

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

### **1. Allgemeine Planangaben**

Vorhaben:	<b>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Meiningen, „Gewerbegebiet Dreißigacker Ost“</b>
Teilvorhaben:	Bebauungsplan
Auftraggeber:	Stadt Meiningen
Planungsbüro:	sthp GmbH Suhl
Bundesland:	Freistaat Thüringen
Landkreis:	Schmalkalden-Meiningen
Stadt:	Kreisstadt Meiningen, Ortsteil Dreißigacker
Höhenlage:	ca. 440 m über NN

### **2. Anlaß - Ausgangssituation**

Im Juni 1990 wurde von den damaligen Stadtverordneten der Stadt Meiningen der Beschluß gefaßt, ein Gewerbegebiet in Meiningen, Ortsteil Dreißigacker, auszuweisen.

Im Auftrag der Stadt Meiningen wurde parallel zum Bebauungsplan ein Flächennutzungsplan erstellt. In diesem Flächennutzungsplan wurde für den Bereich Dreißigacker das Gewerbegebiet, die Wohngebiete und das Sondergebiet Klinikum ausgewiesen.

Die vorliegende Erweiterung des Gewerbegebietes entspricht grundsätzlich den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Die laut BauNVO § 17 angegebene obere Grenze der Grundflächenzahl von 0,8 wurde in Anlehnung an die GFZ des angrenzenden Gewerbegebietes nicht voll ausgeschöpft und mit 0,5 festgesetzt. Ein weiterer Grund die Grundflächenzahl herabzusetzen, war die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Dreißigacker - Ost“ wurde nach der öffentlichen Auslegung und der Befragung „Träger öffentlicher Belange“ geändert.

Um das Schutzbedürfnis des angrenzenden Wohngebietes gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet angemessen zu berücksichtigen sowie um eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte städtebauliche Lösung zu schaffen, wird der öffentliche Grünstreifen zwischen Wohngebiet und

Grenze Gewerbebaufläche GE 1.1. auf eine Breite von 48 m und zwischen Wohngebiet und Gewerbebaufläche 2.1. auf eine Höhe von 60 m festgelegt.

Die Gewerbefläche GE 2.2. entfällt. Die Baugrenzen beider Gewerbebauflächen werden im Abstand von 8 m vom Grünstreifen angeordnet.

Durch diese Vergrößerung des Grünstreifens und den Wegfall von Gewerbeflächen in diesem Bereich - mit abgesenkten Schalleistungspegeln - sind die laut TA Lärm zulässigen Immissionswerte ausschlaggebend. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel lt. Schallimmissionsprognose vom 13.12.1999 - angefertigt vom Stockmann Prüf- und Qualitätszentrum GmbH - sind somit hinfällig. Damit entfallen auch die Einzelnachweise für die anzusiedelnden Gewerbetreibenden über die Einhaltung dieser flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Die Ansiedlung für eventuelle Interessenten wird somit wesentlich attraktiver.

Das vorhandene Gewerbegebiet Nr. 1 „Dreißigacker“ ist zum großen Teil belegt. Um der Tatsache Rechnung zu tragen, schnell Gewerbeflächen für Interessenten anbieten zu können - auch relativ großer Gewerbeflächen - möchte die Stadt mit vorliegendem Bebauungsplan Baurecht schaffen.

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

Folgende städtebaulichen Ziele sollen der Ausarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes zugrundegelegt werden:

- geordnete Erschließung und Bebauung
- städtebauliche Neuordnung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereiche (Stallungen, Silo usw.)
- Schaffung der Verträglichkeit mit benachbarter Wohnnutzung - Ausschließung störintensiver Nutzung
- Anlegen eines Grüngürtels als Abschirmung zur vorhandenen und geplanten Bebauung
- verkehrliche Anbindung über vorhandene Erschließungsstraßen

### **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 das Wohngebiet „Am Holunderstrauch“, im Süden durch zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 1 - Gewerbegebiet „Dreißigacker“, eingegrenzt.

### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Grundstücke, welche innerhalb des Bebauungsplanes liegen, sind teilweise städtische, teilweise private Flächen.

Flurstücke	Flurstücksgröße	Eigentümer
714/2	1.898 m <sup>2</sup>	privat
714/4	1.898 m <sup>2</sup>	privat/Stadt
714/5	1.898 m <sup>2</sup>	privat
714/6	949 m <sup>2</sup>	privat
714/7	948 m <sup>2</sup>	privat
715	22.419 m <sup>2</sup>	privat
766/3	3.886 m <sup>2</sup>	Stadt
756/163	15.745 m <sup>2</sup>	Stadt
216	12.061 m <sup>2</sup>	privat
217	14.744 m <sup>2</sup>	privat
218	1.153 m <sup>2</sup>	Stadt
	78.589	

Vor Umsetzung des Bebauungsplanes muß die Stadtverwaltung Meinungen bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung des Gebietes durchführen, da Sie nicht Eigentümer aller Grundstücke im Plangebiet ist.

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

Dazu gehören:

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

## **6. Planinhalt - Bestand**

Das Gewerbegebiet Dreißigacker erstreckt sich auf der Hochfläche westlich des Stadtteils Dreißigacker.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt zwischen Herpfer Straße und Bettenhäuser Straße landwirtschaftlich genutzte Flächen der ehemaligen LPG.

Alle auf dieser Fläche vorhandenen Gebäude, Ställe, Silos, Zufahrten und sonstigen baulichen Anlagen sind zum Abriß vorgesehen.

Mit dem sich zur Zeit auf dieser Fläche befindlichem landwirtschaftlichen Betrieb, muß vor Baubeginn eine Übereinkunft in bezug auf Umsiedlung erzielt werden.

Die Fläche südlich der Bettenhäuser Straße wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

In dem flach geneigten Gelände -angrenzend an die Wohnbebauung-, werden nur eingeschossige Hallen zugelassen, um die Wohnqualität nur so gering wie möglich zu beeinflussen.

Außerdem wird zur Abgrenzung Wohngebiet - Gewerbegebiet ein Grüngürtel unterschiedlicher Breiten vorgesehen.

## **7. Umweltverträglichkeit**

Um den negativen Einfluß auf die Umwelt durch die Neuansiedlung von Gewerbe auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen so gering wie möglich zu halten, wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Es wurde eine Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes durchgeführt, dieser Bestand bewertet und eine Prognose der zu erwartenden neuen Eingriffe erarbeitet.

Der Grünordnungsplan einschl. textlicher Erläuterungen, Bestandsplan und Erläuterungen sind Inhalt des Bebauungsplanes.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist auf Grund von § 25 UVPG nicht erforderlich.

## **8. Verkehrsplanung**

Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes „Dreißigacker“ erfolgt über die neue Erschließungsstraße Meiningen-Herpfer.

Die Anbindung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes - die vorliegenden Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplangebietes „Dreißigacker-Ost“- kann für den Schwerlastverkehr ebenfalls über diese neue Straße und anschließend vom Westen über die Herpfer Straße bzw. Bettenhäuser Straße erfolgen.

Eine weitere Anbindung erfolgt über den Ort Dreißigacker und weiter über die Herpfer Straße bzw. Bettenhäuser Straße aus östlicher Richtung. Diese Anbindung sollte als zweitrangige Variante betrachtet werden, da hierbei der Verkehr durch den Ort geführt wird.

Die Gestaltung der Bettenhäuser Straße erfolgt analog der weiterführenden Erschließungsstraße ins Gewerbegebiet.

## **9. Erschließung**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Gewerbegebietes „Dreißigacker-Ost“ erfolgt über die Bettenhäuser bzw. Herpfer Straße vom Wasserturm aus.

In der Herpfer Straße liegt eine Wasserversorgungsleitung DN 200 PVC und in der Bettenhäuser Straße eine Wasserversorgungsleitung DN 150 PVC. Von diesen Wasserleitungen aus erfolgt die Versorgung der angrenzenden Gewerbeflächen.

Die erforderliche Löschwassermenge von 26,6 l/s über 2 Stunden und  $\geq 1,5$  bar Versorgungsdruck für ein Gewerbegebiet wird aus dem Netz zur Verfügung gestellt.

## 9.2 Abwasserleitung

Das Gewerbegebiet „Ost „in Dreißigacker ist im Trennsystem zu erschließen ,gegebenenfalls kann das Oberflächenwasser der öffentlichen Straße z.B. parallel der Bettenhäuser Straße im offenen Graben geführt werden.

Aus dem Gewerbegebiet „Dreißigacker-Ost“ wird nur das Schmutzwasser an das Kanalnetz der Stadtwerke Meiningen angeschlossen. Der Anbindeschacht liegt in Höhe des Wohngebietes „Am Holunderstrauch“ in der Bettenhäuser Straße. Bis zu diesem Schacht muß eine neue Schmutzwasserleitung verlegt werden. Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Kläranlage zugeführt.

Das anfallende Regenwasser ist auf den Gewerbeflächen zur Versickerung zu bringen-

Falls nachweislich der Baugrund keine genügende Versickerung zuläßt, ist das verbleibende Niederschlagswasser dosiert über einen Kontrollschacht in das öffentliche System abzuleiten - Notüberläufe zum Regenwassersammler des Trennsystems.

Der Regenwassersammler mündet im öffentlichen Bauraum in ein „grünes“ Regenrückhaltebecken mit Versickerungsfunktion.

Die Bemessung erfolgt nach ATV-Arbeitsblatt A 138.

## 9.3 Gasversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes erfolgt über die vorh. MD-Gasleitung in der Bettenhäuser bzw. Gleimershäuser Straße.

Von dieser Leitung kann die Grundstücksanbindung direkt über Abzweige erfolgen.

## 9.4 MS- und NS- Versorgung

Die Versorgung aus der vorhandene Trafostation ist nicht möglich, da diese ausgelastet ist.

Im Bereich der Herpfer Straße und an der südlichen Bebauungsplangrenze wurden die Flächen für weitere Trafostationen vorgesehen.

Abhängig vom Leistungsbedarf der anzusiedelnden Gewerbe sind beide geplanten Stationsstandorte erforderlich. Das Gelände muss niederspannungsseitig erschlossen werden. Für genauere Planungen ist die Parzellierung und das geplante Wegenetz die Voraussetzung.

Montag  
Bearbeiter sthp

## Anlage

**Gesetzliche Bestimmungen zum Abfall- und Bodenschutzrecht**

- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG )vom 27.09.1994(BGBl. I S. 2705 ),zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331 )
- Bundes –Bodenschutzgesetz –BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502 ),zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S.2331 )
- Thüringer Abfallwirtschafts- –und Altlastengesetz (ThAbfAG ) vom 31.07.1991 (GVBl. S.273 )in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.06.1999 ( GVBl. S. 385 ),zuletzt geändert durch Artikel 44 des ThürEurUmstG vom 24.10.2001 (GVBl. S. 265 )
- Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses (Artikel1-Abfallverzeichnis-Verordnung-AVV ) vom 10.12.2001 (BGBl. I S.3379 )zuletzt geändert durch Artikel 4 a der Verordnung zur Änderung abfallrechtlicher Nachweisbestimmungen vom 25.04.2002, (BGBl. I S.1488 )
- Verordnung zur Bestimmung von überwachungsbedürftigen Abfällen zur Verwertung (BestüVAbfV )vom 10.09.1996 (BGBl. I S.1377 ),zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001.
- Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise ( Nachweisverordnung NachwV ) vom 10.09.1996 ( BGBl. I S. 1382 ), in der Neubekanntmachung vom 17.06.2002 ( BGBl. I S. 2374 )
- Verordnung zur Transportgenehmigung (TgV )vom 10.09.1996 ( BGBl.I S. 1411),zuletzt geändert durch Artikel 4b der Verordnung zur Änderung abfallrechtlicher Nachweisbestimmungen vom 25.04.2002,( BGBl. I S.1488 )
- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln-herausgegeben durch die Länderarbeitsgemeinschaft Abfall ( LAGA-Richtlinie ) ,Stand 06.11.1997
- LAGA -Merkblatt Entsorgung asbesthaltiger Abfälle vom 06.09.1995 i.d.F.vom 20.02.2001,aktualisiert aufgrund der AVV vom 10.12.2001 i.V.m. dem Erlass vom 13.03.02, Thüringer Staatsanzeiger Nr.14/2002 S. 1107-1121
- Thüringer Verordnung über die Überwachung von Sonderabfällen (Thüringer Sonderabfallüberwachungsverordnung -ThürSAbfÜVO ) vom 16.11.2000 ( GVBl.S.372 )