

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:	14,029 ha
Höhenlage:	ca. 440 m über NHN

2. Anlass - Ausgangssituation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Hinter dem TEGUT Markt bzw. dem Wohn- und Geschäftshaus (vorhandene Mischnutzung) 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 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)
- Integration des TEGUT- Marktes an der Berkeser Straße und des vorhandenen „Wohn- und Geschäftshaus an der Berkeser Straße in den Bebauungsplan

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

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

5. Planinhalt

Der derzeitige Bestand beinhaltet im Bereich der vorgesehenen Gewerbefläche GE/e 1 zwischen Herpfer Straße und Bettenhäuser Straße landwirtschaftliche Zweckbauten, welche nicht oder nicht mehr genutzt werden. Alle auf dieser Fläche vorhandenen Gebäude, Ställe, Silos, Zufahrten und sonstigen baulichen Anlagen sind zum Abriss vorgesehen. Der größere Teil des Areales wird nur zum Abstellen/Lagerung genutzt. Der westliche Teil dieser Fläche (Flurstücke 756/223 und 756/224) wurde bereits an den westlich angrenzenden Eigentümer zwecks Firmenerweiterung veräußert. Um die Zufahrtmöglichkeit für den östlichen Teil des Agrarstandortes zu sichern, wurde das Flurstück 756/222 als Straßengrundstück gebildet.

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

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

Alle anderen zu erschließenden Flächen werden in der Nutzungsart Gewerbegebiet / eingeschränkt) festgesetzt. Der Zusatz eingeschränkt (e) ist auf die immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse zurück zu führen (siehe Punkt 6.), bzw. dass die allgemeinen Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach TA Lärm in diesem Fall höher liegen als zulässig. 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 auch aus städtebaulicher Sicht im Sinne einer abgestuften bzw. wohnumfeldverträglichen Nutzung dringend geboten.

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

Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der Traufhöhen, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte auf den einzelnen Bauflächen ist das vorhandene Gelände. Die im Geltungsbereich vorhandenen bzw. teils erheblichen Höhenunterschiede und Geländeneigungen ermöglichen keine Festlegung von konkreten einzelflächenbezogenen Höhenbezugspunkten.

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
MI 3	Mischgebiet 3 (GFZ 0,6) maximal 1,0 m Auf- und Abtrag

*Auf der Gewerbefläche GE 1 sind diese Vorgaben umzusetzen, indem die vorgegebene Haupt-
richtung der Baukörper entsprechend Planzeichnung auf den Flurstücken 756/224 und 217 zwin-
gend einzuhalten ist.

Im Geltungsbereich werden auf den Gewerbeflächen Photovoltaik- Freiflächenanlagen und Ein-
zelhandelseinrichtungen als zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Photovoltaik- Freiflächenanla-
gen sind auch auf den ausgewiesenen Mischgebietsflächen als zulässige Nutzungen ausge-
schlossen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen gilt ausschließlich für die Mischge-
bietsfläche M 1 (vorhandener TEGUT Markt).

Es sind auf einer Gesamtfläche von 14,0290 ha insgesamt 8,7424 ha für neue Gewerbeflächen
vorgesehen. Diese unterteilen sich von Nord nach Süd wie folgt:

GE/e 1	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)	3,1938 ha
GE/e 2.2	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)	2,0068 ha
GE/e 2.1	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)	1,7756 ha
GE/e 3	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)	0,5897 ha
GE/e 4	Gewerbegebiet (GFZ 0,6)	1,1765 ha

Als Mischgebietsflächen sind außerdem insgesamt 1,0514 ha ausgewiesen, diese unterteilen sich
von West nach Ost wie folgt:

MI 1	Mischgebiet (GFZ 0,6) TEGUT Markt	0,7145 ha
MI 2	Mischgebiet Wohn- und Geschäftshaus (GFZ 0,6)	0,1827 ha
MI 3	Mischgebiet 3 (GFZ 0,6)	0,1542 ha

6. Immissionsschutz

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

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

Konkret sind im Zuge der Schalltechnischen Untersuchung vom 06.04.2018 folgende Lärmkon-
tingentierungen (immissionswirksame Flächenschalleistungen L_{WA}) für die einzelnen Gewerbeflä-
chen festzusetzen (tags 6.00 h bis 22.00 h nachts 22.00 h – 6.00 h):

GE/e 1	L [“] _{WA} , Tag	60 dB(A)/m ²	L [“] _{WA} , Nacht	40 dB(A)/m ²
GE/e 2.1	L [“] _{WA} , Tag	64 dB(A)/m ²	L [“] _{WA} , Nacht	50 dB(A)/m ²
GE/e 2.2	L [“] _{WA} , Tag	60 dB(A)/m ²	L [“] _{WA} , Nacht	40 dB(A)/m ²
GE/e 3	L [“] _{WA} , Tag	70 dB(A)/m ²	L [“] _{WA} , Nacht	50 dB(A)/m ²
GE/e 4	L [“] _{WA} , Tag	58 dB(A)/m ²	L [“] _{WA} , Nacht	45 dB(A)/m ²
Mi 1 - 3	L [“] _{WA} , Tag	60 dB(A)/m ²	L [“] _{WA} , Nacht	45 dB(A)/m ²

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

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

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

7. Bestehende Eigentumsverhältnisse

Aufstellung der Grundstücke, welche innerhalb des Bebauungsplanes liegen.

Flurstück	Gesamtfläche lt. Kataster in m ²	Teilfläche innerhalb B-Plan in m ²	Bemerkung	Eigentümer
756/223	4.281,00	gesamt	Agrarkomplex	privat
756/222	707,00	gesamt	Weg, Agrarkomplex	Stadt
756/224	11.913,00	gesamt	Agrarkomplex	privat
217	14.744,00	gesamt	Agrarkomplex	privat
216	12.061,00	gesamt	Agrarkomplex	Stadt
715/1	5.691,00	gesamt	Gewerbe, verkauft	privat
715/3	5.415,00	gesamt	Gewerbe, verkauft	privat
715/5	5.438,00	gesamt	Wirtschaftswiese	privat
715/6	5.604,00	gesamt	Wirtschaftswiese	Stadt
714/5	1.898,00	gesamt	Wirtschaftswiese	Stadt
714/4	1.898,00	gesamt	Wirtschaftswiese	Stadt

714/7	948,00	gesamt	Wirtschaftswiese	Stadt
714/6	949,00	gesamt	Wirtschaftswiese, Garten	privat
714/2	1.898,00	gesamt	Wirtschaftswiese, Garten	privat
756/225	485,00	gesamt	Weg	Stadt
756/229	428,00	gesamt	Weg	Stadt
766/3	3.586,00	1.284,00	Gleimershäuser Straße	Stadt
720/16	21.199,00	873,00	Weg zu Holunderstrauch	privat
718/1	51.911,00	47.175,00	Acker	Stadt
592/7	4.202,00	797,00	Weg	Stadt
742/18	265,00	gesamt	Wirtschaftswiese	Stadt
756/58	3.367,00	gesamt	Wirtschaftswiese	privat
725/16	7.149,00	gesamt	TEGUT Markt	privat
725/25	1.571,00	gesamt	Wohn/Geschäftshaus	privat
725/27	257,00	gesamt	Wohn/Geschäftshaus	privat
756/117	17.124,00	182,00	Berkeser Straße	Stadt
742/21	3.149,00	1.760,00	Berkeser Straße	Stadt
725/8	18.100,00	1.138,00	Berkeser Straße	Stadt
740/154	5.055,00	122,00	Straße am Weißbachtal	Stadt

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

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

Dazu gehören:

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

8. Umweltverträglichkeit

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

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

Der Grünordnungsplan einschl. textlicher Erläuterungen und der entsprechenden Festsetzungen ist Inhalt des Bebauungsplanes. Schwerpunkt 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 dem 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.

Der Kompensationsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches zu 80,50 % umgesetzt, die restlichen 19,50 % müssen innerhalb des Ökokontos der Stadt Meiningen, also auf externen Flächen kompensiert werden.

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 begrünenden Flächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Lagerungsstellen für Oberboden außerhalb des B-Plangebietes einzuordnen und für den Wiedereinbau vorzuhalten.

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

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

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 (L2621) im Norden und außerdem innerhalb des Gewerbegebietes die öffentlichen Verkehrswege Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße (der Übergang der unterschiedlichen Namensgebung ein und desselben Straßenzuges befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches).

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

Daher kommt der Erschließung über die Berkeser Straße 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 durch Geradeausfahrer vorbeigefahren werden. Auch hinter dem haltenden Bus müssen alle nachfolgenden Fahrzeuge warten.

Erforderlich ist aus Sicherheitsgründen zwingend eine 2. Querungshilfe und eine entsprechende Anordnung von einem Gehweg östlich der Kreuzung. Ein ca. 190 m langer Abschnitt der Berkeser Straße ist von den Umbauarbeiten betroffen.

Erschließungsstraße

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

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

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

Wirtschaftsweg

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

Sonstige Zufahrten

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

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

Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße

Eine Weiterführung der Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße in Richtung der Ortslage Dreißigacker mit separaten Gehweg, Grünstreifen und Straße (5,5 m) wie im Gewerbegebiet wird nicht vorgenommen. Der bereits bebaute Teil der Gewerbefläche GE/e 2.2 ist zufahrttechnisch bereits an die Fahrbahn angebunden, die Gewerbefläche GE/e 1 soll bevorzugt durch die für diesen Zweck bereits gebildete Wegeparzelle 756/222 erschlossen werden.

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

10. Erschließung

Die Haupteerschließungstrassen sind im Bebauungsplan als Leitungsrechte eingetragen.

10.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

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

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

Es wurde die Festlegung getroffen, dass im Bereich der neuen Erschließungsstraße die Hausanschlussleitungen für Trinkwasser zu den einzelnen Grundstücken vorverlegt werden.

Löschwasserversorgung

Die gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Bereitstellung von einer Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden wird sichergestellt. Die Anordnung der Überflurhydranten (DIN 3222) und Unterflurhydranten (DIN 3221) hat nach Arbeitsblatt W 331 zu erfolgen. Die Zufahrten sind entsprechend DIN 14090 zu gewährleisten. Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind im ruhenden Verkehrsraum zu schaffen bzw. vorzuhalten. Erschließungsstraßen sind so auszulegen, dass sie durch Fahrzeuge mit einer Verkehrslast von 10 t befahren werden können.

Es kann nur eine Teilabsicherung des Löschwasserbedarfs von 96 m³ für die Dauer von 1 h gewährleistet werden. Der Löschwasserbedarf für die 2. Stunde ist vom Grundstückseigentümer abzusichern.

10.2 Abwasser

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

Die daher geplante Entwässerung des Gewerbegebietes Dreißigacker Ost im Mischsystem wurde bereits in der Aktualisierung des Generalentwässerungsplanes Dreißigacker berücksichtigt. Die gestattete Einleitmenge aus dem RÜB X Berkeseer Straße von 3,487 m³/s in Richtung Weißbach wird durch die Umsetzung des Gewerbegebietes Dreißigacker Ost nicht überschritten. Die Erschließung der Teilflächen GE/e 2.1, GE/e 3, GE/e 4 und MI erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Regenüberlaufbecken X „Berkeseer Straße“. Hierfür werden in der neuen Erschließungsstraße sowie östlich der Teilfläche GE/e 2.1 (Streifen mit Leitungsrecht direkt neben dem anschließenden Grünzug) Rohrleitungen in den Nennweiten DN/OD 400 PP vorgesehen. Nach Zusammenführung vorgenannter Rohrleitungen wird das anfallende Abwasser über eine Rohrleitung DN 500 Sb (östlich GE/e 3) und DN 700 Sb in der Berkeseer Straße bis zum Schacht 2982/Zulauf RÜB X geführt.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche des Mischgebietes (MI) und der Gewerbefläche GE/e 4 wird über den nicht bebaubaren südlichen Randstreifen der Gewerbefläche GE/e 4 realisiert, hier ist ein Leitungsrecht festzusetzen.

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

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

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

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

Es wurde die Festlegung getroffen, dass im Bereich der neuen Erschließungsstraße die Hausanschlussleitungen für Mischwasser zu den einzelnen Grundstücken vorverlegt werden.

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

10.3 Gasversorgung

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

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

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

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

Es wurde die Festlegung getroffen, dass im Bereich der neuen Erschließungsstraße 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 Berkeser 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 Berkeser Straße bis oberhalb der Wendeschleife im Bereich des geplanten Gehweges (westliche Straßenseite). Die weiterführende Kabeltrasse entlang des Weges zwischen den Teilflächen GE/e 2.1 und GE/e 2.2 sowie im Grünstreifen unterhalb der GE/e 2.2 bis zur Gleimershäuser bzw. Bettenhäuser Straße wird beibehalten.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche des Mischgebietes und 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.

Es wurde die Festlegung getroffen, dass im Bereich der neuen Erschließungsstraße die Hausanschlussleitungen MW, Gas und TW zu den einzelnen Grundstücken vorverlegt werden.

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 Meinungen entsprechende Leerrohre eingeordnet.

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

Dreßler
Bearbeiter sthp