der gemeinsame Kunden- und Lieferverkehr nur geringfügige Einschränkungen für beide erwarten lässt.*

#### **14.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gemäß § 9 (1) 11 BauGB)**

##### (1) Verkehrsflächen

Es wird eine Verkehrsflächenerweiterung im Bereich der „Werrastraße“ festgesetzt, die eine Grundstückszufahrt mittels eines Kreisverkehrs ermöglicht. Die beidseitig straßenbegleitenden Entwässerungsgräben sind lagemäßig der neuen Straßengeometrie anzupassen und funktionell aufrecht zu erhalten. Etwaige Böschungsbereiche des Grabenprofils sind auf den angrenzenden Grundstücken hinzunehmen.

##### (2) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine zentrale Parkfläche für den Kundenverkehr festgesetzt.

#### Erläuterung:

*Die durch die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Anbindung des Verbrauchermarkts an die Werrastraße erarbeitete Empfehlung zur Anordnung eines Kreisverkehrs mit einem Durchmesser von 30m, soll durch die Aufweitung der Werrastraße am Knotenpunkt die Umsetzung des geplanten Kreisverkehrs ermöglichen. Das straßenbegleitende Grabensystem ist für die straßenbegleitende Entwässerung der „Werrastraße“ von erheblicher Bedeutung. Daher ist es im Zuge der Herstellung des Kreisverkehrs anzupassen und funktionell aufrecht zu erhalten. Böschungsbereiche, die aus der Anlage des Grabensystems entstehen, sind durch die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu dulden.*

*Durch die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für das SO- und das GE-Gebiet, die sich aus der Stellplatzordnung der Stadt Meiningen ergibt, ein großer Flächenbedarf nötig ist, werden die privaten Stellplätze für die Hauptanlage der Gebiete festgesetzt. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet. Die Hauptstellplatzfläche wird in der Grundstücksfläche so festgesetzt, dass diese eine optimale Anbindung an die Erschließungsstraße „Werrastraße“ und die Hauptanlagen (Gebäude) ermöglicht und diese zentral über eine Grundstückseinfahrt erschließt.*

#### **14.4 Anschluss von anderen Flächen an Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) 11 Bau GB)**

Entlang der Erschließungsstraße "Werrastraße" und an der Straße "Marktwasserweg" sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.



Erläuterung:

*Ziel der Festsetzung ist es, der verkehrlichen Bedeutung der Haupteerschließungsstraße „Werrastraße“ und ihrer starken Verkehrsfrequenz Rechnung zu tragen und durch die Fixierung auf definierte Zufahrten eine geordnete Verkehrsführung auf das Grundstück zu gewährleisten. Die zentrale Parkfläche wird dem städtebaulichen Erfordernis, das der ruhende Verkehr in der Sondergebietsfläche optimal ausgerichtet und zugeordnet wird, besser gerecht. Der zu- und abfließende Verkehr wird übersichtlicher in den Verkehrsfluss der Erschließungsstraße „Werrastraße“ eingebunden. Die verkehrliche Anbindung an die das Gewerbegebietes tangierende Erschließungsstraße „Marktwasserweg“ wird zum Schutz der Anlieger des „Marktwasserweges“ aus Gründen des Immissionsschutzes durch das Ein- und Ausfahrverbot unterbunden und somit soll eine funktionelle Nutzung des Plangebietes über den Marktwasserweg ausgeschlossen werden.*

**14.5 Leitungsrechte (gemäß § 9 (1) 21 BauGB)**

Die im Plangebiet gekennzeichneten Leitungen sind in einem beidseitigen Abstand von 3 m zur Leitungstrasse von Bebauung sowie Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Erläuterung:

*Diese Festsetzungen werden vorgenommen, um den Bestand und die Leistungsfähigkeit der Versorgungsleitungen sicherzustellen und den betriebstechnischen Anforderungen zu folgen.*

**14.6 bauliche und sonstige Festsetzungen als Schutzmaßnahmen vor Gefahren im Sinne des Immissionsschutzes (gemäß § 9 (1) 24 BauGB)**

- (1) Begrenzung der Öffnungszeiten des Marktes werktags auf die Zeit von 7.00 – 22.00 Uhr und sonn- und feiertags 8.00 – 12.00 Uhr.
- (2) Realisierung von zwei Innenrampen mit Randabdichtung im geplanten Verladebereich für die Anlieferung des Marktes (LKW1) und für eine Innenrampe für die Leergutverladung (LKW3).
- (3) Gestaltung des Rampenbereiches gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (in Verbindung mit Anlage 4 der Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3a) und Realisierung einer mindestens 4,5 m hohen und 13 m langen Lärmschutzwand östlich der Rampe. Das Wandmaterial der Lärmschutzwand muss eine spezifische Masse von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> haben und die Wand muss umlaufend schalldicht sein.
- (4) LKW-Verkehr zur Rampe nur in der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr mit maximal 18 LKW/Tag, bei der Verladung von LKW mit Kühlaggregat ist das Kühlaggregat während der Verladung abzuschalten, Abholung und Verladung eines Presscontainers mit LKW pro Tag; Abholung und Verladung von Leergut an der offenen Rampe mit maximal einem LKW pro Tag; Belieferung des Fressnapfes an einer offenen Rampe mit maximal einem LKW pro Tag.
- (5) Ausführung von asphaltierten Fahrgassen auf dem Parkplatz.

- (6) Motorbetrieb der beiden Presscontainer im östlichen Bereich über maximal 1 h je Presscontainer, nachts kein Motorbetrieb der Presscontainer. Beschränkung der Schalleistung der Presscontainer auf  $L_w \leq 95$  dB(A) inklusive Impuls- und Tonzuschlag.
- (7) Maximal 1x pro Tag Austausch des Rollcontainers für PVC-Abfälle (BigBag) am Standort östlich der Lärmschutzwand.
- (8) Zur Nachtzeit dürfen keinerlei Aktivitäten (außer Betrieb der technischen Einrichtungen) auf dem Gelände des Marktes stattfinden, es dürfen nach 22.00 Uhr lediglich die letzten Kunden und Angestellten das Betriebsgelände mit Pkw verlassen.
- (9) Einhausung des Standplatzes für Einkaufswagen nach drei Seiten, die Öffnung muss nach Westen weisen.
- (10) Einhaltung der nachfolgenden Schalleistungswerte und Mindestabstände für die technischen Geräte auf dem Dach:
  - Lüfter für Kältegeräte auf Dach im Freien im östlichen Bereich mit einer Schalleistung von tags/nachts  $L_w \leq 80/75$  dB(A) (immissionswirksam) bei einem Mindestabstand von 45 m zur Wohnbebauung.
  - Lüftungszentrale in der Dachmitte mit einer Schalleistung von tags/nachts mit  $L_w \leq 85/80$  dB(A), (immissionswirksam) bei einem Mindestabstand von 100 m zur Wohnbebauung.
  - Abluftkamin der Heizanlage mit tags/nachts  $L_w \leq 72$  dB(A) bei einem Mindestabstand von 50 m zum nächstgelegenen Wohnhaus.

Erläuterung:

*Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Beurteilungspegel, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, gemäß der Schall-Immissionsprognose (siehe Anlage IV des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) hinsichtlich der Richtwerte nach TA Lärm und der Schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten. Dabei wurde eine Prognoseungenauigkeit von +/- 2 dB berücksichtigt.*

*(siehe hierzu auch Anlage III – Schallimmissionsprognose und Punkt 9 der Begründung)*

**14.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) 25a BauGB), Grünordnungsmaßnahmen**

- (1) Oberflächenentwässerung, Versickerung (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Stellplatzanlagen für PKWs sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen (Fugenpflaster, wasserdurch-lässiges Pflaster) herzustellen.

Die Feuerwehrumfahrt ist als Schotterrasen auszubilden und mit geeignetem Saatgut anzusäen.

- (2) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der beim Aushub der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom kulturfähigen Unterboden in geordneten Mieten zwischen zu lagern. Erdaushub ist zu verwerten.

- (3) Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen / Begrünungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die neu entstehenden Grünflächen und Randbereiche sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und zwei- bis dreimal jährlich unter Abräumung des Mahdguts zu mähen.

- (4) Anpflanzung von Bäumen und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der dargestellten Standorte sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme, mind. 3 x v, 16-18 cm Stammumfang. Der Standort ist variabel. Geeignete Arten sind z.B. Bergahorn, Esche oder Stieleiche.

- (5) Zeitpunkt der Bepflanzung

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind im kommenden Frühjahr oder Herbst nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen, da nur so eine schnelle Entwicklung der Vegetation im Baugebiet erreicht werden kann.

- (6) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung im Grünordnungsplan gekennzeichneten Bäume sind in der Planzeichnung Teil A zu übernehmen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Für Bäume, die auf Grund ihres Alters oder aus sonstigen Gründen entfernt werden müssen, ist ein angemessener Ersatz auf der entsprechenden Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- (7) Kompensationsmaßnahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung aus der Grünordnung

Maßnahme „Untere Kuhtrift“ aus dem Ökokonto der Stadt Meiningen

Im Bereich der Unteren Kuhtrift in Meiningen sind im Zuge der Umgestaltung der Straße und der Grünanlage Garagen entfallen. Insgesamt wurde eine Fläche von 1.205 m<sup>2</sup> entsiegelt und ist als naturnahe Grünfläche anzulegen. Die Bepflanzung erfolgte mit heimischen Sträuchern, die Randbereiche werden mit standortgerechtem Saatgut angesät. Die Kompensationsmaßnahme wird Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Stadt.

Erläuterung:

*Durch die Festsetzungen werden die bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft annähernd ausgeglichen und durch die anrechenbare Kompensationsmaßnahme wird der endgültige Ausgleich hergestellt.*

*(siehe hierzu auch Anlage II – Grünordnungsplan und Punkt 12 der Begründung)*

#### **14.8 Flächen für den Hochwasserschutz (gemäß § 9 (1) 16 und (6) BauGB)**

Überschwemmungsgefährdete Gebiete im Sinnen des § 31 c Wasserhaushaltsgesetzes

Der überschwemmungsgefährdete Bereich des Plangebietes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet.

##### Erläuterung:

*Durch die Kennzeichnung des Überschwemmungsbereiches wird der gefährdete Bereich dargestellt und somit der Hinweispflicht gemäß BauGB entsprochen.*

**15. Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Fläche Plangebiet 26.022 m<sup>2</sup>

davon:

öffentliche Verkehrsfläche 3.712 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (Baufeld) 22.310 m<sup>2</sup>

davon

SO-Gebiet 9.657 m<sup>2</sup>

GE-Gebiet 1.155 m<sup>2</sup>

zentraler Parkplatz 9.540 m<sup>2</sup>

vollversiegelte Flächen:

- Gebäude (geplante) ca. 7.138 m<sup>2</sup>

davon

SO-Gebiet 6.218 m<sup>2</sup>

GE-Gebiet 920 m<sup>2</sup>

- Bitumenflächen ca. 6.952 m<sup>2</sup>

- Pflasterflächen ca. 436 m<sup>2</sup>

teilversiegelte Flächen:

- Schotterrasen (Feuerwehr-Gebäudeumfahrung)

1.100 m<sup>2</sup> (davon anrechenbar 50%) 550 m<sup>2</sup>

- Öko-Pflaster Stellplatzflächen 4.084 m<sup>2</sup> (davon anrechenbar 50%) 2.042 m<sup>2</sup>

Summe der überbauten Grundflächen nach § 19 (2) 17.118 m<sup>2</sup>

vorh. GRZ = 17.118 / 22.310 = 0,77 < 0,8 GRZ zul.

=====  
informativ: Grünfläche ca. 2.409 m<sup>2</sup>

Meiningen, Dezember 2011

- gez. Klaus-Dieter Rienäcker -