

Erläuterungsbericht zum vorhabensbezogenen
Bebauungsplan für das Sondergebiet für
Sport und Freizeit
„Freizeit- und Ferienhausanlage Stillhof“
in Meiningen

3. Fassung vom 24.01.2005

Vorhabensträger: Fa. WEGA Immobilien- Verwaltungsgesellschaft mbH
Am Still 1
98617 Sülzfeld
vertr. d. d. Geschäftsführer Herrn Valentin Greiderer

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

Entwurfsverfasser: Fa. ArTec Projektmanagement GmbH,
Weinbergstraße 11
96465 Neustadt,
diese vertreten durch den Geschäftsführer,
Frau Andrea Sieber.
Die Bearbeitung erfolgt durch
Herrn Dietrich Heuberger, Architekt, Dipl. Ing. (FH)

Erläuterungsbericht, 2. Änderung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet für Sport und Freizeit
„Freizeit- und Ferienhausanlage Stillhof“ in 98617 Meiningen

1. Vorhabensträger:

Fa. WEGA Immobilien- Verwaltungsgesellschaft mbH
Am Still 1 in 98617 Sülzfeld,
diese vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Valentin Greiderer.

2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke, außer den städtischen, befinden sich im Eigentum des
Vorhabensträgers

3. Zweck des Vorhabens

Nachnutzung und Umgestaltung der vorhandenen Gebäudesubstanzen der ehemaligen
Schweinemastanlagen wie Stallungen, Wohngebäude und Nebengebäude auf dem
Grundstück des Gutes Stillhof in Meiningen.
Diese Maßnahmen sollen durch zeitgerechte und den Bauvorschriften entsprechende
Neubaumaßnahmen ersetzt werden.
Somit sollen die bestehenden Gebäudeteile nunmehr abgebrochen werden und durch
neue, den heutigen planungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Ersatz- und
Neubaumaßnahmen ersetzt werden.

In Absprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde werden auf den Flächen der Stallan-
lagen und der sonstigen Gebäude Baufenster ausgewiesen, die den bebauungsplan-
rechtlichen Vorgaben entsprechen. Es wird weiterhin durch die Vorgabe der GRZ bzw.
GFZ Grundlage eine wohlwollende Einfügung in die Umgebung gegeben.

Die Nutzung der Baulichkeiten werden weiterhin einer gewerblichen Nutzung zugeführt.
Die im westlichen Teil des Planes ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung für Fe-
rienhäuser und eines Minigolfplatzes.
Der Erweiterung zu einer Ferienhausanlage und der Beseitigung des städtebaulichen
Missstandes der brachliegenden Schweinemastanlage wurde dem Thüringer Landesver-
waltungsamt vorgetragen und von diesem wohlwollend beurteilt.

Aufgrund der vorangegangenen Einwände wurde der erste vorhabenbezogene Bebau-
ungsplan überarbeitet.
Die vorliegenden Planunterlagen werden zur Genehmigung beantragt.

4. bestehende Verhältnisse

die Lage des Objektes und die Maßnahme wurde bereits im Erläuterungsbericht mit Planzeichnung vom 13.04.2004 (Erstellung durch die Fa. bpi, Zella-Mehlis) dargestellt.

In der überarbeiteten Fassung sollen die bestehenden Gebäude aufgrund des vorhandenen Bauzustandes und der Gebäudeabmessungen, abgerissen und durch Ersatzbaumaßnahmen neu errichtet werden.

In der überarbeiteten Planfassung sind nunmehr Nutzungsschablonen ausgewiesen, die auf die einzelnen Baufelder und deren Festsetzung hinweisen.

Diese Maßnahmen wurden insbesondere durch die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen befürwortet.

Betreffend des Brand - und Löschwasserbeschädigten Guthofgebäudes, einschließlich der Nebengebäude ist aus wirtschaftlicher Sicht eine Sanierung nicht vertretbar. Im Guthofgebäude befanden sich vor dem Brand 12 Wohnungseinheiten.

Die gewerbliche Nutzung der Anlage für Freizeit, Sport, Therapie, Erholung und Genesung, wie bereits im Erläuterungsbericht vom 13.04.04 vorgestellt, wird beibehalten.

5. Art und Umfang des Vorhabens:

5.1 Gebäude

Wie bereits vorstehend erwähnt, sind die einzelnen Baufelder mit entsprechenden Nutzungsschablonen dargestellt.

Schablone 1:

Abbruch des bestehenden Verwaltungs- und der abgebrannten Nebengebäude sowie der Errichtung einer Ersatzbaumaßnahme.

Hier sollen die ehemals bestehenden 12 Wohnungseinheiten als Bestandsschutz festgestellt werden.

Die Nutzung der entstehenden Appartements dienen der Freizeit, Erholung und Genesung.

In vorstehend aufgeführten Gebäuden ist die Unterbringung von ca. 60 Betten vorgesehen.

Die Stellplatzzuordnung wird über die ausgewiesenen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches geregelt.

Schablone 2:

Hier entstehen 30 Ferienhäuser mit geplanten 90 Betten.
Die Ferienhäuser sind innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zu errichten. Die Bauweise wird durch die Festlegung der GRZ mit 0,2 sowie der GFZ mit 0,5 festgelegt.
Aufgrund der Hanglage sind Unterkellerungen erforderlich.
Die Dachneigung wird mit einer max. Neigung von 35 Grad festgelegt.

Schablone 3:

Hier entsteht eine Diskothek und Sporthalle.
Die Ausweisung des Fitnesscenters soll Sportflächen wie z. B. Krafraum, Squash, Tischtennis, Bowling, Kegeln, Fitness sowie die damit verbundenen Ergänzungen im Bereich therapeutischer- und Wellnessanwendungen, wie z.B. Sauna, Massage, Bewegungstherapie, Solarium usw. dienen.

Aufgrund der Ausweisung mittels Baufenster und der vorgesehenen Ersatzbaumaßnahmen wird insbesondere eine wirtschaftliche Gebäudelösung mit entsprechender Berücksichtigung der von der Bauaufsichtsbehörde vorgeschriebenen Sicherheitsauflagen erfüllt.

Die Gliederung mittels Baufenster ermöglicht eine Auflockerung und Einfügung in das Gesamtvorhaben.
Die Vorgabe der GRZ und GFZ gibt die Einschränkung der Ersatzbaumaßnahme vor.

Schablone 4:

Hier entsteht eine Jugendherberge mit einer Bettenanzahl von 120 Einheiten.
Durch die Ausweisung des Baufensters wird die vorgesehene Ersatzbaumaßnahme zu den Stallgebäuden eine sinnvolle Aufwertung des Einfügungsgebotes nach sich ziehen.
Insbesondere wird eine Auflockerung der Ersatzbaumaßnahme gegenüber einem 64 Meter langen Stallgebäudes bevorzugt.
Die Bauweise ist aufgrund der Hanglage mit einem Untergeschoss, Erdgeschoss sowie Dachgeschoss vorgesehen.

Im weiteren wird diese Vorgehensweise mit der verbundenen baulichen Umsetzung im Hinblick auf vorgeschriebene Sicherheitsauflagen durch die Bauaufsichtsbehörde befürwortet.

SEITE 4 :

SIEHE ERGÄNZUNG TISCHVORLAGE
04/07/2005

Schablone 5:

Hier entsteht das Gebäude für die gastronomische Versorgung.
Dieses zentrale Gebäude soll zur Versorgung der Jugendherberge, dem Fitnesscenter, das Ferienhausgebiet als auch der Appartements dienen.
Es ist vorgesehen, neben einem Shop zur Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs, ein Bistro mit einem Restaurant zu platzieren.

Durch die Hanglage ist auch hier eine Nutzung im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie Dachgeschoss möglich. Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein. Eine Begrenzung erfolgt ebenfalls durch die Vorgaben der GRZ und GFZ.

Schablone 6:

Hier entstehen Carportbereiche.
Weitestgehend kann hier auf die bestehende Altbausubstanz zurück gegriffen werden.
Der Nachweis der vorgeschriebenen Stellplätze aus den Bereichen der Nutzungsschablonen 1 bis 5 wird hier ebenfalls ausgewiesen.
Abstellräume zur besonderen Zweckverwendung für z.B. Gerätschaften der Grünpflege sind hier ebenfalls vorgesehen.

Schablone 7:

Hier entsteht ein Gebäude für die Versorgung der Minigolfanlage.
Es sind hier ein Bistro, Personalräume, WC's sowie Abstellbereiche vorgesehen.
Eine bauliche Beschränkung erfolgt ebenfalls über das Baufenster und GRZ und GFZ.

5.2. Grundstück

Die im Vorhabensgebiet befindliche Geländeauffüllung wurde im Bereich der Sülze um 18 Meter zurück gebaut. In diesem Bereich werden zusätzliche feuchte Senken angelegt.

Eine Wasserspiegellagenberechnung liegt ebenfalls vor und weist keinen negativen Einfluss im Zusammenhang mit diesem Vorhaben aus.
Somit wird der Vorhabensträger den Auflagen (insbesondere den Vorgaben bezüglich des Überschwemmungsbereiches der Sülze) der Unteren Wasserbehörde gerecht.

Im Vorhabensplan sind weitere entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erfasst, die den Einflüssen der Gesamtmaßnahme Rechnung tragen.
Diese Maßnahmen, die im Grünordnungsplan dargestellt werden, sind bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
So sind dies vor allem:

- Der vorhandene Auwald im westlichen Bereich wird ergänzt.
- Bestehendes Grünland wird extensiviert.

- Schaffung von Feuchtbiotopen.
- Fassung von Niederschlagswasser in offenen Gräben und Ableitung in das dafür vorgesehene weitere Feuchtbiotop.
- Errichtung einer Membranfilterkläranlage.
- Errichtung von Photovoltaikanlagen.
- Zum Schutz der Fledermäuse werden entsprechende fledermausfreundliche Quartiere geschaffen.

6. Erschließung:

6.1 Äußere Erschließung:

Das Plangebiet ist über mehrere Zufahrten an das öffentliche Straßennetz angebunden. Somit ist auch in Notfällen eine ungehinderte Zufahrt in alle Bereiche des Plangebietes möglich.

6.2. Innere Erschließung:

Durch den Ausbau der vorhandenen Wege und Straßen ist die innere Erschließung gesichert.

Wege werden vorwiegend mit versickerungsfähigem Material befestigt.

Stellplätze werden in ausreichender Anzahl erstellt.

6.3. Elektroenergie:

Auf dem Gelände des Gutes befindet sich der für die Versorgung mit Elektroenergie notwendige Trafo der TEAG, aus dem die derzeitige Versorgung der Anlage erfolgt. Zukünftig werden auf den Objekten Photovoltaikanlagen für die Energieversorgung errichtet.

6.4. Wasserversorgung:

Die bisherige Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die Fernwasserleitung Schönbrunn im Bereich der nördlichen Erschließungsstrasse.

6.5. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird im Leitungssystem einer Kläranlage mit Membranfiltertechnologie zugeführt. Bedingt durch das Ausfiltern der kleinsten Partikel $> 0,000035$ mm ergibt sich kristallklares Wasser.

Dieses Wasser entspricht nach der Richtlinie 75/160/EWG Badewasserqualität und der DIN 19650.

Die Zuführung des gereinigten Schmutzwassers/ Abwassers erfolgt nach der Wasserab-
leitung für die Versorgung der Fischzuchtanlage in Untermaßfeld in die Sülze.

Die Regenwasserableitung erfolgt über offene Gräben in angelegte Feuchtbiotope. Der anfallende Regenwasserüberschuss sowie die Zuführung des gereinigten Schmutzwassers/Abwassers erfolgt in das sanierte Güllebecken, mit einem Fassungsvermögen von ca. 600m^3

Das im Güllebecken gesammelte Nutzwasser wird anschließend zur Bewässerung der eigenen Biotope und Grünanlagen verwendet.

Die geforderte Löschwasserreserve von ca. 250m^3 ist in diesem Becken ebenfalls sichergestellt.

6.6. Wärmeversorgung:

auf dem Grundstück liegt die Zuleitung der Gasversorgung für den Ortsteil Sülzfeld an.

Es sollen zur Gebäudeerwärmung und zur Brauchwassererwärmung auf eine umweltfreundliche Wärmepumpentechnik zugegriffen werden.
Somit erfolgen keine Emissionsbelastungen an die Luft.

6.7. Postalische Versorgung:

die postalische Versorgung der Anlage ist über das zukünftig entstehende Verwaltungsgebäude gesichert.

7. Bodendenkmale:

im Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmale / Bodenfunde gemäß dem "Gesetz zur Pflege und Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz) vom 07.01.1992 §2, Abs.7 nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen u. ä. auftreten, sind diese Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

8. Freianlagen:

im gesamten Plangebiet sind ausreichend Stellplätze und Carportanlagen vorgesehen.

Die Freiflächen werden in unterschiedliche Grünzonen unterteilt, diese Unterteilung wird in der Legende der Planzeichenauflistung ersichtlich.

Im Bereich der Auffüllung wurde zudem eine Bodenuntersuchung mit Bodengutachten durchgeführt. Die Beurteilung des Auffüllmaterials wird als belastungsfrei eingeschätzt. Die Wege sollen weitestgehend naturfreundlich und mit einem versickerungsfähigen Belag angelegt werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird bestehendes Grünland extensiviert und keine Herbizidanwendungen zugelassen. Der bestehende Auwald wird ergänzt, weitere Feuchtbiotop werden als Ausgleichsmaßnahmen erstellt.

9. Auswirkungen des Vorhabens:

es erfolgt die Errichtung einer zeitgemäßen Gebäudesubstanz als Ersatzmaßnahme für die vorhandenen Stallgebäude sowie des brandgeschädigten Gutsgebäudes.

Der vorhandene Gebäudezustand stellt laut Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes einen städtebaulichen Missstand dar.

Der Charakter der vorgesehenen Bebauung bindet sich mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in die Umgebung und in die Landschaft ein.

Die vorhandenen Gebäuderuinen mit erheblichem Gefahrenpotential werden beseitigt.

Die Nebengebäude des Gutshauses stehen derzeit als Brandruinen im Planungsgebiet die weiteren Gebäude sind dem Verfall preisgegeben.
Die offenen Güllegräben und Schächte auf dem Grundstück werden ebenfalls beseitigt.

Den heutigen Anforderungen an Sicherheit und Wirtschaftlichkeit wird durch die beantragten Ersatzbaumaßnahmen genüge getan.
Durch die Umsetzung der Gesamtmaßnahme werden zukünftig ca. 60 ständige Arbeitsplätze für Personen aus dem Umfeld der Stadt Meiningen geschaffen.

Negative Auswirkungen auf Ober-, Unter-, An- und Hinterlieger sind nicht gegeben.

Auf bestehende Rechte Dritter wird nicht eingegriffen und sind aus Sicht des Vorhabens-trägers auch nicht bekannt.

10. Rechtsverhältnisse:

Die Grundstücke, außer den städtischen, befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers.

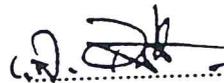
Gemäß § 12 Abs.1 BauGB ist als Grundlage für die Planung ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger abzuschließen.

11. Schlussbemerkung:

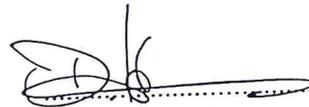
im Namen des Vorhabensträgers bitten wir um kurzfristige Prüfung des vorgelegten Antrages und Genehmigung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Freizeit und Ferienhausanlage Stülhof“ in Meiningen.

Aufgestellt: 3.Fassung
Sülzfeld, 24.01.2005

ArTec Projektmanagement GmbH,
d. vertr. d. G.F. Frau Andrea Sieber


.....

D. Heuberger, Architekt Dipl.-Ing (FH)


.....

WEGA Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH
vertr. d. d. G.F. Herrn Valentin Greiderer


.....

Dr.

Schablone 2:

Hier entstehen 30 Ferienhäuser mit ca. 90 geplanten Betten.
Die Ferienhäuser sind innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zu errichten. Die Bauweise wird durch die Festlegung der GRZ mit 0,2 sowie der GFZ mit 0,5 festgelegt. Aufgrund der Hanglage sind Unterkellerungen erforderlich.
Die Dachneigung wird mit einer max. Neigung von 35 Grad festgelegt.

Schablone 3:

Hier entsteht eine Sport-, Fitness- und Wellnessanlage.
Die Ausweisung des Fitnesscenters soll Sportflächen wie z. B. Kraftraum, Squash, Tischtennis, Bowling, Kegeln, Fitness sowie die damit verbundenen Ergänzungen im Bereich therapeutischer- und Wellnessanwendungen, wie z.B. Sauna, Massage, Bewegungstherapie, Solarium usw. dienen. Tanzcafés und Räumlichkeiten für Folklore- u. Kulturabende runden diese Maßnahme ab.

Aufgrund der Ausweisung mittels Baufenster und der vorgesehenen Ersatzbaumaßnahmen wird insbesondere eine wirtschaftliche Gebäudelösung mit entsprechender Berücksichtigung der von der Bauaufsichtsbehörde vorgeschriebenen Sicherheitsauflagen erfüllt.

Die Gliederung mittels Baufenster ermöglicht eine Auflockerung und Einfügung in das Gesamtvorhaben.
Die Vorgabe der GRZ und GFZ gibt die Einschränkung der Ersatzbaumaßnahme vor.

Schablone 4:

Hier entsteht eine Jugendherberge (sogenannte „Dorms“) mit einer Bettenanzahl von ca. 120 Einheiten.

Durch die Ausweisung des Baufensters wird die vorgesehene Ersatzbaumaßnahme zu den Stallgebäuden eine sinnvolle Aufwertung des Einfügungsgebotes nach sich ziehen. Insbesondere wird eine Auflockerung der Ersatzbaumaßnahme gegenüber einem 64 Meter langen Stallgebäudes bevorzugt.

Die Bauweise ist aufgrund der Hanglage mit einem Untergeschoss, Erdgeschoss sowie Dachgeschoss vorgesehen.

Im weiteren wird diese Vorgehensweise mit der verbundenen baulichen Umsetzung im Hinblick auf vorgeschriebene Sicherheitsauflagen durch die Bauaufsichtsbehörde befürwortet.