

Stadt Meiningen

Bebauungsplan Nr. 33

Sportanlagen Untermaßfelder Straße

Begründung zum Bebauungsplan

06.03.2012

Auftraggeber:

Herr Petter, Leiter des Planungsamtes
Stadtverwaltung Meiningen, Schlossplatz 1, 98617 Meiningen

Auftragnehmer:



Peter Maximilian Schmidt, Freier Architekt für Stadtplanung
98529 Suhl Am Bahnhof 16 A Telefon 03681 / 705436

Stadt Meiningen Bebauungsplan Nr. 33, Sportanlagen Untermaßfelder Straße
Begründung zum Bebauungsplan
(Stand 06.03.2012)

Inhalt

1. Ziel und Erforderlichkeit der Planung	2
2. Gesetzliche Grundlagen	3
3. Geltungsbereich - Flächengröße.....	4
4. Abgrenzung und Nutzungen	6
5. Schutzgebiete und Altlasten	7
Überschwemmungsgebiet der Werra	7
Besonders geschützte Biotope nach § 18 Thüringer Naturschutzgesetz.....	7
Altlasten.....	8
6. Übergeordnete Planungen – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
Regionaler Raumordnungsplan.....	9
Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen	10
Landschaftsplan der Stadt Meiningen	12
7. Zielsetzung des Bebauungsplans	14
Einordnung des Bebauungsplans in das Grünsystem der Stadt.....	14
Sport- und Freizeitanlagen.....	15
Einordnung der Zuschauertribüne im Hochwasserschutzgebiet	17
Standortdiskussion zur Tennishalle.....	18
Mischgebiet.....	18
Kleingartenanlagen	18
Biotopflächen	19
Gewässer	19
Ruhender Verkehr.....	21
9. Umweltprüfung und Umweltbericht	24
10. Planung	26
Art und Maß der baulichen Nutzung.....	26
Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	27
Bauliche Gestaltung.....	27
11. Erschließung.....	28
Verkehr	28
Stadttechnische Medien.....	28
12. Immissionsschutz	30
13. Grünordnung	32
14. Bodenordnung	33
15. Kostenschätzung und Finanzierung.....	33
16. Verfahren.....	34

Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Meiningen, Bebauungsplan Nr. 33, Sportanlagen Untermaßfelder Straße
(06.03.2012)

1. Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Meiningen hat in den Jahren 2000/2001 und danach den Sportstättenplan überarbeitet. Das Ziel, das Angebot an Sporteinrichtungen zu verbessern und der gleichzeitig sich vollziehende Stadtumbau, der u.a. mit dem Verlust bisheriger Sportflächen und deren neuer Nutzung für andere Funktionen verbunden ist, machte neue Überlegungen zur Gestaltung des Sportstättenangebots in der Stadt Meiningen erforderlich.

Die traditionsreichen Sportanlagen in der Untermaßfelder Straße sollen entsprechend dem überarbeiteten Sportstättenplan zur bedeutendsten Anlage für Freizeit- und Wettkampfsport der Sportarten Leichtathletik, Fußball, weiterer Ballspielarten und Tennis in der Stadt Meiningen ausgebaut werden.

Im Plangebiet treffen verschiedene Nutzungsanforderungen aufeinander. Die Entwicklung der Sportstätten, der Schutz von Biotopen und Gewässern als Rückzugsgebiete für Tiere und Pflanzen, Anforderungen des Hochwasserschutzes, die Planung des Straßenverkehrssystems und die Gestaltung des Landschaftsraumes sowie Probleme mit in Teilgebieten vorhandenen Altlasten sind im Planverfahren zu berücksichtigen. Für die gesicherte städtebauliche Entwicklung in diesem Teil der Stadt, die sich in vielen Einzelschritten und über einen längeren Zeitraum vollziehen wird, soll der Bebauungsplan einen Rahmen setzen. Er wird das Ziel der Gebietsentwicklung definieren und Konflikte aus den verschiedenen Nutzungsansprüchen vermeiden helfen.

2. Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz in der Neufassung vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585

Baugesetzbuch (BauGB),

Ausfertigungsdatum: 23.06.1960; "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist."

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Ausfertigungsdatum: 26.06.1962; "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -

Ausfertigungsdatum: 18.12.1990; "Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)"

Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 16.03.2004, GVBl. S.349

Letzte Änderung vom 8.Juli 2009 (GVBl. S. 592)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft ThürNatG in der Fassung vom 30.08.2006

(GVBl. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S.267)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Ausfertigungsdatum: 25.03.2002; "Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) geändert worden ist"

G aufgeh. durch Art. 27 Satz 2 G v. 29.7.2009 I 2542 mWv 1.3.2010

Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Thüringer Gemeinde und Landkreisordnung (ThürKO)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung) i. d. Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003, (GVBl. S. 41),

Zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2009 (GVBl. S. 345)

3. Geltungsbereich - Flächengröße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flurstücke in der Gemarkung

Meiningen, Ortsblatt 5a, 5b, 6a, 6b, mit den Flurstücken

3, 4, 7, 934/7 teilweise, 934/8, 2964/2, 2970/1, 2973/4, 2973/8, 2981/2, 2982/4, 2982/5, 2984/9, 2984/12, 2984/14, 2984/23, 2984/25, 2984/27, 2984/28, 2984/29, 2984/31, 2984/24, 2984/25, 2984/33, 2984/34, 2984/35, 2984/36, 2984/37, 2984/38, 2984/40, 2984/41, 2985, 2986, 2987, 2988, 2990/2, 2994/1.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt 12,43 ha.

4. Abgrenzung und Nutzungen

Bebauungsplangebiet, Zustand 1995¹



Norden ←

Das Plangebiet zwischen der früheren B 89 und dem Maßfelder Weg erstreckt sich in einer Ausdehnung von Nord nach Süd über ca. 630 m und von Ost nach West über ca. 250 m. Es wird bisher hauptsächlich für Kleingärten und Sportanlagen genutzt. Leichtathletik, Fußball weitere Ballsportarten und Tennis sind die Schwerpunkte des Trainings- und Wettkampfbetriebs. Die östliche Grenze wird von der Eisenbahnlinie Meiningen – Grimmenthal einer Kleingartenanlage und Wohnbebauung gebildet. Südlich und nördlich wird das Plangebiet von Kleingartenanlagen begrenzt. Im Norden schließt sich an das Gartengebiet das Bebauungsplangebiet „Am Steinweg“ an. Innerhalb des Plangebiets „Sportanlagen Untermaßfelder Straße“ befinden sich am Maßfelder Weg zwei und im Nordosten unmittelbar außerhalb angrenzend drei Wohngrundstücke.

Im östlich Teil des Plangebiets stehen auf einer Anhöhe Hallen und Funktionsgebäude, die gewerblich genutzt werden. Ein ehemaliger Lagerplatz des Stadtwirtschaftsbetriebs der Stadt Meiningen nimmt den südöstlichen Teil des Plangebiets ein.

Auf ca. 10 % der Plangebietsflächen befinden sich Gehölzgruppen, ein Röhricht, eine Quelle, Teiche und Gräben, u.a. das Marktwasser, das früher der Wasserversorgung der Stadt Meiningen diente.

¹ Luftbild Stadt Meiningen

5. Schutzgebiete und Altlasten

Überschwemmungsgebiet der Werra

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets² der Werra.

Sollen im Überschwemmungsgebiet bauliche Anlagen oder neue Anpflanzungen entstehen, so ist nachzuweisen, dass der Hochwasserabfluss nicht behindert und Retentionsflächen nicht verkleinert werden. Hochbauten sind in der Regel nicht zulässig.

Bei der Planung sind die Belange des Hochwasserschutzes und die Auswirkungen der periodischen Überflutung eines Teils des Plangebiets besonders zu berücksichtigen.

Besonders geschützte Biotope³ nach § 18 Thüringer Naturschutzgesetz

Der Bereich um die Salzmannquelle, das Marktwasser mit seinen Ufern und eine Restfläche einer ehemaligen Wiese sind besonders geschützte Biotope.

Die im Plangebiet befindlichen „Salzmannquellen“ sind in baulichen Anlagen gefasst. Das Wasser wird Laufbrunnen in der Stadt zugeführt. Der Überlauf der Wasserfassungen ergießt sich in mehrere Gräben und in einen kleinen Teich.

Westlich der Salzmannquellen, zwischen der Tennisanlage und dem außerhalb des Plangebiets angrenzenden Kleingartengebiet befindet sich ein ca. 20 m breiter und 90 m langer Geländestreifen, der mit Röhricht bewachsen ist und als besonders geschütztes Biotop einzuordnen ist. Der dort verlaufende Bach ist zum Teil verrohrt. Abfallablagerungen beeinträchtigen das Gebiet. Durch die geplante Renaturierung und Beseitigung der Ablagerungen soll der Zustand der Fläche verbessert werden.

² Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Werra zwischen ehemaligem Bewässerungswehr oberhalb Belrieth und der Gemeindegrenze Meiningen / Walldorf vom 13. März 2009 (StAnz Nr. 26/2009, S. 1107-1108)

³ Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft ThürNatG in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S.267)

Altlasten

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie. Der Deponiekörper wurde bereits vor über 30 Jahren mit Hallen und Funktionsgebäuden eines Unternehmens der Sekundärrohstoffeffassung bebaut.

Die Deponie wurde auf ihre Inhaltsstoffe und mögliche schädliche Auswirkungen auf die Umwelt untersucht⁴.

Entsprechend der vom Staatliche Umweltamt Suhl abgegebenen Stellungnahme⁵ stehen der zukünftigen Nutzung des Deponiegeländes unter Einhaltung bestimmter Forderungen keine Hinderungsgründe entgegen. Jedoch sind bei einer etwa geplanten Bebauung des Deponiekörpers besondere statische Vorkehrungen in Folge des noch immer setzungsgefährdeten Untergrunds zu treffen. Noch mögliche Ausgasungen der Deponie und die mögliche Kontaminationen von Aushubmaterial sind weitere Risiken, die bei einer Bebauung berücksichtigt werden müssen. Eine Durchfeuchtung des Deponiekörpers durch Oberflächenwasser sollte vermieden werden, um das Risiko des Austrags von evtl. im Deponiekörper enthaltenen Schadstoffen zu mindern.

Die in Fließrichtung des Grundwassers liegenden Teile des Plangebiets können von Stoffausträgen aus dem Deponiekörper beeinflusst werden. In den in Nachbarschaft des Plangebiets befindlichen Kleingartenanlagen wird Grundwasser aus dem obersten Grundwasserstockwerk für die Bewässerung der Gärten entnommen Die Qualität des Wassers aus diesem Horizont sollte deshalb regelmäßig überprüft werden⁶, um Gefährdungen durch evtl. vorhandene Kontaminationen auszuschließen. Das gleiche gilt für die Entnahme von Grundwasser für die Bewässerung in der Sportanlage.

⁴ Erkundungsergebnisse und Gefährdungsabschätzung des Altlastenstandortes „SERO –Lager in Meiningen“, Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik A. Szabady, LAT Labor Mahringen im Auftrag SERO Recycling GmbH Meiningen 1992

⁵ Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Suhl vom 30.06.2000 Az: 442-52105-604/00 sowie „Ergänzung der Abfall- und Bodenrechtlichen Stellungnahme vom 16.06.2000“ vom 18.08.2000 Az.: 33804/66/03/00

⁶ „Grundwasserabstromig zur Altablagerung ist das Grundwasser des quartären Aquifers im Bereich der Kleingartenanlage durch Sulfate, Schwermetalle und Kohlenwasserstoffe in sanierungsbedürftigem Umfang belastet.“ Erkundungsergebnisse und Gefährdungsabschätzung des Altlastenstandortes „SERO –Lager in Meiningen“, Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik A. Szabady, LAT Labor Mahringen im Auftrag SERO Recycling GmbH Meiningen 1992, Seite 29

6. Übergeordnete Planungen – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Südthüringen⁷ finden sich folgende für den Bebauungsplan relevante Aussagen zur Entwicklung von Sportanlagen:

„12.4.2 Kernsportanlagen

12.4.2.1 Die Versorgung der Bevölkerung mit Sport- und Freizeitanlagen, insbesondere mit Kernsportanlagen, soll unter Beachtung des Bedarfs und der zentralörtlichen Einstufung der Städte und Gemeinden angestrebt werden. Dazu sollen umgehend Sport- und Spielstätten-Rahmenleitpläne (für Landkreise) und Sport- und Spielstätten-Leitpläne (für Städte und Gemeinden) aufgestellt und die entsprechenden Flächen im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden.

12.4.2.2 Kernsportanlagen sollen vorrangig in zentralen Orten unterschiedlicher Stufen entsprechend ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion zur Verfügung gestellt werden. Dabei soll beachtet werden, dass den besonderen Bedürfnissen von Menschen verschiedener Altersgruppen, von Behinderten und von Familien Rechnung getragen wird. Der Breiten-, Freizeit- und Leistungssport soll ausgewogen entwickelt und gefördert werden.

12.4.2.3 Der Sanierung und Modernisierung von bestehenden Sportanlagen soll der Vorzug vor Neubau eingeräumt werden. Bei Wegfall von Sportanlagen sollen bedarfs- und funktionsgerechte Ersatzmöglichkeiten geschaffen werden.

12.4.2.8 Unter Gewährleistung der Grundversorgung soll darüber hinaus darauf hingewirkt werden, dass in den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums große Leichtathletikanlagen (Stadion) in den Mittelzentren sowie im teilfunktionalen Mittelzentrum eine Leichtathletikanlage mit 400-m-Bahn in Unterzentren ein Sportplatz mit Leichtathletikanlage erhalten, saniert bzw. neu geschaffen werden.

12.4.2.9 Tennisanlagen für den allgemeinen Sportbetrieb sollen entsprechend dem Bedarf und unter Beachtung der Siedlungsstruktur und Einwohnerzahl in allen zentralen Orten und geeigneten regional bedeutsamen Fremdenverkehrsorten zur Verfügung stehen.“

Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht.

⁷ Begründung Kapitel 12, S. 209, Regionaler Raumordnungsplan Südthüringen, Thüringer Staatsanzeiger Sonderdruck Nr. 3/1999 als Beilage zu Nr. 40/1999

Flächennutzungsplan⁸ der Stadt Meiningen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen werden die Plangebietsflächen als Grünflächen für Sport und als Gärten dargestellt.

Seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplans wurde am Sportstättenleitplan für die Stadt Meiningen weitergearbeitet. Die Überlegungen, die Sportanlagen Meiningens auf wenige Standorte zu konzentrieren und im Plangebiet einen Schwerpunkt zu schaffen, führten dazu, dass nunmehr im Flächennutzungsplan für Gärten dargestellte Flächen zukünftig für den Sport genutzt werden sollen. Der Stadtrat hat im Jahr 2007 einen Beschluss zur Anpassung des Flächennutzungsplans an die Planungsabsichten, die im Bebauungsplan zum Ausdruck kommen, gefasst (Beschlussnummer 268/37/2007).

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Trasse für eine Umgehung des Stadtzentrums in Nähe der Eisenbahntrasse wird im Bebauungsplan beachtet. Konkrete Festsetzungen, zum Beispiel zur Sicherung der Flächen der späteren Straße, können nach dem gegenwärtigen Stand der Straßenplanung jedoch noch nicht getroffen werden.

⁸ Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen, 2006

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen

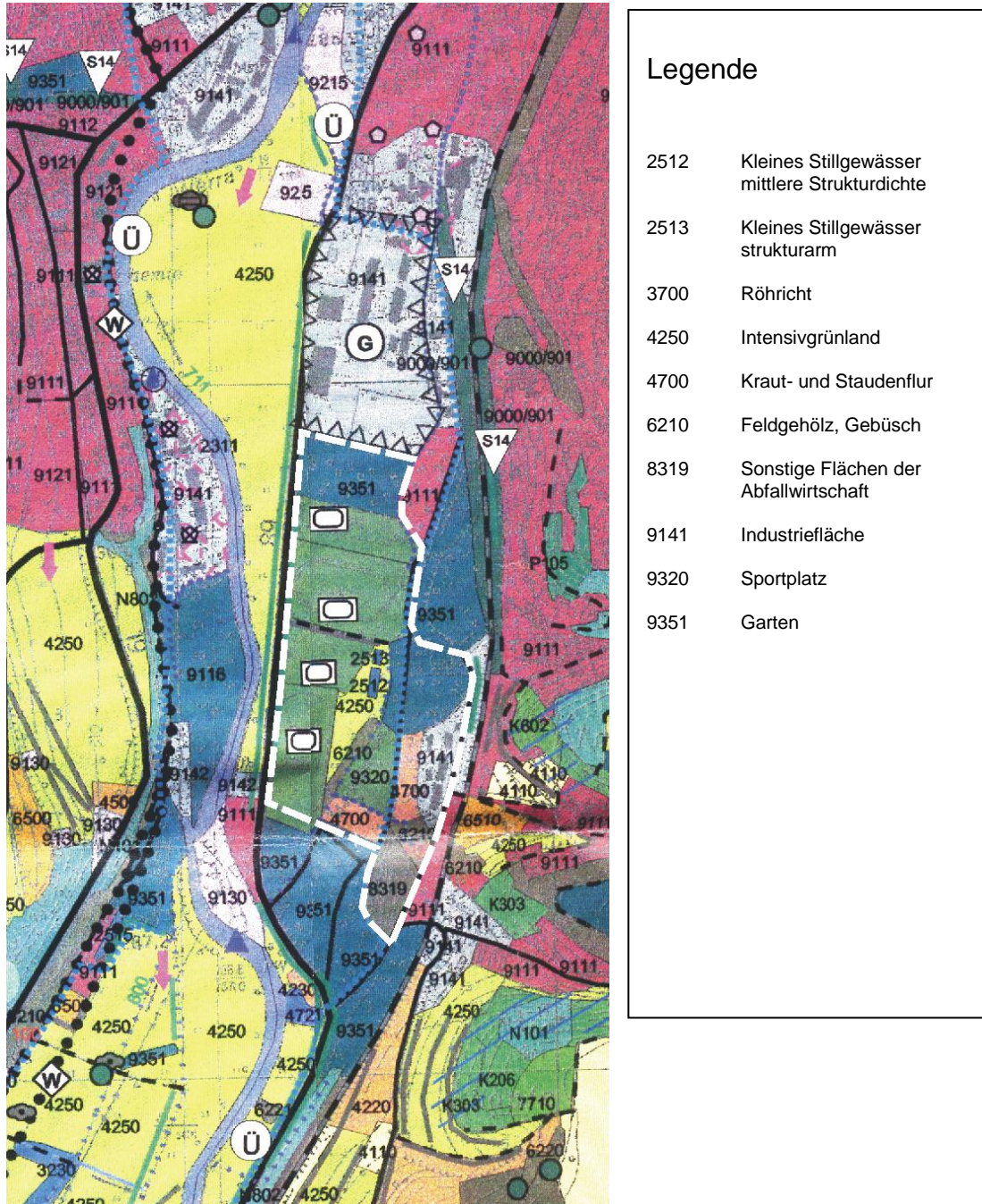


rote Linie – Umgriff des Bebauungsplans

Landschaftsplan der Stadt Meiningen

Der Ausbau der Sportanlagen Maßfelder Weg ist im Landschaftsplan⁹ mit dem Hinweis auf die günstige Erschließungssituation (ehemals Bundesstraße) und die günstigen topografischen Verhältnisse vorgesehen.

Der Landschaftsplan weist für das Bebauungsplangebiet den Ausbau der Sportanlagen und Nutzungen für Kleingärten, Gewerbe u.a. aus (vgl. den Planausschnitt¹⁰).



⁹ Landschaftsplan Meiningen, S. 35 f., Arbeitsgemeinschaft Freiraum Nürnberg, Nov. 1994, Ratsbeschluss Nr. 55/05/94

¹⁰ Landschaftsplan Meiningen, Entwicklungskonzept Karte XIII, Entwurf vom 16.10.2000, Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung (INL) im Auftrag des Landratsamtes Meiningen, 2000

Die ehemalige Fläche des städtischen Bauhofs im Süden des Plangebiets wird im Landschaftsplan als „sonstige Fläche der Abfallwirtschaft“ ausgewiesen. Die Nutzung durch den Bauhof als Kompostplatz für Grünabfälle wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Es ist geplant, diese Fläche zukünftig als Grünfläche zu nutzen. Zur Begründung der Änderung der im Landschaftsplan dargestellten Gartenflächen in Flächen für den Sport im Bebauungsplan gilt das weiter oben zur Änderung gegenüber den Darstellungen im Flächennutzungsplan ausgeführte.

7. Zielsetzung des Bebauungsplans

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden städtebaulichen und planerischen Zielsetzungen zugrunde.

- Gestaltung des Gesamtareals als Park mit Einrichtungen für Sport und Freizeit.
- Ausbau der Sportanlagen für Leichtathletik, Fußball, weitere Ballsportarten für den Trainings- und Wettkampfbetrieb sowie für den Breitensport.
- Ausbau des Stadions für den Wettkampfbetrieb im Fußball mit ca. 1000 Zuschauerplätzen, davon ca. 500 überdachte Sitzplätze für das Stadion.
- Einordnung einer Baufläche für eine Halle mit 3 Tennis- und 2 Squashspielfeldern.
- Einordnung einer Baufläche für das zukünftige Eingangs- und Funktionsgebäude.
- Sicherung der Erschließung insbesondere des Besucherparkens bei Veranstaltungen.
- Ausbau des Maßfelder Weges entsprechend seiner Erschließungsfunktion für die Sportanlage und die angeschlossenen Wohngebiete (zwischenzeitlich abgeschlossen).
- Einordnung eines Bolzplatzes für die öffentliche Nutzung.
- Ökologische Aufwertung des Quellbereichs der Salzmannquelle, des Laufes des Marktwassers, der Fischteiche sowie die naturnahe Gestaltung ehemaliger Nasswiesen als Puffer zwischen Sport- und Kleingartennutzung.
- Neue Nutzung der ehemaligen Lagerflächen des Stadtwirtschaftsbetriebs als Sport- und Grünfläche.

Einordnung des Bebauungsplans in das Grünsystem der Stadt

Die Stadt Meiningen wird durch Landschaftsparks geprägt. Vom Schlosspark erstreckt sich entlang der Werra ein Grünzug in südlicher Richtung bis zum Plangebiet. Die Sportanlagen werden in diesen Grünzug eingebettet. Das Plangebiet soll insgesamt parkartig gestaltet werden. Die funktionsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan werden durch die im Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung des Sportparks ausgeglichen.

Die darüber hinausgehenden geplanten Renaturierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollen als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft, die aus anderen Vorhaben innerhalb des Stadtgebiets von Meiningen resultieren im Bebauungsplangebiet Sportanlagen Untermassfelder Straße durchgeführt werden.

8. Städtebauliches Programm

Das Städtebauliche Programm für den Bebauungsplan wurde im Ergebnis von Bedarfsermittlungen des Sportamts und des Planungsamts zusammengestellt (Stand vom August 2008).

Sport- und Freizeitanlagen

Anlage/Einrichtung	Bestand/Planung	Parameter	Nutzung
Stadion	Bestand	Fußballnormspielfeld Rasen, Laufbahn 400 m Kunststoff, Sprung und Werferanlage	Spielfeld für Wettkampfbetrieb, Leichtathletikanlagen für Übungs- und Wettkampfbetrieb Die Anlage ist außer bei Hochwasser der Werra ganzjährig nutzbar.
Rasennormspielfeld	Bestand / Neuanlage geplant	Fußballspielfeld, 105 * 70 m, Rasen	Übungsbetrieb
Allwetterplatz	Planung	Fußballspielfeld, 90 * 60 m, Kunststoffbelag	Übungs- und Wettkampfbetrieb Durch seine Höhenlage wird dieser Platz als letzter vom Hochwasser erreicht.
Bolzplatz	Planung	Kleinfeld, 48 * 27 m, Hartplatz, Tennenbelag	Volkssport und Übungsbetrieb, ganzjährig nutzbar
Rasennormspielfeld in Kombination mit drei Kleinspielfeldern	Planung	Fußballspielfeld, 100 * 70 m oder drei Kleinfelder 52 * 27 m, Rasen	Übungsbetrieb und Volkssport, Nutzung während Regenperioden und Hochwasser eingeschränkt.
Kleinspielfeld	Planung	52 * 25m	Übungsbetrieb und Volkssport
Tennisanlage	Bestand	6 Spielfelder, 1 Übungswand	Übungs- und Wettkampfbetrieb
Tennisanlage	Planung	3 Spielfelder	Übungsbetrieb
Übungsanlagen für Leichtathletik	Planung	Sprung- und Werferanlage	Übungsbetrieb
Anlagen für Familien- und Freizeitsport	Planung	Laufstrecke innerhalb der Anlage, Geräte für Fitness - Übungen	Volkssport

Spielplatz	Planung	Ca. 200 m ² , Kletter- und andere Geräte	Kinderspielplatz
Teiche	Bestand /Planung	Renaturierung Mitbenutzung für Modellsport	Modellsport
Zuschauertribüne	Planung	Ca. 500 Sitzplätze und 500 Stehplätze für das Stadion	Wettkampfbetrieb
Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude	Bestand/Umbau	600 m ² Geschossfläche	Umkleide- und Sanitäranlagen, Verwaltung, Vereinsräume
Eingangsgebäude / Funktionsgebäude	Planung	Max. 400m ² Geschossfläche	Kasse und Gastronomie / Umkleiden, Sanitärbereiche
Wirtschaftsgebäude mit Garagen	Bestand/Umbau		Technikstützpunkt, Vereinsräume
Funktionsgebäude Tennisanlage	Bestand		Verwaltung, Sanitär- u. Aufenthaltsbereich
Tennishalle	Planung	3 Tennisspielfelder, 2 Squashspielfelder	Übungsbetrieb
PKW Stellplätze			
Verwaltung	Bestand/Planung	15 Pkw Stellplätze	Personal/Besucher
Übungsbetrieb	Planung	72 Pkw Stellplätze	Sportler/Besucher
Wettkampfbetrieb Großveranstaltungen	Planung	Veranstaltungen mit 1000 Besuchern 136 Pkw Stellplätze Für 3000 Besucher 300 Pkw Stellplätze	Zuschauer / Sportler (Die erforderlichen Stellplätze werden außerhalb des Plangebiets nachgewiesen.)
Tennisanlage	Bestand	24 Pkw Stellplätze	Sportler
Tennisanlage	Planung	12 Pkw Stellplätze	Sportler
Tennishalle	Planung	50 Pkw Stellplätze	Besucher /Sportler

Einordnung der Zuschauertribüne im Hochwasserschutzgebiet

Für die Durchführung von Sportveranstaltungen an denen Zuschauer teilnehmen, soll das Stadion mit einer überdachten Zuschauertribüne mit 500 Sitzplätzen in die Sportanlage eingeordnet werden. Die Tribüne soll sich an der Längsseite der Sportfelder befinden. Sie kann nur innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Werra errichtet werden.

Innerhalb des Hochwasserschutzgebiets der Werra ist die Errichtung von Gebäuden oder die Aufschüttung von Erde, z. B. zur Errichtung einer Zuschauertribüne prinzipiell nicht zulässig. Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets der Werra wurden durch Verordnung neu bestimmt¹¹.

Maßnahmen innerhalb des Plangebiets dürfen zu keiner Verschlechterung der aktuellen Abflusssituation führen. In Übereinstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Suhl und der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Schmalkalden-Meiningen wurde in der bisherigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange festgestellt, dass unter Beachtung des Verbots, die Abflusssituation zu verschlechtern, im Einzelfall die Einordnung von Baulichkeiten vorgeschlagen und geprüft werden kann. Ein positives Prüfergebnis für die Tribüne wurde in Aussicht gestellt.

Die Tribüne wurde am Standort eines vorhandenen Erddammes vorgesehen. Der Damm wurde im Sommer 2008 beseitigt, um einen Ersatz für die für einen neuen Kunstrasenplatz verloren gehende Retentionsfläche zu schaffen. Neue Hindernisse für das abfließende Hochwasser entstehen lediglich durch die Stützkonstruktion für die geplante Zuschauertribüne. Sie soll so errichtet werden, dass sie vom Hochwasser durchströmt werden kann. Für die Tribüne wird ein Antrag auf die Ausnahme vom Bauverbot im Überschwemmungsgebiet nach § 81 Abs. 4 Thüringer Wassergesetz¹² während des Bauantragsverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

¹¹ Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Werra zwischen ehemaligem Bewässerungswehr oberhalb Belrieth und der Gemeindegrenze Meiningen / Walldorf vom 13. März 2009 (StAnz Nr. 26/2009, S. 1107-1108)

¹² Thüringer Wassergesetz (ThWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2004 GVBl. S. 244, zuletzt geändert am 20.12.2007, GVBl. S. 267

Standortdiskussion zur Tennishalle

Die Einordnung einer Tennishalle mit drei für Wettkämpfe geeigneten Spielfeldern und 2 Squash – Spielflächen erfordert eine Fläche von ca. 52 mal 40 m. Diese Fläche ist mit einem Dach zu überspannen, unter dem eine lichte Höhe von mindestens 9 m über den Spielfeldern einzuhalten ist. Die Ausmaße der Halle und das Erscheinungsbild sind einem Industriebau sehr ähnlich. Der gewählte Standort ist der unter den gegebenen Bedingungen (Standort außerhalb des Hochwasserschutzgebiets) abgesehen von einem Standort auf der ehemaligen Hausmülldeponie mit statischen und Altlastenproblemen der einzig mögliche im Plangebiet. Die Einordnung dieses Baukörpers in der Nachbarschaft von Einfamilienhäusern und an diesem Standort im Sportpark ist problematisch. Die bessere Lösung wäre eine Einordnung im Bebauungsplangebiet „Am Steinweg“ in der Nachbarschaft vorhandener Gebäude ähnlicher Dimension. Zur Zeit scheinen jedoch keine realistischen Standortalternativen vorhanden zu sein, so dass am gewählten Standort festgehalten wird. Die für den Standort der Tennishalle gewählten Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet für Sport und Erholung (§11 Abs. 1 und 2 BauNVO) erlauben auch andere Nutzungen für Sport und Erholung, z. B. die Errichtung einer Sporthalle oder die Nutzung für Freianlagen in Verbindung mit Funktionsgebäuden. Von der Festschreibung ausschließlich als Tennis- und Squashhalle wurde abgesehen. Auf weitergehende Festsetzungen zur Gestalt der baulichen Anlagen wurde verzichtet, da die Anforderungen durch die Einordnung der Tennishalle bestimmt werden (maximale Nutzung des Baufensters und Ausnutzung der zulässigen Höhe).

Mischgebiet

Die Entwicklung des Wohnens und nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe wird außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Werra am nordöstlichen Rand des Plangebiets (Flurstück 2982/5 und 2982/4) innerhalb eines Mischgebiets zugelassen. Die Wohnbebauung auf dem angrenzenden Flurstück 2984/4 genießt Bestandsschutz. Eine Entwicklung der Wohnfunktion an diesem Standort soll jedoch auch unter Rücksichtnahme auf die angrenzende Sportnutzung verhindert werden.

Kleingartenanlagen

In den letzten Jahren hat sich ein differenziertes Bild der Nutzung der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Anlagen ergeben. Die Parzellen der Anlage am nördlichen Rand des Plangebiets sind wieder nahezu vollständig bewirtschaftet. Auf die in einer früheren Fassung des Bebauungsplans beabsichtigte Umnutzung der Gartenanlage für eine Sportfläche wurde verzichtet. Die Gartenanlage wurde deshalb aus dem Umgriff des Bebauungsplans entlassen.

Die Parzellen östlich der Tennisanlage unterhalb der Böschung der ehemaligen Hausmülldeponie sind brach gefallen und für einen Parkplatz genutzt wurden.

Die Parzellen der Kleingartenanlage östlich der Tennisplätze am geplanten Standort der Tennishalle sind im Mai 2010 überwiegend bewirtschaftet.

Biotopflächen

Die nach §18 Thüringer Naturschutzgesetz unter besonderem Schutz stehenden Flächen werden erhalten. Durch die Gestaltung des Gesamtareals des Bebauungsplans als Park mit Grünflächen, Gräben, kleinen Gewässerflächen und die Erhaltung vieler bestehender Gehölze sowie die vorgesehene Pflanzung neuer Bäume und Sträucher wird die ökologische Qualität des Plangebiets aufgewertet. Detaillierte Aussagen trifft der Grünordnungsplan.

Gewässer

Im Gebiet befinden sich eine Reihe von Anlagen, die der Fassung von Quellen, der Sammlung von Schichtenwasser und der Wasserleitung dienen. Der Katasterplan (Stand 2000) zeigt eine Anzahl Grundstücke, die den verschiedenen Aufgaben des Wassermanagement im Gebiet dienen und zum Teil heute noch dienen.

Die urkundlich älteste wassertechnische Anlage im Gebiet ist das Marktwasser. Es wurde 1232 angelegt und im 17. Jahrhundert neu gebaut. Ursprünglich wurde Wasser von der Werra am Stadtwehr zur Versorgung der Stadt Meiningen abgeleitet. In einem Kunstgraben wurde es bis an die Grenze der befestigten Stadt geführt. In hölzernen Rinnen gelangte das Wasser schließlich über die Stadtgräben in die Stadt.

Wahrscheinlich nahm der Graben auch damals Wasser auf, das aus Quellen und als Schichtenwasser am Fuß der nördlich des Plangebiets gelegenen Berge austritt.

Heute wird der Marktwassergraben ausschließlich von diesem Wasser gespeist. Eine Ableitung von der Werra ist heute nicht mehr auffindbar.

Parallel zum Marktwasser ist im Kataster ein zweiter Graben zu erkennen. Er diente mit einer Anzahl weiterer Gräben der Be- und Entwässerung der Wiesen. Die Anlage dieser Gräben geht auf das Jahr 1886 zurück. Im Land Sachsen – Meiningen wurden damals vielfach Meliorationsmaßnahmen durchgeführt.

In Meiningen wurde eine Wässergenossenschaft ins Leben gerufen, die die Bewässerungsanlagen planen und bauen ließ und bis in die fünfziger Jahre des letzten Jahrhunderts betrieb.

Mit der Nutzung der ehemaligen Wiesen als Sportplatz wurden die Gräben zum Teil verfüllt oder verlegt.

Das heute vorhandene Grabensystem hat weiterhin eine wichtige Funktion. Die am Fuß der nördlich des Gebiets gelegenen Hänge austretenden Wasser müssen gesammelt und aus dem Gebiet geleitet werden. Dies übernimmt hauptsächlich das Marktwasser. Mit einem parallel zur Untermaßfelder Straße verlaufenden Graben werden die Sportanlagen und das tiefer liegende Gelände drainiert. Dieser Graben mündet wenig unterhalb des Plangebiets in die Werra.

Der Wasserstand der Werra beeinflusst den Wasserstand innerhalb des Gebiets unmittelbar. Hohe Wasserstände der Werra führen durch Rückstau zum Ansteigen des Wasserstands in den Gräben. Gleichzeitig muss von den Gräben mehr Wasser als bei normalen Bedingungen aufgenommen werden, da aus dem östlich angrenzenden Gebiet von der Werra eindringendes Wasser zuströmt.

Deutlich wird, dass die Überflutung der Flächen im Plangebiet mit der Funktionstüchtigkeit des Entwässerungssystems in Zusammenhang steht. Um Überflutungen bei relativ geringen Hochwasserständen der Werra, wie sie jedes Jahr auftreten, zu vermeiden, muss das Entwässerungssystem leistungsfähig gestaltet werden.

Vordringlich ist die Erhaltung und Sicherung der Abflussprofile der Gräben. Geprüft werden sollte auch, ob die Wasserableitung aus dem Gebiet durch eine tiefer liegende Vorflut verbessert werden könnte.

Die im Gebiet vorhandenen Fischteiche sollen aus der Nutzung genommen, vergrößert und als Biotope gestaltet werden.

Die Salzmannquellen und das Marktwasser werden in die Gestaltung der Parkanlagen einbezogen. Die Beseitigung von Unrat aus den Gewässern und ihren Uferbereichen, die Öffnung überdeckter Grabenbereiche sowie die Entschlammung und Instandhaltung an den Ufern der Gräben sollen den Biotopwert und den Erholungswert dieser Teile des zukünftigen Sportparks verbessern.

Ruhender Verkehr

Ermittlung der erforderlichen Pkw-Stellplätze - Stellplatznachweis (Stand: August 2008)

Anlage/Einrichtung	Richtzahlen nach Thüringer Bauordnung	Kapazität	Nachzuweisende Pkw-Stellplätze Anzahl
Verwaltung	1 Stellplatz je 40 m ²	Büroflächen 400 m ²	10
Übungsplätze	1 Stellplatz je 250 m ²	1309 m ² Bolzplatz, 7607 m ² Rasenplatz 1 7975 m ² Rasenplatz 2 1200 m ² Übungsplatz	5 30 32 5 Summe 72
Wettkampfplätze	1 Stellplatz je 250 m ² Sportfläche plus 1 Stellplatz je 10 – 15 Besucherplätze (12 Besucherpl./Stpl.)	13390 m ² Stadionfläche 5830m ² Allwetterplatz 1000 Zuschauerplätze (3000 Zuschauerplätze)	53 23 Summe 76 83 (250)
Tennisanlage	4 Stellplätze je Spielfeld	6 Spielfelder	24
Tennisanlage	4 Stellplätze je Spielfeld	3 Spielfelder	12
Tennishalle	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	2500 m ²	50

Die Stellplätze für die Tennisanlagen (36 Stpl.), die Tennishalle (50 Stpl.) und die Verwaltung (10 Stpl.) werden dezentral an den Standorten der Einrichtungen nachgewiesen. 15 Stellplätze am Maßfelder Weg für Verwaltung und Besucher sowie 60 Stellplätze im Bereich der Tennisanlage und der geplanten Tennishalle. Die verbleibende Differenz von 21 Stellplätzen können auf dem ehemaligen SERO-Gelände nachgewiesen werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die übrigen Sportanlagen insbesondere für Besucher von Veranstaltungen sollen zum Teil auf dem Parkplatz auf dem SERO-Gelände und zum überwiegenden Teil auf bereits vorhandenen Parkplätzen in den angrenzenden Gebieten untergebracht werden.

Für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist die Gleichzeitigkeit der Nutzung der verschiedenen Sportanlagen zu berücksichtigen.

Fall 1 Übungsbetrieb

Bei gleichzeitigem Übungsbetrieb auf allen Anlagen würden 148 Stellplätze nachzuweisen sein (72 Stellplätze für Übungs- und 76 Stellplätze für Wettkampfanlagen). Im Normalbetrieb soll von einem Gleichzeitigkeitsfaktor von 0,5, das entspricht 74 Pkw-Stellplätzen, ausgegangen werden.

Fall 2 Wettkampfbetrieb

Wettkämpfe finden jeweils nur auf einem der beiden Wettkampfplätze statt. Es wird mit 1000 Besuchern gerechnet.

Für den Wettkampf im Stadion, der größeren der beiden Wettkampfanlagen, sind 136 Stellflächen (53 Stellplätze Sportbetrieb + 83 Stellplätze für Zuschauer) nachzuweisen.

Im Falle der bisher nicht geplanten und absehbaren Entwicklung des Fußballs in Richtung einer höheren Spielklassen mit größeren Zuschauerzahlen, wären für 3000 Zuschauer ca. 300 Pkw Stellflächen auszuweisen.

Fall 3 Übungsbetrieb und Wettkampfbetrieb

Für den Übungsbetrieb während Wettkämpfen kann mit einem Gleichzeitigkeitsfaktor von 0,4 gerechnet werden ($72 \text{ Stellplätze} * 0,4 = 29 \text{ Stellplätze}$). Zusammen mit dem Bedarf aus dem gleichzeitig stattfindenden Wettkampfbetrieb (136 Stellplätze) ergeben sich 175 nachzuweisende Stellplätze.

Nachweis der Pkw Stellplätze

Für den normalen Übungsbetrieb sind, wie oben ermittelt, 72 Pkw-Stellplätze erforderlich.

Die für den Wettkampfbetrieb erforderlichen 136 Pkw-Stellflächen können im angrenzenden Plangebiet „Am Steinweg“ oder auf der Untermaßfelder Straße ausgewiesen werden (Kapazität jeweils 150 Stellplätze).

Bei Veranstaltungen (1000 Besucher) mit gleichzeitigem Trainingsbetrieb müssen 175 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Parkplatz im Plangebiet „Am Steinweg“ und auf der Untermaßfelder Straße nachgewiesen werden.

Im Falle der Mitbenutzung der Parkplätze im Plangebiet „Am Steinweg“ wird davon ausgegangen, dass die Sportveranstaltungen außerhalb der Öffnungszeiten der Einrichtungen, für die die dort befindlichen Parkplätze vorgehalten werden, stattfinden.

Die Untermaßfelder Straße hat eine Kapazität von mindestens 150 Pkw-Stellplätzen in Schrägaufstellung. Die Nutzung der Straße als Parkplatz erfordert die Sperrung einer Fahrtrichtung während der Veranstaltung. Da die Veranstaltungen hauptsächlich an den Wochenenden außerhalb der Hauptverkehrszeiten stattfinden und mit der Henneberger Straße eine günstige Umfahrungsmöglichkeit besteht, ist die Nutzung der Straße als Parkplatz realistisch und als Ergänzung zur Mitbenutzung der Stellplätze im Plangebiet „Am Steinweg“ möglich, so dass an diesen beiden Standorten insgesamt ca. 300 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Es wird davon ausgegangen, dass während des normalen Übungsbetriebs die Parkplätze an der Untermaßfelder Straße und im Plangebiet „Am Steinweg“ nicht genutzt werden

können. Der Bedarf aus dem normalen Übungsbetrieb (72 Pkw-Stellplätze) ist deshalb auf einem neu zu errichtenden Parkplatz nachzuweisen.

Die auf dem ehemaligen SERO-Gelände am südöstlichen Rand des Plangebiets vorhandene Fläche reicht für 90 -100 Pkw-Stellplätze aus. Die erforderlichen 72 Stellplätze aus dem Übungsbetrieb und 21 Stellplätze Überhang für die Tennisanlagen lassen sich auf der Fläche nachweisen.

9. Umweltprüfung und Umweltbericht

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach §2a BauGB durchgeführt. Die Untersuchung ist als Anlage¹³ dieser Begründung beigelegt. Die Zusammenfassung des Umweltberichts wird hier wiedergegeben:

„ Zusammenfassung

Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der geplanten Sportflächenerweiterung kommt es anlagebedingt zu folgenden Beeinträchtigungen:

Vollständige Flächenversiegelung im Umfang von ca. 9000 m², Teilversiegelung von ca. 11.000 m² und Flächenverluste für die Anlage von Sportflächen von ca. 34.000 m² beeinträchtigen die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Pflanzen und Tiere in mittlerer Erheblichkeit und das Schutzgüter Klima/Luft in geringer Erheblichkeit.

Durch die Neuanlage großdimensionierter Baukörper (Tribüne, Tennishalle) kommt es zu geringen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft sowie der Schutzgüter Landschaftsbild bzw. Mensch/Erholung.

Die Inanspruchnahme landschaftsprägender Nutzungen und Vegetationsstrukturen, insbesondere auch von Kleingärten, führt zu Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch/Erholung.

Betriebsbedingt entstehen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft und Boden von geringer Erheblichkeit durch erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Trainings- und Wettkampfbetrieb.

Außerdem kommt es zu Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit durch erhöhten Grundwasserbedarf für Beregnungszwecke und Beeinträchtigungen von hoher Erheblichkeit durch Grundwasserverunreinigung in Folge des Einsatzes von Düngemitteln und ggf. von Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln.

Erforderlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch verschiedene Anpflanzungen, Biotopgestaltungsmaßnahmen und die Schaffung einer Maßnahmenfläche zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft in folgendem Flächenumfang:

Anlage einer Sukzessionsfläche, Entwicklungsziel Wald auf dem Gelände der ehemalige Kompostieranlage und dem SERO-Gelände 3271 m² und 916 m² Anlage einer Sukzessionsfläche, Entwicklungsziel Röhricht südlich der Tennisanlage und östlich

¹³ Ledermann, Marion, Landschaftsarchitektin, Mellrichstadt, Umweltbericht zum B-Plan Nr. 33, Sportgelände Maßfelder Weg in Meiningen, 31.10.2006

Marktwasser 806 m² , Entfernung eines Rohrdurchlasses im Quellbach unterhalb der Salzmannquellen, Renaturierung eines Bachlaufes unterhalb der Salzmannquellen 50 m, und eines alten Gewässerlaufes, Erhalt einer Sukzessionsfläche südlich der Tennisanlage und östlich des Marktwasser, Umgestaltung der Fischteiche innerhalb der Sportanlage 3.800 m², Entsiegelung der Gewerbeflächen auf dem SERO-Gelände 4.945 m².

Sonstige Maßnahmenflächen für die Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft 5.122 m²,

Mehrstufige Gehölzflächen 1.630 m²

Niedrige Strauchpflanzung 2.387 m²

Initialpflanzung von Laubgehölzen 1.031 m²

Anpflanzung von Laubbäumen 100 Stück

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt für die flächigen Biotoptypen einen Ausgleichsüberschuss von 7.877 m², der für andere Projekte in Anspruch genommen werden kann.

Bezüglich der Bäume ist die Bilanz ausgeglichen, da pro entfernter Baum ca. 3 neue Bäume gepflanzt werden.“

10. Planung

Der Bebauungsplan Sportanlagen Untermaßfelder Straße ist ein auf ein konkretes Vorhaben (die Errichtung der Sportanlagen) bezogener Bebauungsplan der Stadt Meiningen.

Für die wenigen Hochbauten, die Tennishalle und die Tribüne werden Festsetzungen getroffen, die einen Rahmen für die Nutzung der Flächen und für die Gebäudekubatur geben.

Die im Überschwemmungsgebiet der Werra liegenden vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz. Eine Erweiterung oder bauliche Entwicklung innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist auf Grund der Gesetzeslage nicht zulässig.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet [§11 (1 und 2) BauNVO] dient dem Sport und der Erholung. Es sind Anlagen und Gebäude, die dem Betrieb und der Verwaltung der Sport- und Freizeitanlagen dienen zulässig. Es sind Gebäude für den Sport, für Büros, für Umkleide- und Sanitärräume, für die Tätigkeit der Sportvereine, für die Unterbringung von Sportgeräten und der Technik zur Pflege der Sportanlagen sowie für die gastronomische Versorgung, die im Zusammenhang mit dem Sportbetrieb stehen soll zulässig (vgl. auch Pkt. 7 Städtebauliches Programm: Standortdiskussion Tennishalle).

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebiets ist als Mischgebiet [§6 BauNVO] festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Größe der festgesetzten Baufelder, der Geschossflächen- und der Grundflächenzahl.

Die Gebäudehöhen werden als maximale Höhe der Traufe oder innerhalb des Sondergebiets durch die Firsthöhe festgesetzt. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des natürlich vor Baubeginn vorhandene Gelände. Die Firsthöhe im Sondergebiet ist als absolute Höhenangabe festgesetzt. Die Höhenbegrenzung auf 299m garantiert die zu erhaltende Sicht vom Maßfelder Weg (ca. 298m) in das Werratal.

Die Flächen, die Sport und Spiel dienen sollen sind als Flächen für Sport- und Spielanlagen [§9 (1) Nr. 5 BauGB] bzw. als Grünfläche mit der Nutzung als Sport- und Spielplatz [§9 (1) Nr. 15 BauGB] festgesetzt. Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind in den mit „G“ bezeichneten durch Baugrenzen bestimmten Flächen auch Gebäude, die dem Betrieb der Sport- und Spielanlagen dienen sowie für die gastronomische Versorgung zulässig. Für den Aufenthalt der Zuschauer von Sportveranstaltungen ist eine überdachte Tribüne innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Fläche zulässig. Die Tribüne liegt im

Überschwemmungsgebiet der Werra und ist so zu errichten, dass sie den Hochwasserabfluss nicht behindert und die Retentionsflächen nicht verringert.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude im Mischgebiet sollen als Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die Länge der Gebäude wird im Sondergebiet z.B. für die Einordnung einer Tennishalle nicht beschränkt. Diese Festsetzungen entsprechen einer abweichenden Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Bauliche Gestaltung

Dachform

Als Dachform der Gebäude im Mischgebiet wird ein Satteldach von 38-45° Neigung festgesetzt. Mit der vorgeschriebenen Dachform wird auf die Einordnung in die Umgebungsbebauung gezielt.

11. Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Untermaßfelderstraße und den Maßfelder Weg verkehrlich erschlossen. Die ehemalige Bundesstraße 89, Untermaßfelderstraße ist 2005 zur Gemeindestraße umgewidmet worden. An dieser Straße können nunmehr Zufahrten z.B. zu Parkplätzen angelegt werden. Der Maßfelder Weg wurde durchgehend mit einem Straßenquerschnitt von 5,5 m und 1,5 m breitem Gehweg ausgebaut. Auf dieser Straße wird auch der innerstädtischen Busverkehr geführt.

Für die Bus - Stadtlinie sind zwei Haltestellen im Maßfelder Weg vorhanden. Sie bedienen den Sportpark, die Kleingartenanlagen sowie die östlich angrenzenden Wohngebiete (Tongraben).

Zum ruhenden Verkehr ist ein Stellplatznachweis geführt worden (vgl. Pkt.7 Städtebauliches Programm: Ruhender Verkehr S. 19).

Der in der Mitte des Bebauungsplangebiets in Nord - Südrichtung verlaufende Weg soll zukünftig nicht mehr als öffentlicher befahrbarer Durchgangsweg genutzt werden. Für Fußgänger aus östlicher Richtung (Tongraben) wird ein Fußweg im Bereich der Salzmanntquellen angelegt, so dass die kurze Wegeverbindung durch das Gebiet erhalten bleibt.

Für die Verbindung zwischen dem Parkplatz im Sondergebiet „Am Steinweg“ und dem Eingang im Norden des Sportparks wird ein separater Fußweg im Bereich des ehemaligen Marktwassers angelegt.

Stadttechnische Medien

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser aus dem Netz des Versorgungsunternehmens ist sichergestellt. Brauchwasser für die Bewässerung der Frei- und Sportflächen kann den im Gebiet vorhandenen Gräben entnommen werden.

Löschwasser kann aus dem Trinkwassernetz und den Oberflächengewässern innerhalb des Plangebiets entnommen werden.

Abwasser

Die Abwässer der Grundstücke sind dem öffentlichen Netz zuzuführen. Dafür wird es notwendig werden, die im Gebiet anfallenden Abwässer in einer Pumpstation zusammenzuführen und in die geplante Druckleitung aus Untermaßfeld einzuspeisen.

Die geplante Druckwasserleitung und der Standort der Pumpstation liegen vorwiegend auf städtischen Grundstücken. Sie sind im Bebauungsplan eingezeichnet. Der Standort der Pumpstation ist als Versorgungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Auf die Festsetzung von Leitungsrechten konnte wegen der Verfügbarkeit der Grundstücke auf denen die Leitung verlegt werden soll (Eigentum der Stadt) verzichtet werden.

Der Anschluss an die zentrale Kläranlage der Stadt soll im Jahr 2015 hergestellt sein. Bis dahin sind die Abwässer in Kleinkläranlagen zu behandeln. Für bis 2015 fertiggestellte eventuelle Neubauten sind Kleinkläranlagen als Zwischenlösung zu errichten.

Niederschlagswasser

Regenwasser ist durch die Wahl geeigneter Oberflächenbefestigungen und Entwässerungssysteme auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Die überschüssigen Niederschlagswässer sind dem Vorfluter mit einer maximalen Zuflussmenge von 5 l/s*ha zu zuführen. Die Verwendung gering verschmutzten Niederschlagswassers für die Bewässerung von Freiflächen und die Nutzung in Toilettenspülungen wird empfohlen.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist gewährleistet.

Telekommunikation liegt im Plangebiet an.

Müllentsorgung

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt durch 110 l Tonnen. Im Bereich des Stadionzugangs wurde eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

12. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine Schall-Immissions-Prognose¹⁴ angefertigt. Im Ergebnis der Untersuchung wurden Vorschläge für Festsetzungen zum Betrieb der Sportanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der im Plangebiet und an das Gebiet angrenzenden Wohnbebauung vor Sportlärm.

Die Vorschläge für die Festsetzungen werden hier wiedergegeben:

Empfehlungen für textliche Festsetzungen im B-Plan

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen werden folgende textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan vorgeschlagen:

Festlegung für den Regelfall werktags (Trainings- oder Punktspielbetrieb mit geringer Zuschauerbeteiligung)

- Die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf die Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu begrenzen. In dieser Nutzungszeit sind die Zeiten für den An- und Abfahrverkehr und des Zu- und Abgangs enthalten.
- Die Nutzung als Bolzplatz auf der vorgesehenen Fläche ist werktags auf die Zeit von maximal 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr zu begrenzen.

Festlegung für den Regelfall sonn- und feiertags (Punktspielbetrieb/Wettkampfbetrieb)

- Die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf die Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu begrenzen. In dieser Nutzungszeit sind die Zeiten für den An- und Abfahrverkehr und des Zu- und Abgangs enthalten.
- Beim Punktspielbetrieb an Sonn- und Feiertagen sind die Punktspiele nur außerhalb der Ruhezeiten durchzuführen.
- An Sonn- und Feiertagen darf der Bolzplatz nur außerhalb der Ruhezeiten genutzt werden.
- Die Beschallungsanlage ist nur für kurzzeitige Ansagen zu nutzen, eine Dauerbeschallung mit Musik oder ähnliches ist zu vermeiden.

¹⁴ Ingenieurbüro Frank und Apfel, Eisenach, Schall-Immissions-Prognose Nr. LG 05/06 über die zu erwartenden Schallimmissionen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sportanlagen Untermaßfelder Straße“ in 98617 Meiningen, 20.05.2006

Festlegungen für besondere Ereignisse und Veranstaltungen im Sinne des §5 Absatz (5) der 18.BImSchV, wie

- Leichtathletikveranstaltungen mit Nutzung von Starterpistolen
- Veranstaltungen mit Zuschauerbeteiligung über 1000 Zuschauer
- Veranstaltungen mit Nutzung zusätzlicher Beschallungsanlagen
- Es sind die Festlegungen des §5 und der Nummer 1.5 des Anhangs der 18.BImSchV einzuhalten.
- Bei der Nutzung zusätzlicher Beschallungsanlagen (außer der vorhandenen fest installierten Anlage) für Veranstaltungen ist die Einhaltung der Anforderungen nach §5 der 18.BImSchV im Einzelfall zu prüfen.
- Bei der Durchführung von Veranstaltungen außerhalb der Tagzeit ist die Einhaltung der Anforderungen nach §5 der 18.BImSchV im Einzelfall zu prüfen.

Weitergehende Festlegungen

- Für die auf der Sondergebietsfläche SO5 vorgesehene Tennis- oder Squashhalle ist die Ausrichtung der Lüftungsöffnungen oder anderer emittierender Öffnungen (Schall) nach Süden vorzusehen.
- Wenn die Sondergebietsfläche SO-neu (Sero GmbH) für eine Nutzung vorgesehen ist, die höhere Emissionen als ein Pkw-Parkplatz erwarten lässt, ist die Einhaltung der Anforderungen nach §2 oder §5 der 18.BImSchV im Einzelfall zu prüfen (je nach Art der Veranstaltung).“

Anmerkung des Verfassers der Begründung: Die hier als SO-neu bezeichnete Fläche wird in der vorliegenden Fassung des Planentwurfs als Fläche für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5) festgesetzt. Die Anforderungen an den Immissionsschutz bleiben unverändert.

13. Grünordnung

Für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan¹⁵ erstellt. Die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die geplante parkartige Gestaltung des Gesamtareals wird zur Aufwertung der Flächen als Erholungsstandort und auch als Biotop für Pflanzen und Tiere führen. Die über den Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebiets hinausreichenden aufwertenden Maßnahmen können als Ausgleichsmaßnahmen für andere Vorhaben in der Stadt Meiningen genutzt werden (ca. 7000m² Flächenäquivalent). Die Stadt Meiningen beabsichtigt ein Ökokonto einzurichten, in das diese Maßnahmen eingestellt werden sollen. Im Ergebnis des Grünordnungsplans wurden Festsetzungen zur Grünordnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen betreffen das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen, die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit ihrer Zweckbestimmung, von Gewässerflächen oder von zu begrünenden Fassadenflächen. In einer Liste sind die zu verwendenden standortgerechten Pflanzenarten und die Größe der zu pflanzenden Gehölze vorgegeben.

Die Umsetzung der im Grünordnungsplan detailliert beschriebenen Maßnahmen soll in einem Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Meiningen vereinbart werden. Dadurch ist es möglich, die Maßnahmen, die im Detail nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, mit allen geplanten Einzelheiten zu vereinbaren. Der Grünordnungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgelöst werden, können ausschließlich der Stadt Meiningen als Eigentümerin des Großteils der Flächen und als Vorhabenträger für den Umbau der Sportanlagen zugeordnet werden. Sie ist deshalb auch allein für die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen zuständig. Die Zuordnung der Maßnahmen, die über den Ausgleich des Eingriffs, der durch Maßnahmen im Plangebiet ausgelöst wird, hinausgehen, soll mit dem Ökokonto der Stadt erfolgen.

¹⁵ Ledermann, Marion, Landschaftsarchitektin, Mellrichstadt, Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 33, Sportgelände Maßfelder Weg in Meiningen, 25.06.2008

14. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich mit Ausnahme einiger weniger im Eigentum der Stadt Meiningen. Für die Umsetzung der Planung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach § 45 ff BauGB vorgesehen.

15. Kostenschätzung und Finanzierung

Die Maßnahmen zur Umgestaltung des Sportgeländes umfassen den Grundstückserwerb und den Bau neuer Sportanlagen, den Abbruch nicht mehr benötigter verschlissener Gebäude, den Neu- und Umbau von Funktionsgebäuden, der Tribünenüberdachungen sowie die Gestaltung der Freianlagen.

Die Realisierung ist abschnittsweise geplant. Investor ist die Stadt Meiningen.

Die geplante Tennishalle wird voraussichtlich privat finanziert.

Landschaftsgestaltende Maßnahmen zur Herstellung des Sportparks sollen zum Teil in Form von Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft anderer Bebauungsvorhaben in der Stadt Meiningen realisiert werden.

Aus dem Bebauungsplan resultieren Kosten für die Erschließung des Plangebiets sowie für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugleich Maßnahmen zur parkartigen Gestaltung des Sportgeländes.

Erschließungsmaßnahmen

Die Kosten für den geplanten Parkplatz für etwa 90 Pkw auf dem SERO Gelände werden auf 106.000 € geschätzt.

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzung von ca. 90 Bäumen, Anlage von Gehölzpflanzungen auf ca. 4500 m² Fläche und die Anlage einer ca. 2900 m² großen Waldfläche werden 105.000 € geschätzt.

<i>Errichtung PKW Parkplatz</i>	<i>106.000 €</i>
<i>Maßnahmen zur Grünordnung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft</i>	<i>105.000 €</i>
<i>Erschließungskosten gesamt</i>	<i>211.000 €</i>

16. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde 1993 gefasst. Im Juni 1994 hat der Stadtrat die Satzung nach Abwägung beschlossen. Der Beschluss wurde im Juli 1994 bekannt gemacht. Zur Genehmigung des Plans kam es nicht.

Die Neufassung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde 2003 und 2004 im Bauausschuss behandelt.

Der überarbeitete Entwurf wurde im Juni 2005 durch den Bauausschuss bestätigt und nach dem Beschluss des Stadtrates öffentlich ausgelegt. Im Ergebnis der Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet.

In den Entwurf des Bebauungsplans wurden der Umweltbericht, Ergebnisse aus einer Schall-Immissions-Prognose und des Grünordnungsplans sowie Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingearbeitet.

Die zwischenzeitlich eingetretene Verfestigung der gärtnerischen Nutzung der zwischen dem Plangebiet „Am Steinweg“ und der Sportanlage gelegenen Gärten hat die Stadt dazu bewogen auf eine Umnutzung dieser Flächen für Sportanlagen zu verzichten. Die Flächen wurden im Frühjahr 2008 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2009 öffentlich ausgelegt. Im Ergebnis der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Plan erneut geändert. Die Änderungen machen eine erneute Auslegung des Planentwurfs notwendig. Es sind im Verfahren zur Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nur noch Äußerungen zu den geänderten Planinhalten zulässig.

Suhl, 06.03.2012

Peter Maximilian Schmidt
Freier Architekt für Stadtplanung

Anlagen

1. Umweltprüfung - Umweltbericht
2. Schall-Immissions-Prognosen
3. Grünordnungsplan
4. Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange
5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger vom Juni 2005
6. Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger vom Februar 2009