

Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 1a Meiningen „Gewerbegebiet Dreißigacker -Ost“ - 1. Änderung

1. Allgemeine Planangaben

Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 1a mit integriertem Grünordnungsplan Meiningen, „Gewerbegebiet Dreißigacker Ost - 1.Änderung“
Auftraggeber:	Stadt Meiningen
Planungsbüro:	sthp GmbH Suhl
Bundesland:	Freistaat Thüringen
Landkreis:	Schmalkalden-Meiningen
Stadt:	Kreisstadt Meiningen, Ortsteil Dreißigacker
Gesamtfläche:	12,946 ha
Höhenlage:	ca. 440 m über NHN

2. Anlass - Ausgangssituation

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

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

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

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

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

Die Planung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Wohn- und Geschäftshaus an der Berkeseer Straße“ vom 03.02.2004 erlangte in Abstimmung mit der höheren Bauaufsichtsbehörde keine Rechtskraft.

Aufgrund dieser aktuellen Entwicklungen erfolgt die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes unter der Bezeichnung **Bebauungsplan Nr. 1a, Meiningen, „Gewerbegebiet Dreißigacker Ost - 1. Änderung**. Der genehmigte Bebauungsplan Dreißigacker Ost vom 03.06.2003 soll damit durch die vorgenannte aktuelle Planung ersetzt werden.

Der Flächennutzungsplan mit dem Stand von 4/2016 unterscheidet innerhalb des Geltungsbereiches zwischen Gewerbeflächen und Grünflächen. Die vorliegende Erweiterung des Gewerbegebietes entspricht damit im Wesentlichen den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Der aktuelle Flächennutzungsplan bedarf im Bereich der Flächen GE/e 4 nördlich des hier festgelegten Mischgebietes vorhandener TEGUT- Markt an der Berkeseer Straße und des vorhandenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohn- und Geschäftshaus an der Berkeseer Straße“ einer Anpassung in der nächsten Aktualisierung, da dort momentan Grünfläche dargestellt ist und somit ein Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan besteht. Es handelt sich hier um eine geringfügige Abweichung, welche nach § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Hinsichtlich der ingenieurtechnischen Erschließung und der Straßenführung der neuen Erschließungsstraße erweist es sich als sehr sinnvoll, hier die zu errichtende Infrastruktur für diese

Gewerbefläche mit zu nutzen (erhebliche Synergieeffekte), Die betroffene Grundstücksfläche ist bereits im Besitz der Stadt Meiningen. Abgesehen von dem allgemein bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet verringert die Hinzunahme der GE/e 4 ganz konkret die Erschließungskosten je Flächeneinheit und verbessert damit die Vermarktungsbedingungen für das gesamte Gewerbegebiet.

Eine alternativ weitere landwirtschaftliche Nutzung führt zumindest teilweise (Westteil) zur Entstehung einer Splitterfläche. Außerdem lässt die Einordnung als Grünfläche den Schluss zu, dass eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung keiner großen Priorität unterliegt, denn sonst würde der FNP auch eine solche ausweisen.

Aus diesen Gründen ist die Abweichung vom FNP gerechtfertigt, der FNP ist im Parallelverfahren als Voraussetzung für diese Abweichung anzupassen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches auf der Ostseite ist im nördlichen Teil des Bebauungsplanes identisch mit dem benachbarten B-Plangebiet „Am Holunderstrauch“. Dies stellt sich einschließlich des durchgehenden Grünzuges (Schutzstreifen zwischen Wohn- und Gewerbegebiet) bereits im genehmigten Bebauungsplan Gewerbegebiet Dreißigacker Ost von 2002 dar. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der südlichen Erweiterung wurden Grünzug und Gewerbefläche geradlinig verlängert, um auch hier eine Schutzwirkung durch den Grünzug zu erzielen und die immissionschutzrelevanten Abstände zur Wohnbebauung einzuhalten.

Nördlich des TEGUT Marktes bzw. des Wohn- und Geschäftshauses wurde die Gewerbefläche GE/e 4 eingeordnet, um einen nachvollziehbaren Abschluss der zu bebauenden Flächen zu erzielen. Auf einer Fortsetzung des Grünzuges wurde aufgrund der großen Entfernung zum Wohngebiet und zugunsten des mittelfristigen Fortbestandes der angrenzenden Landwirtschaftsflächen verzichtet.

3. Ziel und Zwecke der Planung

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

- geordnete Erschließung und Bebauung
- städtebauliche Neuordnung der bislang landwirtschaftlich genutzten Bereiche (Stallungen, Lagerhallen, Silo usw.)
- Schaffung der Verträglichkeit mit benachbarter Wohnnutzung - Ausschluss störintensiver Gewerbenutzungen

- Anlegen eines Grüngürtels als Abschirmung zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung des Wohngebietes „Holunderstrauch“
- verkehrliche Anbindung der neu zu errichtenden Gewerbeflächen durch eine neue Erschließungsstraße
- Umbau der Einmündung der Straße „Am Weißbachtal“ auf die Berkeser Straße (Umbau als Kreuzung mit Anbindung an die neu zu erschließenden Gewerbeflächen)

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 a „Dreißigacker - Ost“ wird im Norden durch die Herpfer Straße bzw. durch das dahinter angrenzende Mischgebiet, im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 5 Allgemeines Wohngebiet „Am Holunderstrauch“ , im Süden durch die Berkeser Straße bzw. dem Einmündungsbereich der Straße „Am Weißbachtal“ auf die Berkeser Straße (dieser ist als Kreuzung mit Anbindung an die neu zu erschließenden Gewerbeflächen umzugestalten), durch den vorhandenen TEGUT- Markt und dem vorhandenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohn- und Geschäftshaus an der Berkeser Straße (L 2621), sowie im Westen durch die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Dreißigacker“, eingegrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 12,946 ha.

5. Planinhalt

Der derzeitige Bestand beinhaltet im Bereich der vorgesehenen Gewerbefläche GE/e 1 zwischen Herpfer Straße und Bettenhäuser Straße ehemalige landwirtschaftliche Zweckbauten, welche nicht oder nicht mehr genutzt werden. Ein Großteil der auf dieser Fläche vorhandenen Gebäude, Ställe, Silos, Zufahrten und sonstigen baulichen Anlagen wurden bereits abgerissen bzw. sind zum Abriss vorgesehen. Teilweise erfolgte auch bereits ein Umbau bzw. eine Umnutzung der Gebäude. Der westliche Teil dieser Fläche (Flurstücke 756/223 und 756/224) wurde bereits an den westlich angrenzenden Eigentümer (Backhaus Nahrstädt) zwecks Firmenerweiterung veräußert.

Die Flächen südlich der Bettenhäuser Straße bis zur Berkeser Straße werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker, Wirtschaftswiesen). Diese Nutzungen entfallen künftig ebenfalls. Infolge einer Firmenerweiterung wurden innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2003 die Flurstücke 715/1 und 715/3 gebildet und veräußert und unterdessen bereits teilweise bebaut (Teilfläche GE/e 2.2). Dadurch ist eine verkehrliche Anbindung des

dahinterliegenden Flurstückes 715/5 (Teilfläche der GE/e 2.2) von der Bettenhäuser Straße nicht mehr möglich. Die verkehrliche Anbindung der neu zu errichtenden Gewerbeflächen GE/e 3, GE/e 4, GE/e 2.1 und der Teilfläche GE/e 2.2 erfolgt deshalb durch eine neue Erschließungsstraße von der Berkeser Straße und endet mit einem abschließenden Wendekreis.

Alle zu erschließenden Flächen werden in der Nutzungsart Gewerbegebiet / (eingeschränkt) festgesetzt. Der Zusatz eingeschränkt (e) ist auf die immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse zurück zu führen (siehe Punkt 6.). Da es sich um den Abschluss der Gewerbegebiete Dreißigacker bzw. Dreißigacker Ost 1. Änderung zu den östlich angrenzenden Wohnflächen der Ortslage Dreißigacker (insbesondere das Wohngebiet „Holunderstrauch“) handelt, ist die eingeschränkte Ausweisung aus städtebaulicher Sicht im Sinne einer abgestuften bzw. wohnumfeldverträglichen Nutzung zwingend erforderlich.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden mit der angrenzenden Bebauung und den Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne abgeglichen. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 8,0 m festgesetzt. Bis zu einem bestimmten Radius von der Wetterstation von 175 m gilt ebenfalls eine reduzierte Bauhöhe von 8,0 m, so dass keine gesonderte Ausweisung innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich ist. Die Anzahl der maximal möglichen Vollgeschosse beträgt 2.

Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der Traufhöhen, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte auf den einzelnen Bauflächen sind die vorhandene Geländehöhen. Die im Geltungsbereich vorhandenen bzw. teils erheblichen Höhenunterschiede und Geländeneigungen sind folgendermaßen zu berücksichtigen.

Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über der vorhandenen Geländehöhe liegen. Bei großflächigen Gebäuden im geneigten Gelände ist der Höhenbezug dementsprechend bei halber Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe anzuwenden. Bei mehreren Gebäuden auf einer Baufläche gilt dies für jedes einzelne Gebäude.

Es sind folgende Begrenzungen für die einzelnen Bauflächen hinsichtlich durchzuführender Geländeregulierungen im Zusammenhang mit der Errichtung großflächiger Gebäude festzusetzen:

GE/e 1	Gewerbegebiet (GFZ 0,6) maximal 1,0 m Auf- und Abtrag*
GE/e 2.2	Gewerbegebiet (GFZ 0,6) maximal 1,5 m Auf- und Abtrag
GE/e 2.1	Gewerbegebiet (GFZ 0,6) maximal 1,5 m Auf- und Abtrag
GE/e 3	Gewerbegebiet (GFZ 0,6) maximal 1,0 m Auf- und Abtrag
GE/e 4	Gewerbegebiet (GFZ 0,6) maximal 1,0 m Auf- und Abtrag

*Auf der durch beträchtliche Höhenunterschiede gekennzeichneten Gewerbefläche GE 1 sind diese Vorgaben umzusetzen, indem die vorgegebene Hauptrichtung der Baukörper entsprechend Planzeichnung auf den Flurstücken 756/224 und 217 zwingend einzuhalten ist.

Im Geltungsbereich werden auf den Gewerbeflächen Photovoltaik- Freiflächenanlagen und Einzelhandelseinrichtungen als zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Es sind auf einer Gesamtfläche von 12,9461 ha insgesamt 8,7725 ha für neue Gewerbeflächen vorgesehen. Diese unterteilen sich von Nord nach Süd wie folgt:

GE/e 1	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)		3,2641 ha
	GE/e 1A	1,2042	
	GE/e 1B	2,0599	
GE/e 2.2	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)		1,9927 ha
	GE/e 2.2A	0,6741	
	GE/e 2.2B	1,3186	
GE/e 2.1	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)		1,7622 ha
GE/e 3	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)		0,5817 ha
GE/e 4	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)		1,1718 ha

6. Immissionsschutz

Zum Schutz des östlich angrenzenden Wohngebietes Holunderstrauch sind in den Gewerbegebietsflächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten

Konkret sind im Zuge der Schalltechnischen Untersuchung vom 06.04.2023 folgende Emissionskontingente L_{EK} für die einzelnen Gewerbeflächen festzusetzen (tags 6.00 h bis 22.00 h nachts 22.00 h – 6.00 h):

GE/e 1 A	L_{EK} Tag	56 dB(A)	L_{EK} Nacht	51 dB(A)
GE/e 1 B	L_{EK} Tag	57 dB(A)	L_{EK} Nacht	33 dB(A)
GE/e 2.1	L_{EK} Tag	60 dB(A)	L_{EK} Nacht	33 dB(A)
GE/e 2.2 A	L_{EK} , Tag	59 dB(A)	L_{EK} Nacht	45 dB(A)

GE/e 2.2 B	L _{EK} , Tag	58 dB(A)	L _{EK} Nacht	33 dB(A)
GE/e 3	L _{EK} , Tag	60 dB(A)	L _{EK} Nacht	37 dB(A)
GE/e 4	L _{EK} , Tag	59 dB(A)	L _{EK} Nacht	35 dB(A)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Richtungssektoren A und B erhöht sich das Emissionskontingent LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus,k in dB(A):

Bezugspunkt BP1 Koordinaten ETRS (597876;5601295) Richtungssektor A – 235° bis 334°
tags 4 nachts 10 dB(A)

Bezugspunkt BP2 Koordinaten ETRS (597827;5601185) Richtungssektor B – 250° bis 343°
tags 4 nachts 10 dB(A)

Der Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder 7, DIN 45691/2006-12 zu führen.

Die Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO erfolgt gem. Abs. 2 dieser Vorschrift bebauungsplanübergreifend. Das planexterne nicht kontingentierte Verweisungsgebiet im Stadtgebiet Meiningen befindet sich in dem westlich angrenzenden B-Plan Gewebegebiet Dreißigacker vom 28.04.2004.

In der Begründung sowie auf der Planzeichnung ist der Hinweis enthalten, dass es bereits ein nicht kontingentiertes GE-Gebiet (Verweisungsgebiet) im Stadtgebiet Meiningen gibt. Hier wird auf den westlich angrenzenden B-Plan Gewebegebiet Dreißigacker vom 28.04.2004 verwiesen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

In der Öffentlichen Bekanntmachung (insbesondere in der Bekanntmachung der Satzung!) wird darüber informiert, wo die Kontingentierungs-DIN 45691 für die Öffentlichkeit einsehbar ist:

Die in Bezug genommenen technischen Vorschriften werden, bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

7. Bestehende Eigentumsverhältnisse

Aufstellung der Grundstücke, welche innerhalb des Bebauungsplanes liegen.

Flurstück	Gesamtfläche lt. Kataster in m ²	Teilfläche innerhalb B-Plan in m ²	Bemerkung	Eigentümer
756/223	4.278,00	gesamt	ehem. Agrarkomplex	privat
756/222	707,00	gesamt	ehem. Agrarkomplex	Stadt
756/224	11.904,00	gesamt	ehem. Agrarkomplex	privat
217	14.842,00	gesamt	ehem. Agrarkomplex	privat
216	11.957,00	gesamt	Grüngürtel geplant, Koppel	Stadt
715/1	5.687,00	gesamt	Gewerbe, verkauft	privat
715/3	5.411,00	gesamt	Gewerbe, verkauft	privat
715/5	5.435,00	gesamt	Gewerbe geplant	privat
715/6	5.600,00	gesamt	Grüngürtel geplant	Stadt
714/5	1.842,00	gesamt	Grüngürtel geplant	Stadt
714/4	2.026,00	gesamt	Grüngürtel geplant	Stadt
714/7	910,00	gesamt	Grüngürtel geplant	Stadt
714/6	955,00	gesamt	Grüngürtel, Garten	privat
714/2	1.911,00	gesamt	Grüngürtel, Garten	privat
756/225	484,00	gesamt	Gewerbe, verkauft	privat
756/229	428,00	gesamt	Gewerbe geplant	privat
766/3	3.586,00	1.279,00	Gleimershäuser Straße	Stadt
720/17	77,00	77,00	Weg zu Holunderstrauch	Stadt
718/9	37,00	37,00	Weg zu Holunderstrauch	Stadt
720/18	20.905,00	811,00	Weg zu Holunderstrauch	Stadt
718/6	4420,00	gesamt	Erschließungsstraße neu	Stadt
592/12	67,00	gesamt	Erschließungsstraße neu	Stadt
718/10	15.588,00	gesamt	Gewerbe geplant	Stadt
592/13	471,00	gesamt	Gewerbe geplant	Stadt
718/7	1.564,00	gesamt	Gewerbe geplant	Stadt
718/11	773,00	gesamt	Leitungsrecht	Stadt
592/14	24,00	gesamt	Leitungsrecht	Stadt
718/8	164,00	gesamt	Leitungsrecht	Stadt
718/12	13.430,00	8.497,00	Grüngürtel geplant	Stadt
592/15	3.525,00	262,00	Grüngürtel geplant	Stadt
718/13	13.586,00	11.722,00	Gewerbe geplant	Stadt
718/5	2.191,00	gesamt	Gewerbe geplant	Stadt
756/58	3.366,00	gesamt	Gewerbe geplant	privat
756/117	17.116,00	194,00	Berkeser Straße	Stadt
718/4	32,00	32,00	Leitungsrecht	Stadt

742/18	265,00	gesamt	Gewerbe geplant	Stadt
718/2	72,00	72,00	Berkeser Straße	Stadt
742/21	3.148,00	1.884,00	Berkeser Straße	Stadt
725/8	18.159,00	1.130,00	Berkeser Straße	Stadt
740/94	1.605,00	27,00	neben Straße am Weißbachtal	Stadt
740/154	5.058,00	167,00	Straße am Weißbachtal	Stadt

Vor Umsetzung des Bebauungsplanes wurden durch die Stadt Meiningen bodenordnende Maßnahmen durchgeführt, da Sie nicht Eigentümer aller Grundstücke im Plangebiet war. Dies wurde bereits größtenteils umgesetzt, lediglich für das Flurstück 217 konnte dies bisher nicht erfolgen. Als private Grünfläche verbleiben die Flurstücke 714/2 und 714/6 östlich des Grünzuges 8.1.2. Die restlichen privaten Flächen im Geltungsbereich sind bereits als Gewerbeflächen veräußert.

8. Umweltverträglichkeit

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

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

Der Grünordnungsplan einschl. textlicher Erläuterungen und der entsprechenden Festsetzungen ist Inhalt des Bebauungsplanes. Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen ist die Schaffung eines großzügigen Grüngürtels zur konsequenten Trennung von Gewerbegebiet und bewohnter Ortslage. Weiterhin werden auch Festsetzungen zu den privaten Grünflächen innerhalb der Bauflächen hinsichtlich Bemessung und Ausgestaltung definiert.

Als separate private Grünfläche werden die Flurstücke 714/2 und 714/6 östlich des Grünzuges 8.1.2 festgesetzt. Hier handelt es sich um das Wohngebiet „Holunderstrauch“ vorgelagerte Flächen mit einer vorhandenen und beizubehaltenden gärtnerischen Nutzung. (2.874 m²) unter Ausschluss jeglicher Bebauung. Diese private Grünfläche gilt räumlich und funktional als Bestandteil des Grüngürtels zur Trennung von Gewerbegebiet und Wohngebiet.

Im Bebauungsplan bzw. der Öffentlichen Bekanntmachung werden die Flächen, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden, in Flächengröße und Ausstattung bzw. durch Festsetzungen definiert sowie in zeichnerischer Darstellung ausgewiesen. Sie gelten damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

81 % der erforderlichen Ausgleichsflächen werden innerhalb des Plangebietes kompensiert.

Die restlichen notwendigen Flächen, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen und erforderlich sind (= 374.490 Wertpunkte), werden nach §135a Abs. 2 Satz 2 BauGB auf externen Flächen umgesetzt und mit dem Ökokonto der Stadt Meiningen verrechnet. Mit Inkrafttreten des B-Planes, sind die zum Ausgleich zugeordneten Maßnahmen aus dem Ökokonto abgebucht und stehen nicht mehr anderweitig zur Verfügung.

Hierbei haben bodenfunktionsbezogenen Maßnahmen (z.B. Entsiegelungen, Beseitigung von Verdichtungen, Rekultivierung von Brachflächen) unbedingten Vorrang, da Kompensationsmaßnahmen, welche das Schutzgut Boden aufwerten, innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich sind, jedoch die wichtigsten Eingriffstatbestände Flächenverlust und Flächenversiegelung vorrangig auf diese Schutzgut einwirken.

Der Beginn der Planung/Realisierung der Grünzüge hat unmittelbar nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen.

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

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

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

Der Versiegelungsgrad des gesamten B-Plangebietes darf 80 % nicht überschreiten, mit den Festsetzungen des B-Planes (Grundflächenzahl, Anteil privater Grünflächen, öffentliche Grünflächen) wird dieser Anforderung klar entsprochen.

9. Verkehrserschließung

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

Hierbei soll eine Zufahrt in das Gewerbegebiet über die Herpfer Straße und die Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße möglichst untergeordnet betrachtet werden, um den Altort Dreißigacker nicht noch mehr zu belasten. Daher kommt der Erschließung über die Berkeser Straße (L 2626) eine entscheidende Bedeutung zu.

Kreuzung Berkeser Straße

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

Es sind hierbei beidseitige Verbreiterungen auf der Berkeser Straße erforderlich, um den Platz für die erforderlichen Querungshilfen zu schaffen. Bestehende Grundstücksgrenzen und der vorhandene Rad-/Gehweg parallel der Berkeser Straße sollen unangetastet bleiben. Der vorhandene Rad-/Gehweg wird im durch die Kreuzung unterbrochenen Bereich mit einer Linierung versehen. Generell sollen in beiden Richtungen aus der Berkeser Straße kommende Fahrzeuge bis zur Größe von Sattelschleppern unabhängig voneinander bzw. voreinander links abbiegen können. Die Bushaltestellen im Kreuzungsbereich sind entsprechend den Standards für barrierefreie Stadtbushaltestellen zu realisieren, so dass die Voraussetzungen für eine ÖPNV-Förderung geschaffen werden.

Die vorgesehene Planungslösung beinhaltet, dass in beiden Richtungen auf der Berkeser Straße eine deutliche Verschwenkung nur noch eines Fahrstreifens entlang jeweils einer Querungshilfe erfolgt. Damit sind separate Aufstellbereiche für Linksabbieger nicht vorgesehen bzw. möglich, da hierdurch der Effekt der Geschwindigkeitsreduzierung wieder erheblich herabgesetzt würde. Die Planung ermöglicht eine kreuzungsnahen Einordnung der Bushaltestellen und insgesamt kurze Wege für Fußgänger. An links abbiegenden Fahrzeugen (LKW) kann nicht mehr geradeaus

vorbeigefahren werden. Auch hinter dem haltenden Bus müssen alle nachfolgenden Fahrzeuge warten.

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

Erschließungsstraße

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

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

Der Gehweg entlang der Erschließungsstraße auf der westlichen Seite soll gepflastert werden und ist mit einem überfahrbaren Befestigungsaufbau zu versehen. Die Gehwegführung auf der Westseite der Erschließungsstraße wurde deshalb ausgewiesen, da hierdurch eine kürzere und logischere Anbindung zur Querungshilfe an der Berkeser Straße besteht und die Führung entlang der Ausrundung am Wendekreis (Ostseite) aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist.

Wirtschaftsweg

Eine separate bzw. dauerhaft zu sichernde Wirtschaftswegetrasse (gleichzeitige Funktion als Rad-/Gehwegverbindung) führt in 4,0 m Breite von der neuen Erschließungsstraße ab Wendekreis zum Wohngebiet „Am Holunderstrauch“ entsprechend der vorhandenen Wegeparzelle.

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

Für die Gewerbefläche GE/e 4 erfolgt die Zufahrt über die Erschließungsstraße unmittelbar nach dem Gelände des TEGUT Marktes.

Zufahrten GE/e 1

Die Zufahrten erfolgen über die Gleimershäuser Straße, indem die für diesen Zweck bereits bestehenden 2 Stück Zufahrten beibehalten werden. Darüber hinaus sind die 2 Stück bestehenden, unmittelbar nebeneinander liegenden Zufahrten für die Flurstücke 756/223 und 217 von der Herpfer Straße weiter zu nutzen.

Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße

Eine Weiterführung der Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße in Richtung der Ortslage Dreißigacker mit separatem Gehweg, Grünstreifen und Straße (5,5 m) wie im Gewerbegebiet wird nicht vorgenommen. Der bereits bebaute Teil der Gewerbefläche GE/e 2.2 ist zufahrttechnisch beizubehalten.

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

10. Erschließung

Die Haupterschließungstrassen sind im Bebauungsplan als Leitungsrechte eingetragen, sofern sie außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

10.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

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

Weitere Teilflächen innerhalb des GE/e 4 können nur über das im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit Trinkwasser versorgt werden. Zur Sicherung der Leitungs-trasse ist die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Meiningen erforderlich.

Die Versorgung der äußeren Grundstücke der Teilfläche GE/e 1 kann von den bestehenden Trinkwasserleitungen in der Gleimershäuser Straße bzw. Bettenhäuser Straße oder von der Herpfer Straße realisiert werden.

Es ist vorgesehen, dass im Bereich der neuen Erschließungsstraßen die Hausanschlussleitungen für Trinkwasser zu den einzelnen Grundstücken vorverlegt werden.

Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung der Löschwassermengen für den Grundschutz erfolgt durch die Stadtwerke Meiningen GmbH gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Anordnung der Überflurhydranten und Unterflurhydranten erfolgt gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1.

Für das gesamte Gebiet kann nur eine Teilabsicherung des Löschwasserbedarfs von 96 m³ für die Löschzeit von 1 h gewährleistet werden. Der Löschwasserbedarf für die 2. Stunde ist vom Grundstückseigentümer abzusichern. Für den Objektschutz ist ebenfalls der Grundstückseigentümer verantwortlich.

Feuerlösch- und Brandschutzanlagen nach DIN 1988-600 dürfen erst nach Zustimmung der Stadtwerke Meiningen GmbH an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Die Zufahrten sind entsprechend DIN 14090 zu gewährleisten. Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind im ruhenden Verkehrsraum zu schaffen bzw. vorzuhalten. Erschließungsstraßen sind so auszulegen, dass sie durch Fahrzeuge mit einer Verkehrslast von 10 t befahren werden können.

10.2 Abwasser

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

Die daher geplante Entwässerung des Gewerbegebietes Dreißigacker Ost im Mischsystem wurde bereits in der Aktualisierung des Generalentwässerungsplanes Dreißigacker berücksichtigt. Die gestattete Einleitmenge aus dem RÜB X Berkeser Straße von 3,487 m³/s in Richtung Weißbach wird durch die Umsetzung des Gewerbegebietes Dreißigacker Ost nicht überschritten.

Die Entwässerung des TEGUT Marktes erfolgt bereits im Mischsystem über eine kundeneigene Leitung mit Anbindung an den Mischwassersammler DN 500 in der Erschließungsstraße.

Auch die Entwässerung des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt im Mischsystem unter Nutzung der vorbeschriebenen kundeneigenen Leitung mit Anbindung an den Mischwassersammler DN 500 in der Erschließungsstraße.

Die Fläche GE/e 4 wird über den vorverlegten Mischwasseranschluss DN 200 mit Anbindung an den Mischwassersammler DN 500 in der Erschließungsstraße entwässert. Dies erfolgt über die vorgesehene bzw. mit Leitungsrecht versehenen Leitungstrasse entlang des Südrandes der GE/e 4 durch die jeweiligen Investoren.

GE/e 3 Die gesamte Fläche entwässert über den vorverlegten Mischwasseranschluss DN 200 mit Anbindung an den Mischwassersammler DN 500 in der Erschließungsstraße.

GE/e 2.1 Die westliche Teilfläche soll über zwei vorverlegte Mischwasseranschlüsse DN 200 mit Anbindung an den Mischwassersammler DN 400 in der Erschließungsstraße erfolgen. Die östliche Teilfläche entwässert über zwei vorverlegte Mischwasseranschlüsse DN 200 mit Anbindung an den Mischwassersammler DN 400 im östlich gelegenen Bedien- und Kontrollweg.

GE/e 2.2 Die Entwässerung der Fläche ist in westlicher Richtung an den bereits vorhandenen Mischwasserkanal DN 500/600 möglich. Es sind keine vorverlegten Mischwasseranschlüsse vorhanden. Hinweis: Der Status öffentlicher/nicht öffentlicher Kanal ist derzeit nicht abschließend mit dem Grundstückseigentümer geklärt. Es besteht keine dingliche Sicherung der Abwasserentsorgung mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf dem Privatgrundstück zugunsten der Stadt Meiningen.

GE/e 1 Derzeitig ist die Entwässerung der Fläche nicht gesichert, da keine öffentliche Abwasserkanalisation vorhanden ist. Voraussetzung für eine Entwässerung ist die Neuverlegung bzw. Erneuerung der öffentlichen Kanalisation in der Bettenhäuser Straße/ Gleimershäuser Straße.

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

Im betrachteten Entwässerungsgebiet ist nach den vorliegenden geologischen Gutachten keine leistungsfähige flächige Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers möglich. Das Oberflächenwasser ist deshalb in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Es sind Anlagen zur Regenwasser-Teilretention mit einer dauerhaften Grundentleerung und ausreichend dimensionierten Notüberlauf vorzusehen. Damit soll der Anfall des eingeleiteten Oberflächenwasser aus den Grundstücken in die öffentliche Mischwasserkanalisation zeitlich verzögert werden, um Abflussspitzen zu minimieren. Die breitflächige Versickerung unverschmutzter Oberflächenwasser von geringfügig befestigten Flächen unter Nutzung der oberen Bodenzone ist zu bevorzugen. Der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet darf max. 80% betragen und ist grundstücksbezogen nachzuweisen.

10.3 Gasversorgung

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

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

Die neue Gasleitung wird im Bereich der neuen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes bis zur Höhe der geplanten Wendeschleife verlegt. Im weiteren Verlauf wird die Gasleitung über den Weg zwischen der Teilfläche GE/e 2.2 und GE/e 2.1 und dem Grünstreifen, unterhalb der Teilfläche GE/e 2.2, bis zur Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße geführt. Hier erfolgt die Einbindung in den Leitungsbestand da 150/125 PE.

Die Versorgung der äußeren Grundstücke der Teilfläche GE/e 1 soll von der bestehenden Mitteldruckgasleitung in der Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße oder von der Herpfer Straße realisiert werden. Eventuell innerhalb der Fläche GE/e 1 liegende Grundstücke müssen über die geplante Erschließungsstraße mit Erdgas versorgt werden.

Die Zuleitung an die Fläche GE/e 4 muss innerhalb des im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgen. Zur Sicherung der Leitungstrasse ist die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Meiningen erforderlich.

Die entlang der Bettenhäuser Straße und der Herpfer Straße geplanten Baumstandorte tangieren die bestehenden Mitteldruck-Gasleitungen. Die geplanten Baumstandorte sind mit einem Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungen zu errichten. Hierbei sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Es ist vorgesehen, dass im Bereich der neuen Erschließungsstraßen die Hausanschlussleitungen für Gas zu den einzelnen Grundstücken vorverlegt werden. Im Ausbauabschnitt der Gasleitung innerhalb unbefestigter Flächen erfolgt keine Vorverlegung von Hausanschlussleitungen.

10.4 MS- und NS- Versorgung

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

Im Ausbaubereich des Gewerbegebietes Dreißigacker Ost wurde bereits eine Kabeltrasse MS, NS und Steuerkabel verlegt. Nach Vorlage der Planungsunterlagen zur Einteilung der GE-Flächen und zur Lage der neuen Erschließungsstraße wurde festgestellt, dass die Kabeltrasse über

die Teilfläche GE/e 3 verläuft und sich im weiteren Verlauf im Straßenkörper der geplanten Erschließungsstraße befindet.

Die vorgenannte Kabeltrasse ist im Bereich zwischen dem Knoten Berkeseer Straße/ Erschließungsstraße bis zum südlichem Ausbauende GE/e 2.2 umzuverlegen. Danach verbleibt sie durch ein festzusetzendes Leitungsrecht im nicht bebaubaren westlichen Randstreifen der Gewerbefläche GE/e 2.2.

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

Die Erschließung der Gewerbefläche GE/e 4 wird über den nicht bebaubaren südlichen Randstreifen der Gewerbefläche GE/e 4 realisiert, hier ist ein Leitungsrecht festzusetzen.

Die Teilfläche GE/e 1 kann energietechnisch sowohl über die Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße als auch über die Herpfer Straße durch die vorhandenen Anlagen versorgt werden. Im Bereich der Baumpflanzungen in der Herpfer Straße ist ein Sicherheitsabstand von 2 m zur Leitungstrasse zu beachten oder Maßnahmen zum Wurzelschutz zu ergreifen.

10.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsunternehmen Telekom und Vodafone /Kabel Deutschland wurden über die beabsichtigte Erschließung neuer Gewerbeflächen informiert. Den Telekommunikationsunternehmen wird im Zuge der Umsetzung des Gewerbegebietes die Möglichkeit gegeben, entsprechend dem Bedarf sich an der Erschließung zu beteiligen. In diesem Zusammenhang werden vorbereitend entsprechend Kommunikationsgesetz im Zuge der Erschließungsarbeiten durch die Stadt Meiningen entsprechende Leerrohre eingeordnet.

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