

# **BEBAUUNGSPLAN STADT MEININGEN**

## **BP-NR. 28 „SONDERGEBIET EINZELHANDEL AN DER LEIPZIGER STRASSE“**

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a  
BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne  
Durchführung einer Umweltprüfung  
nach § 2 Abs. 4 BauGB

### **BEGRÜNDUNG ZUM SATZUNGSPLAN**

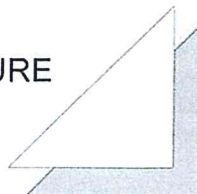
Stand 05.04.2011

---

Stadt Meiningen  
Schlossplatz 1  
98617 Meiningen

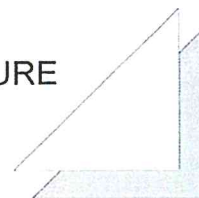
---

PLANBÜRO NITSCH  
ARCHITEKTEN & INGENIEURE  
Badergasse 5 \* 99310 Arnstadt  
Tel.(03628) 6206 - 0 \* Fax. 70009  
E - Mail: [info@planbuero-nitsch.de](mailto:info@planbuero-nitsch.de)  
[www.planbuero-nitsch.de](http://www.planbuero-nitsch.de)



PLANBÜRO NITSCH  
ARCHITEKTEN & INGENIEURE

Badergasse 5 \* 99310 Arnstadt  
Tel.(03628) 6206 - 0 \* Fax. 70009  
E - Mail: info@planbuero-nitsch.de  
www.planbuero-nitsch.de



**BEGRÜNDUNG ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN STADT MEININGEN**

**BP-NR. 28**

**„SONDERGEBIET EINZELHANDEL AN DER LEIPZIGER STRASSE“**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

---

		<u>Seite:</u>
1.	Anlass der Planung, Planungsgrundlagen sowie verfolgte Ziele und Zwecke	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.2	Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.3	Ausgangssituation und derzeitige Nutzung	3
3.	Planungskonzept	3
4.	Erläuterungen zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	5
4.4	Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	5
4.5	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Entsorgungsleitungen	5
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
5.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
5.1.1	Dächer	5
5.1.2	Fassade	5
5.2	Gestaltung der unbebaubaren Flächen der Baugrundstücke (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)	6
5.3	Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)	6
5.4	Mülltonnenstandplätze (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)	6
6.	Erschließung des Plangebietes	6
6.1	Trinkwasserversorgung, Regen- und Schmutzwasserableitung	6
6.1.1	Zuständiges Abwasserbeseitigungsunternehmen	6
6.1.2	Wasserversorgung	6
6.1.3	Schmutzwasser	6
6.1.4	Regenwasser	6
6.2	Elektroenergieversorgung	6
6.3	Gasversorgung	7
6.4	Löschwasserversorgung	7
6.5	Datenleitungen / Fernwärmeleitungen	7
7.	Hinweise	7
7.1	Boden und Erdveränderungen	7
7.2	Abstand zum Vorfluter Helba	7
7.3	Grünordnung	7
7.4	Beurteilungspegel der Lärmimmissionen	7
7.5	Bahnanlagen der DB-Netz AG	8

## **1. ANLASS DER PLANUNG SOWIE VERFOLGTE ZIELE UND ZWECKE**

Der bisherige Standort der Firma Heinze & Bolek in Meiningen, Werrastr. 13, 98617 Meiningen, muss aufgegeben werden. Im Sinne auch der Stadt Meiningen ist ein Ersatzstandort notwendig. Der Handelsbetrieb soll im Stadtgebiet gehalten werden. Die Stadt Meiningen unterstützt insofern den Erhalt des Unternehmensstandortes in Meiningen.

Als Standort wird die Brache zwischen TOOM-Baumarkt und LIDL an der Leipziger Straße ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen städtebaulichen Missstand, der beseitigt werden muss (Reste einer ehemaligen Kaserne). Es handelt sich um einen B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, so dass hier vereinfachte Methoden der Abarbeitung, ohne Umweltbericht, zutreffen. Zur Sicherung der verkehrlichen Situation in diesem Bereich ist die Einbeziehung der Planung eines Kreisverkehrs durch die Stadt Meiningen vorgesehen.

Die Suche nach anderen Standorten, die zentrumsnäher sind, erfolgte durch die Stadt Meiningen. Dies war jedoch ohne Erfolg.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Der Bereich Leipziger Straße befindet sich nördlich vom Zentrum der Stadt Meiningen. Das Baugrundstück liegt etwas zurückgesetzt, zwischen TOOM-Baumarkt und LIDL-Lebensmittelmart. Auf dem Grundstück steht noch ein Gebäude einer ehemaligen Kaserne. Die Größe des zu bebauenden Grundstücks selbst beträgt ca. 3.789 m<sup>2</sup>, die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 5.154 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes**

Auf der Nordostseite befindet sich in der östlichen Ecke die Einfahrt, die auch in Zukunft an den neuen Kreisel anschließt. Nordwestlich befindet sich das Flurstück des Vorfluters Helba, südwestlich das Grundstück der Bahn mit ihren Gleisen, südöstlich das Grundstück von LIDL als Lebensmitteldiscounter.

### **2.3 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung**

Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich um Brachland. Es war Teil eines ehemaligen Kasernengrundstücks. Es ist verwildert und teilweise bebaut mit einem mehrgeschossigem Klinkerbau. Es handelt sich um einen städtebaulichen Missstand, der im Zuge dieser Beplanung behoben werden soll.

Im Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle zur Zeit eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Verhältnis zum FNP sind Abweichungen von den Darstellungen des FNP möglich ohne diesen in einem gesonderten Verfahren (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ändern zu müssen. Mit dem Abwägungsbeschluss wurde das bisherige Mischgebiet als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird im Parallelverfahren durchgeführt, wobei das Plangebiet einbezogen wird.

## **3. PLANUNGSKONZEPT**

Die Festsetzung soll entsprechend der vorhandenen bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft als großflächiger Einzelhandel erfolgen. Ziel der Planung ist die Sicherung

eines Ersatzstandortes für den bisherigen Standort der Firma Heinze & Bolek in Meiningen, Werrastr. 13, 98617 Meiningen. Der Gebietscharakter gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen weist gegenwärtig ein Mischgebiet aus. Im Parallelverfahren soll die Änderung im Flächennutzungsplan in ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erfolgen. Bei der jetzt geplanten Funktion mit  $\leq 1200 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche muss auf großflächigen Einzelhandel abgesetzt werden, da es sich bei dem Elektronikmarkt in Größenordnung auch um weiße Ware handelt, deren Geometrie grundsätzlich einen höheren Flächenbedarf besitzt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde entsprechend des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - durch eine Landschaftsarchitektin durchgeführt. Das Ergebnis der Vorprüfung ergab, dass das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Die genannte Vorprüfung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Gebiet ist eingeschränkt durch zentrale Erschließungsleitungen parallel zu allen vier Grundstücksgrenzen. Hinzu kommt die Nähe zur Bahn (südwestlich). Diese erfordert wiederum diverse Abstände von Leitungssystemen als auch die Erreichbarkeit des Durchlasses der Helba und der Bahnanlagen. Insofern werden sämtliche Flächen, außer dem Baufenster, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Dies zugunsten der Stadt Meiningen, der Stadtwerke Meiningen GmbH und des Rechtsvertreters der DB-Netz AG.

#### **4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind an dem Bestand des großflächigen Einzelhandels der Nachbarschaft orientiert.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das Gebiet wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt, gemäß § 11, Abs. 3 Pkt. 3. BauNVO

Zugelassen wird nur die Errichtung eines Elektronikmarktes bis  $1.200 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 1,3 festgesetzt.  
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei bis drei festgesetzt.

Für die Bestimmung der Traufhöhe ist als untere Bezugshöhe die Höhe der öffentlichen Straße mittig vor dem Gebäude maßgebend, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Der maßgebende Höhenpunkt ist der Schnittpunkt des senkrechten Maßes von der Mitte der Außenfläche der Gebäudewand mit der Straßenachse. Die Traufhöhe ist definiert als das senkrechte Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenkante der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
Die Traufhöhe TH wird mit 10 m festgesetzt.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

Im Planbereich wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge beträgt über 50 m, die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan mittels Baugrenze festgesetzt.

#### **4.4 Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Stellplätze für Kunden sind im Bereich der überbaubaren Fläche, als auch im Bereich der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Überdachte Stellplätze sind gemäß §12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Aufgrund des sich nach Südwesten neigenden Grundstücks ist eine Unterparkung des Erdgeschosses vor Beginn des Lagerbereiches geplant. Hierbei handelt es sich um keine Tiefgarage, sondern um eine mehr oder weniger ebenerdig anzufahrende Nutzfläche. Entgegen dem Entwurf wird in der Satzung davon ausgegangen, dass die Lagerfunktion und damit einhergehend die Zufahrtfunktionen zum Lager, als auch die Flächen für Abfallentsorgung, gespiegelt wurden. Somit entfällt die Nähe zur Helba als auch die Problematik der Belastung von zentralen Versorgungsleitungen auf der Nord-West-Seite. Weitere Belange werden in der Genehmigungsplanung präzisiert.

#### **4.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Entsorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Der Entsorgungsplatz für Altgeräte ist auch im Bereich der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Die großräumige Abfallentsorgung mittels Presscontainer oder ähnlichen ist im nicht überbaubaren Bereich des Grundstückes, vorgesehen.

Der Uferrandstreifen der Helba wird im Planungskonzept nicht mehr in Nutzung genommen. Somit wären alle Belange der Interessenkollision mit dem Wasserrecht und den wasserwirtschaftlichen Belangen nicht mehr gegeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist mit dem Bauantrag eine wasserrechtliche Genehmigung in Kürze einzuholen.

### **5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an vergleichbaren Objekten und den Nachbargebäuden.

#### **5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 83 ThürBO)

##### **5.1.1 Dächer**

Die Dachform wird als Flachdach oder als Satteldach mit Dachneigungen zwischen 15° und 35° festgesetzt.

##### **5.1.2 Fassade**

Hierzu erfolgen keine Einschränkungen.

## **5.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)**

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes, dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten. Die Oberflächenbefestigungen der Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

## **5.3 Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)**

Einfriedungen sind nur in den Bereichen zulässig, in denen Sicherheitsbedarf besteht, sie sind als Stabgitterzaun zu benachbarten Grundstücken herzustellen. Ansonsten öffnet sich das Grundstück ohne Einfriedung zum öffentlichen Raum. Die Höhe der Einfriedungen darf bis 2,0 m betragen.

## **5.4 Mülltonnenstandplätze (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)**

Mülltonnenstandplätze sind entweder verschließbar in einem separaten Raum innerhalb der überbaubaren Fläche oder eingehaust und eingegrünt gegen öffentl. Einsicht in der bebaubaren sowie nicht überbaubaren Fläche zulässig.

# **6. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES**

## **6.1 Trinkwasserversorgung, Regen- und Schmutzwasserableitung**

**6.1.1** Zuständiges Abwasserbeseitigungsunternehmen ist die städtische Abwasserentsorgung Meiningen (SAM).

### **6.1.2 Wasserversorgung**

Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz in Abstimmung mit den Stadtwerken Meiningen.

Die südöstlich entlang der Grundstücksgrenze gelegene Trinkwasserleitung D 40 bedarf einer bauzeitlichen Sicherung sowie eines Rückbaus aus dem abzubrechenden Gebäude. Von dieser Leitung kann voraussichtlich der Anschluss des neuen Gebäudes erfolgen.

### **6.1.3 Schmutzwasser**

Hier muss ggf. ein Umverlegen eines zentralen Sammlers, der über das Grundstück führt aus dem Baufenster heraus erfolgen. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt voraussichtlich an diesen Sammler.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Abwassernetz. Dieses führt entlang der Südostgrenze des Grundstücks, teilweise über Nachbargrundstück. Es muss im Bereich der Südwestgrenze zu einer Umverlegung kommen, damit die Leitung nicht mehr im Baufenster liegt.

Der öffentliche Hauptnebenschammler parallel der Helba ist zu beachten. Hier ist ein Mindestabstand von 4 m (lichter Abstand) erforderlich.

Geringfügige Abweichungen von diesem Wert sind in Abstimmung mit den Stadtwerken Meiningen möglich.

### **6.1.4 Regenwasser**

Das anfallende Regenwasser wird in den benachbarten Vorfluter Helba mit einer max. Menge von 5 l/s abgeleitet.

## **6.2 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Meiningen.

Die Freileitung für das Gebäude 82a (Abbruch) muss zurückgebaut werden.

Die MS-Trasse parallel des Bahndammes darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

### **6.3. Gasversorgung**

Die Versorgung mit Stadtgas / Erdgas erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Meiningen.

Der Gasleitungsanschluss von LIDL muss umverlegt werden, da er das Baufeld kreuzt.

Die Umverlegung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken und der DB-Netz AG, um die Sicherheitsabstände zur Bahn als auch zum Gebäude zu gewährleisten.

Der Mindestabstand vom Gebäude zur HD-Gashauptleitung beträgt 3 m. Dieser wurde im Bereich des Versprungs der Leitung Nähe des Durchlasses der Bahn auf 2 m bis 2,25 m reduziert, in Abstimmung mit den Stadtwerken Meiningen.

### **6.4 Löschwasserversorgung**

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das Hydrantennetz der Stadt Meiningen.

In ca. 250 m Abstand vom Objekt befindet sich stadteinwärts ein Unterflurhydrant mit einem Auslassvolumen von 120 m<sup>3</sup>/h. Diese Löschwassermenge ist völlig ausreichend über die Zeit von 2 Stunden.

### **6.5 Datenleitungen / Fernwärmeleitungen**

- sind nicht im Plangebiet vorhanden

## **7. HINWEISE**

### **7.1 Boden und Erdveränderungen**

Die Erstellung eines Bodengutachten ist durchzuführen.

Bei archäologischen Bodenfunden oder dem Verdacht auf archäologische Bodenfunde wird das zuständige Thüringer Landesamt für Archäologie, Abteilung archäologische Denkmalpflege, sofort informiert. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Meiningen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

### **7.2 Abstand zum Vorfluter Helba**

Zum südwestlich gelegenen Flurstück der Helba muss ab der Baugrenze ein Mindestabstand von 4,0 m gehalten werden. Im Zusammenhang mit ca. 1 m noch vorhandener Grabenkrone ergibt sich damit eine Breite von 5 m Sicherheitsbereich, der nicht überbaut werden darf.

Diese 5 m Abstand entsprechen der Abstandsforderungen an ein Gewässer 2. Ordnung.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Meiningen und der Unteren Wasserbehörde wird auf eine Nutzung als Verkehrsfläche in diesem Bereich verzichtet.

### **7.3 Grünordnung**

Aufgrund der Art des B-Planes in der Innenentwicklung wird kein Umweltbericht notwendig. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG wurde durchgeführt.

Die Orientierung der Grünordnung erfolgt an der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung der Stadt Meiningen sowie den eingeschränkten Möglichkeiten aufgrund der umfassenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

### **7.4 Beurteilungspegel der Lärmimmissionen**

Die Orientierungswerte der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen sind vergleichbar einem Mischgebiet. Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 60 dBA, nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 45 (50) dBA.

Das Grundstück wird an den Längsseiten eingegrenzt durch vergleichbare Objekte, mit TOOM-Markt und LIDL-Markt.

Auf der Südwestseite schließt die Bahn an mit ihrem entsprechenden Verkehrslärm.  
Auf der Nordostseite schließt sich die öffentliche Straße mit Kreisel an.

#### **7.5 Bahnanlagen der DB-Netz AG**

Die Bestandssicherheit und Funktionstüchtigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplanten Maßnahmen betroffenen Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkung zu gewährleisten. Es darf kein Ab- und Untergraben von Bahndämmen, auch nicht in geradliniger Fortsetzung, erfolgen. Dies betrifft auch das Betreten oder Verändern benachbarter Anlagen der DB-Netz AG.

Um das unbefugte Betreten der Gleisanlagen zu verhindern ist zu dem Bereich des Bahnkörpers ein Zaun zu errichten.

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

Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass gegenüber dem Grundstück der DB-Netz AG keine Baulasten entstehen. Den Eintragungen von Baulasten wird durch die DB-Netz AG nicht zugestimmt.

Ein Streifen von 5 bis 6 m, bei Bäumen 12 m zur äußeren Gleismitte, als Freihaltebereich, ist zu beachten.

Beleuchtungen und beleuchtete Werbeeinrichtungen sind so anzubringen, dass keine Blendwirkung zu den Anlagen der Eisenbahngleisanlagen entstehen.

Zum benachbarten Gewölbedurchlass im Bahnkilometer 59,335 ist ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten, der durchzuführende Inspektionen, Wartungen und ggf. Baumaßnahmen ermöglicht. Ein Mindestabstand von 5 m erscheint dafür angemessen.

Das Wege- und Zufahrtsrecht zu den DB-Anlagen ist ständig einzuräumen.

Ende der Begründung