

Teil B

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 20.03.2017

Inhalt

	Seite
1. Allgemeine Begründung	
1.1. Planungserfordernis	2
1.2. Anmerkungen zum Verfahrensablauf	2
1.3. Geltungsbereich	3
1.4. Übergeordnete und tangierende Planungen Geltungsbereich	3
1.5. Städtische Satzungen	4
1.6. Darstellung des Bestandes	5
1.7. Variantenuntersuchung und Auswahl der Vorzugsvariante	7
1.8. Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	11
1.9. Darstellung der Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
2. Begründung der Festsetzungen	
A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
3. Verkehrserschließung, stadttechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes	27
4. Bodenordnung	28
5. Kosten für die Stadt	28
6. Flächenbilanz	29

Anlagen

Anlage 1: Verzeichnis der Flurstücke des B-Plan-Bereiches

Anlage 2: Schallimmissionsprognose LG 45/2013-B vom 20.07.2014

Anlage 3: Prinzipskizze zur Einordnung der Lärmschutzwand

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planungserfordernis

Die Struktur des Bebauungsplangebietes befindet sich durch den sukzessiven Rückbau der Bebauung entlang des Steinweges und der Neu-Ulmer-Straße zunehmend in Auflösung. Eine Wiederbebauung der städtebaulich wichtigen Raumkanten auf der Basis des § 34 BauGB ist damit kaum mehr möglich. Sie wird zusätzlich erschwert durch ein sehr heterogenes bauliches Umfeld (Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, großflächige Gewerbebauten ...).

Das Erfordernis eines Bebauungsplanes begründet sich daher aus verschiedenen Gründen:

1. aus einem sehr heterogenen Planungsumfeld - historische Altstadt im Norden, Villenbebauung im Osten, Gewerbeeinrichtungen im Westen (z.T. großflächig) - welches die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Basis des Einfügungsgebotes nach § 34 außerordentlich schwierig macht und damit Entscheidungen nicht auszuschließen sind, die für die Stadtentwicklung insgesamt nachteilig sind,
2. aus einer Vielzahl brachliegender Grundstücke und desolater Bausubstanz in Durchmischung mit intakten Baustrukturen (Spitalweg) innerhalb eines Stadtquartieres,
3. aus der städtebaulich bevorzugten Lage des Standortes am südlichen Altstadtzugang,
4. aus der Absicht, die östlich angrenzenden bevorzugten Wohnlagen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Aus diesen Gründen wurde 2007 die Aufstellung eines B-Planes mit folgender Zielstellung beschlossen:

„Im Zuge der Planung sollen die Art und das mögliche Maß der zukünftigen Nutzung des Gebietes festgesetzt werden. Die städtebaulich wichtigen Gebäude sollen als Bestand sowie Baufenster für Neubauten aus städtebaulich wichtigen Gründen festgesetzt werden. Der öffentliche Fußweg soll erhalten bleiben. Auf die angrenzende östliche Wohnbebauung soll Rücksicht genommen werden. Vorhandene und zukünftige Probleme der Verkehrserschließung sollen einer Lösung zugeführt werden.“

1.2. Anmerkungen zum Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde aufgrund der gegebenen und betroffenen Umweltbelange nicht in Ansatz gebracht. Somit ist der Begründung zum Bebauungsplan ein gesonderter Umweltbericht beigefügt.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur

1. Offenlegung wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schmalkalden-Meiningen eine Schallimmissionsprognose angeregt. Die Stadt ist dieser Empfehlung gefolgt und hat ein diesbezügliches Gutachten beauftragt. Im Ergebnis des Gutachtens wurden Veränderungen am Entwurf vorgenommen, welche die Grundzüge der Planung zur ersten Offenlegung berühren (Einordnung einer Lärmschutzwand, Verzicht auf ein Baufeld) und daher eine zweite Offenlegung des Entwurfes erforderlich machten.

1.3. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird durch folgende Straßen begrenzt:

Neu-Ulmer-Straße(L 1124) im Norden
Bechsteinstraße im Osten
Spitalweg im Süden
Steinweg im Westen

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 1,62 ha. Eine Zusammenstellung aller Flurstücke liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

1.4. Übergeordnete und tangierende Planungen

Folgende Planungen wurden in die Bearbeitung einbezogen:

Regionalplan Südwestthüringen (2011)
Flächennutzungsplan Meiningen (2006), z.Z. im 1. Änderungsverfahren
Gesamtverkehrsplan Meiningen (1991, laufende Fortschreibung)
Stadtentwicklungskonzept Stadtumbau-Ost (2002)
Rahmenplanung zur Stadtsanierung
Stadtlandschaftsplan Meiningen
Lärmaktionsplan Meiningen, laufendes Verfahren, 2. Stufe
Zweidimensionale Wasserspiegellagenberechnung der Werra für das Stadiongelande
Maßfelder Weg (2008).

Im Regionalplan Südwestthüringen von 2011 sind unter Punkt 2. Siedlungsstruktur folgende grundsätzliche Ziele vermerkt:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung u.a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen und Erhöhung der Flächenproduktivität
- Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung; bestehende Baugebiete sollen ausgelastet, Brachflächen nachgenutzt werden.

Es kann eingeschätzt werden, dass die Zielstellung des Bebauungsplanes den Grundsätzen des Regionalplanes Südwestthüringen zur Siedlungsentwicklung voll entspricht.

Der Flächennutzungsplan trifft für das Plangebiet die Festsetzung: „Gemischte Baufläche“. Der FNP befindet sich im 1. Änderungsverfahren. Die Umwandlung der Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet wurde nachrichtlich in das Verfahren übernommen (Änderung Nr. 1.28). Eine erste Vorstellung der Änderungen im Stadtrat ist erfolgt.

Im Gesamtverkehrsplan Meiningen sind folgende, das Plangebiet betreffende Aussagen enthalten:

- Die Verkehrsbelastung auf der innerstädtischen Hauptverkehrsachse entlang der Neu-Ulmer-Straße wird auch künftig weitgehend unverändert bleiben, weil die Anteile des

Binnenverkehrs (40%) und des Ziel- und Quellverkehrs (je 21%) am Gesamtverkehrsaufkommen hoch sind.

- Lärm und Abgase können mittelfristig nur durch organisatorische Maßnahmen entschärft werden.

Der Rahmenplan zur Stadtsanierung formuliert für das Quartier folgende Sanierungsziele:

- Erhalt wichtiger Raumkanten
- maßstäbliche Integration von Neubauten
- Erhalt des öffentlichen Fußweges
- Erhalt prägenden Altbaumbestandes

Der Stadtlandschaftsplan formuliert als übergeordnetes Leitbild eine „Umweltverträgliche Stadtentwicklung unter Nutzung der stadtökologischen Standortqualitäten und Potenziale“.

Lärmaktionsplan Meiningen (Stand 2008)

Ein Lärmaktionsplan Meiningen liegt vorerst nur für Straßen mit einer Verkehrsbelastung über 16.000 Kfz/24h vor (Sachstandsbericht Nov. 2008), das betrifft im Bereich des B-Planes die Neu-Ulmer-Straße.

Entlang der Neu-Ulmer-Straße wurden gemäß Lärmaktionsplan folgende Zielwerte gesetzt:

- für den Tages-Abend-Nacht-Lärmindex : 65 dB(A)
- für den Nachtlärmindex: 55 dB(A).

Diese Zielwerte liegen damit im Bereich der Neu-Ulmer-Straße mit je 10 dB über den nach der STO geltenden Werten für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A). Für den Steinweg liegen zwar keine diesbezüglichen Aussagen vor, jedoch kann aus der geringeren Verkehrsbelegung dieser Straße davon ausgegangen werden, dass sich die Zielwerte hier unter denen der Neu-Ulmer-Straße bewegen würden.

1.5. Städtische Satzungen

Folgende Satzungs- und Schutzbereiche betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Meiningen“ vom 13.09.1998
- Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (Erhaltungssatzung) vom 19.09.2000 (2. Änderung)

Sanierungsgebiet

Die Zielstellung der Satzung für das Sanierungsgebiet ist die Behebung städtebaulicher Missstände, was auch ein grundlegendes Anliegen des vorliegenden B-Planes ist (Wiederbebauung von Brachflächen, Ausbildung eines neuen Quartierabschlusses zum Steinweg, Minderung von Verkehrslärm und Abgasen, Verbesserung der Verkehrserschließung). Insofern steht der vorliegende B-Plan im Einklang zu den Zielstellungen des Sanierungsgebietes. Es gilt das vereinfachte Sanierungsverfahren. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB ist ausgeschlossen (keine

Abschöpfung / Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, keine Erhebung von Ausgleichs- und Erschließungsbeiträgen, keine Verteilung von eventuellen Überschüssen aus der Sanierung).

Bezüglich der Genehmigungspflicht wurde § 144 BauGB ausgeschlossen, d.h. es gibt keine Veränderungssperre für Vorhaben während der Planaufstellung.

Erhaltungssatzung

Gemäß Erhaltungssatzung vom 31.03.1994, in der Fassung der 2. Änderung vom 19.09.2000 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes) bedürfen Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Ausnahmetatbestände gemäß § 4 der Satzung sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Es ist Zielstellung des B-Planes, dass die städtebauliche Eigenart des Quartiers als innerstädtisches Quartier mit Wohnnutzung, geprägt durch vorwiegend einzelstehende Gebäude erhalten wird. Insofern steht die Planung im Einklang zur Erhaltungssatzung. Die Zulässigkeit des während der Planaufstellung erfolgten Abbruchs der Mehrfamilienhäuser Steinweg 3, 5, 7 und 13 wurde mit der Abrissgenehmigung aus dem Jahr 2012 bereits geprüft.

1.6. Darstellung des Bestandes

Rahmenbedingungen aus der Stadtstruktur

Stadtstrukturell gehört der Planbereich zu den Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts, die im Nordosten und Südosten den historischen Stadtkern umschließen.

Für das Plangebiet sind folgende äußere Strukturelemente von Belang:

- historische, denkmalgeschützte Altstadt nördlich der Neu-Ulmer-Straße
- mehrgeschossige Wohnbebauung, großflächige Gewerbebauten sowie die Werra-Aue im Westen
- stadtbildprägende, grünbestimmte Villenbebauung östlich der Bechsteinstraße
- Neu-Ulmer-Straße und Steinweg mit starken Belastungen durch Verkehr, Lärm und Abgase.

Baulich - funktionelle und naturräumliche Gegebenheiten des Standortes

1. Bauliche Struktur

Die historisch gewachsene Bebauungsstruktur des Quartiers ist ausgesprochen heterogen. Die Quartieriränder sind – mit Ausnahme des Spitalweges - stark aufgelöst.

Der östliche Quartierrand zur Bechsteinstraße ist geprägt von eingeschossiger Einfamilienhausbebauung, Nebengebäuden und Gärten, wobei sich die Grundstücke südlich des querenden Fußweges größtenteils bis zum Steinweg erstrecken.

Der nördliche Quartierrand (Neu-Ulmer-Straße) wird durch zwei Mehrfamilienhäuser gebildet, wobei Nr. 43 Villencharakter besitzt und sich in die historische Typik des östlich angrenzenden Straßenraumes einfügt.

Die Eckbebauung Neu-Ulmer-Straße / Steinweg wurde bereits vor B-Plan-Beginn im Zuge des Kreuzungsausbaus abgebrochen. Das Grundstück liegt seitdem brach.

Der westliche Quartierrand zum Steinweg bestand zu Planungsbeginn südlich der Wegequerung noch aus einer geschlossenen Reihung gründerzeitlicher dreigeschossiger Bebauung, die mittlerweile (bis auf das Eckgebäude zum Spitalweg) abgebrochen wurde. Auch diese Grundstücke liegen seitdem brach. In der Nähe zum Kreuzungsbereich Neu-Ulmer-Straße befindet sich noch eine baufällige, ebenfalls brach liegende Villa (Steinweg 1).

2. Erschließung / Verkehr

Neu-Ulmer-Straße (L 1124) und Steinweg fungieren als städtische Haupteerschließungsstraßen. Die Neu-Ulmer-Straße lässt aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der Nähe zum Kreuzungspunkt Steinweg (Rückstau) eine direkte Erschließung der anliegenden Wohngebäude nur eingeschränkt zu.

Gleiches trifft, wenn auch in etwas abgeminderter Weise, für den Steinweg zu. Bedingt durch Rückstau zum Kreuzungsbereich Neu-Ulmer-Straße ist auch hier eine Erschließung der angrenzenden Bebauung erschwert.

Bechsteinstraße und Spitalweg sind dagegen als reine Anliegerstraßen zu betrachten. Die vorhandene Unterbindung der Durchfahrtsmöglichkeit der Bechsteinstraße zwischen Spitalweg und Neu-Ulmer-Straße führt zu einer zusätzlichen Verkehrsberuhigung. Die Bechsteinstraße wird zum Anliegerparken genutzt.

Das Quartier wird in der Mitte von Ost nach West durch einen Fußweg gequert, der dem Verlauf des verrohrten „Marktwassers“ folgt und eine Wegebeziehung aus den östlich angrenzenden Stadtvierteln zur Werra-Aue (z.B. Schule, Kindertagesstätte) darstellt.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind überwiegend in Privatbesitz, drei Grundstücke gehören der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, die Flächen des verrohrten Bachlaufes sind im Besitz der Stadtwerke, Gehwege und Straßen des Plangebietes befinden sich in städtischem Eigentum.

4. Großgrün

Das Quartier zeichnet sich durch einen beachtlichen Bestand an mittel- und großkronigen Bäumen im Norden des Quartiers, durch Wildwuchs im Bereich brachliegender Grundstücke sowie durch Gärten und Vorgärten aus (vergleiche dazu: Grünordnungsplan, Biotoptypenkarte).

5. Oberflächenwasser

Westlich des Geltungsbereiches liegt die Werra (Fließgewässer 1. Ordnung). Ein großer Teil des Planungsgebietes liegt im Überschwemmungsbereich dieses Flusses. Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am Stadiongelände Maßfelder Weg wurde eine „Zweidimensionale Wasserspiegelberechnung der Werra“ erarbeitet. Danach kann die Hochwasserhöhe im Plangebiet (HQ 100) 0,01 bis 0,81 m betragen.

Diese Oberflächenwassersituation ist für den Bebauungsplan von besonderer Bedeutung.

Da mit dem Bebauungsplan eine bereits überbaute Fläche überplant wird, handelt es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes. Der B-Plan bedarf daher keiner Ausnahmeregelung nach § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz.

Entlang der südlichen Bechsteinstraße und des nördlichen Steinweges verlief einst unter Querung des Quartiers das sogenannte „Marktwasser“, das aber bereits vor längerer Zeit verrohrt wurde.

Die vorgefundene Grundwassersituation ist von geringer Bedeutung, allerdings ist zu beachten, dass Überschwemmungsgebiete Bereiche mit erhöhter Grundwasserempfindlichkeit sind.

5. Nutzungen

Im Gebiet sind derzeit fast ausschließlich Wohnnutzungen zu verzeichnen (Neu-Ulmer-Straße 43a, Bechsteinstraße 6 und 14, Spitalweg 1 und 2, Steinweg 15. In geringem Umfang sind Büronutzungen angesiedelt (Neu-Ulmer-Straße 43). Darüber hinaus sind keine weiteren Nutzungen gegeben.

Es ist ein hoher Anteil brach liegender Flächen zu verzeichnen. Die Gebäude Steinweg 3, 5, 7 und 13 wurden 2012 abgebrochen. Das Gebäude Steinweg 1 steht seit vielen Jahren leer. Das Eckgebäude Steinweg / Neu-Ulmer-Straße wurde im Zuge des Ausbaus der Straßenkreuzung zurück gebaut.

1.7. Variantenuntersuchung und Auswahl der Vorzugsvariante

Im Zuge der Vorplanung wurden umfangreiche Überlegungen zur Bebauung des Quartiers dokumentiert und im Bauausschuss diskutiert.

Variante A



Variante A hält von allen Alternativen am stärksten an der vorhandenen Struktur und am baulichen Bestand fest. Der südliche Quartierteil wird wieder für eine relativ dichte und geschlossene Bauweise vorgesehen. Bauflucht und private Vorgärten zum Steinweg bleiben erhalten.

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet

Vorteile:

- Die Bebauung am Steinweg kann alternativ erhalten oder ersetzt werden.
- Kaum Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.
- Keine Widersprüche zu Erhaltungssatzung und Flächennutzungsplan.
- Bebauung am Steinweg als Lärmschutz für die dahinter liegende Bebauung.

Nachteile:

- Die Nutzungsart Mischgebiet kann zu Störungen des östlich angrenzenden Villenbereiches führen.
- Die Erschließung für gewerbliche Nutzungen ist problematisch (Nähe zu Kreuzung, Stellplatzbedarf).

- Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung (keine negative Beeinflussung).
- Günstige Voraussetzungen für eine Grünvernetzung.
- Verbesserte Voraussetzungen für den Lärmschutz entlang des Steinweges.

Nachteile:

- Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich (Grenzregelung zwischen privaten Flächen; notwendiger Erwerb von Privatflächen durch die Stadt).
- Eingriff in die historische Struktur (Steinweg) und damit ggf. Konflikte zu bestehenden Satzungen und Planungen.

Variante C



Variante C geht von einer gänzlichen Aufgabe der Bebauung entlang des Steinweges aus. Die fehlende Raumkante wird durch eine doppelreihige Baumpflanzung (Allee) mit baulicher Abgrenzung zu den Grundstücken (z.B. Mauer, hohe Hecke) kompensiert. Der bauliche Schwerpunkt liegt auf der Verdichtung durch moderne Stadtvillen entlang der Bechsteinstraße, welche das östlich angrenzende Wohngebiet abrunden. Große Vorgärten stellen die Neubebauung in ein insgesamt durchgrüntes Umfeld. Von einer Ersatzbebauung des Eckgrundstückes Steinweg / Neu-Ulmer-Straße wird zugunsten einer gestalteten öffentlichen Freifläche abgesehen.

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet.

Vorteile:

- Abrundung des Wohnens im Bereich Bechsteinstraße / Spitalweg.
- Bebauung und Nutzung mit Bezug zur benachbarten Wohnbebauung, die durch die geplante Entwicklung nicht negativ beeinflusst werden sollen.
- Sehr günstige Voraussetzungen für eine Grünvernetzung (hoher Gartenanteil, Steinweg als Grünverknüpfung zur Allee in Richtung Untermaßfeld).
- Größtmögliche Reduzierung der Beeinflussung durch Lärm.
- Entlastung des Steinweges von Erschließungsfunktionen.

Nachteile:

- Notwendiger Erwerb von Privatflächen durch die Stadt.
- Eingriff in die historische Struktur (Steinweg, Neu-Ulmer-Straße) und damit ggf. Konflikte zu tangierenden Satzungen und Planungen.
Infolge großer Baugrundstücke hohe Grundstückskosten und Anliegerbeiträge.

Nach eingehender Variantendiskussion wurden die Grundzüge der Variante B der weiteren Bearbeitung des Entwurfs zugrunde gelegt.

1.8. Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1.8.1. Baugebiet, bauliche Strukturen, Bauweisen, Stadtbild

Mit dem Bebauungsplan wird eine bereits überbaute Fläche überplant. Es handelt es sich daher nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes.

Übergeordnetes Planungsziel ist eine nachhaltige Neuordnung der baulich-räumlichen und funktionellen Struktur innerhalb des Geltungsbereiches.

Gleichzeitig soll ein attraktives südliches Zentrumsvorfeld geschaffen werden, welches die gründerzeitliche, stadtbildprägende Innenstadtschale östlich des historischen Stadtkernes abrundet und zum Steinweg abschließt.

Mit einem Zurückweichen der Bauflucht vom Straßenkörper des Steinweges wird dem Sachverhalt dringend erforderlicher Verkehrslärmreduzierung für angrenzende Wohnbereiche in vertretbarer Weise Rechnung getragen.

Das Zurücksetzen der straßenbegleitenden Bebauung entlang des Steinweges wird für eine ca. 10 m breite öffentliche Grünanlage mit doppelreihiger Baumpflanzung (Allee) genutzt. In Verbindung mit einer Hainbuchenhecke vor einer 4m hohen Lärmschutzwand zur Grundstücksgrenze der privaten Bebauung wird eine neue Raumkante zum Steinweg geschaffen.

Durch eine offene, maximal dreigeschossige Bebauungsstruktur mit starker Durchgrünung werden die prägenden Elemente der östlich angrenzenden Bebauung aufgegriffen. Baulich geschlossene Strukturen, wie sie mit den Gebäuden Steinweg 3 – 15 bis 2012 noch vorhanden waren, werden im Entwurf auch aus Gründen des Hochwasserschutzes ausgeschlossen. Der gebietstypische hohe

Gebäudesockel wird aufgegriffen, was neben der gestalterischen Absicht dem Hochwasserschutz geschuldet ist.

Baustruktur und Architektur der Gebäude in den Baufeldern 1 – 5 sowie 9 und 10 sollen sich am östlich angrenzenden Villencharakter orientieren und diesen zeitgemäß interpretieren, d.h.:

- Mehrfamilienhäuser
- Grundrissformen, die am klassischen Villenbau orientiert sind
- Gliederung der Fassaden durch Balkone, Terrassen, Wintergärten, Loggien, Erker etc.

Eine zeitgemäße Architektursprache in den Baufeldern 3, 4, 5, 9 und 10 ist prinzipiell erwünscht. Diese Absicht begründet eigene Festsetzungen des B-Planes zur Gestaltung der baulichen Anlagen (u.a. sind Flachdächer und größere Glasflächen zulässig).

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in den Baufeldern 6, 7, 8 (Spitalweg) orientieren sich am derzeitigen Gebäudebestand (Mehrfamilienhäuser mit spätgründerzeitlicher Prägung), die der Baufelder 11 – 14 (Bechsteinstraße) am Bestand des Gebäudes Bechsteinstraße 6 (Einfamilienhaus mit Satteldach).

Damit soll bewusst innerhalb des Quartiers unterschiedlichen Wohnstrukturen Raum gegeben und eine städtische Vielfalt unter Einbeziehung des Bestandes ermöglicht werden.

1.8.2. Grün, Oberflächenwasser

Für gebietstangierende Grünzüge und -verbindungen sollen bessere Anknüpfungsmöglichkeiten in funktioneller und naturräumlicher Hinsicht geschaffen werden. Dazu zählt die Anlage einer öffentlichen, baumbestandenen Grünanlage mit Fußweg entlang des Steinweges. Hiermit soll zum einen eine bessere Anknüpfung an die Freianlagen der Werra-Aue, an die alte Allee nach Untermaßfeld, an die Freianlage nördlich des Kreuzungspunktes am Zugang zur Altstadt und - über die gebietsinterne Fußwegequerung - eine Stärkung der Verknüpfung zu den östlichen Grünbereichen (z.B. Grünzug entlang des Bahneinschnittes) erreicht werden. Die gesonderte Ausweisung eines Fußgängerüberweges über den Steinweg wird in diesem Zusammenhang empfohlen (Schulweg!). Standortgegebenheiten, wie z. B. der vorhandene Großbaumbestand, die durchgrünte Quartiermitte werden in die Konzeption einbezogen. Die Fläche des ehemaligen Marktwassers (Marktwasser) soll als Potenzial für zukünftige Entwicklungen offen gehalten werden (keine Überbauung).

1.8.3. Verkehr und Erschließung

Äußere und innere Verkehrserschließung

Die Lage des Quartiers am Knotenpunkt Neu-Ulmer-Straße / Steinweg ist bezüglich der Anliegererschließung problematisch. Der Entwurf sieht daher vor, die Erschließung der Baufelder 1 – 3 sowie 9 und 10 mittels einer neuen städtischen Anlieger-Stichstraße zu gewährleisten, welche an die Bechsteinstraße anbindet. Damit kann das Plangebiet im gesamten Kreuzungsbereich sowohl von der Neu-Ulmer -Straße als auch vom Steinweg verkehrlich entkoppelt werden.

Die geplante Bebauung der Baufelder 4 und 5 am Steinweg wird über eine gemeinsame Anbindung an den Steinweg erschlossen. Dazu wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einem privaten Grundstück zugunsten des Nachbargrundstückes festgesetzt.

Die Bechsteinstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgelegt werden.

Die beidseitige Unterbindung des Durchgangsverkehrs in der Bechsteinstraße wird beibehalten, ebenso die Absperrung durch Poller südlich der Straße „Schöne Aussicht“.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr der Anlieger soll vorrangig auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden. Die Ostseite der erforderlichen Lärmschutzwand (Baufelder 2-5) soll vorzugsweise zur Einordnung von Garagen oder Carports, z.T. auch als Gemeinschaftsanlagen, genutzt werden. Die Ausweisung von Stellplätzen in Erdgeschossen der Gebäude wird wegen des angestrebten Freiraumbezuges (Gartennutzung) der Erdgeschoss-Wohnungen ausgeschlossen. Die Anlage von Tiefgaragen wird, bedingt durch die Lage im Überschwemmungsgebiet der Werra, als kritisch angesehen. Sollten dennoch Anlagen dieser Art errichtet werden, ist der Nachweis baulich-konstruktiven Hochwasserschutzes erforderlich.

Es werden keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Fußgänger

Die Führung der Fußgänger entlang Neu-Ulmer-Straße sowie Stein- und Spitalweg erfolgt über Gehwege. Die mittige Quartierquerung zwischen Bechsteinstraße und Steinweg wird erhalten und bleibt ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten. Hier wird im Querungsbereich Steinweg ein Fußgängerüberweg empfohlen (Schulweg, Weg zu den Kindereinrichtungen in der Werra-Aue). Mit der Festlegung „verkehrsberuhigter Bereich“ für die Bechsteinstraße sind Fußgänger und Verkehr gleichberechtigt.

Katastrophenschutz

Die Erreichbarkeit für Feuerwehr, Rettungsdienst und Polizei ist für alle Baugrundstücke über die bestehenden tangierenden Straßen des Plangebietes möglich. Bei der neu geplanten Stichstraße mit Anbindung an die Bechsteinstraße wurde die DIN 14090 bezüglich Kurvenradius und Fahrgassenbreite beachtet.

Der quartiermittige Gehweg soll für den Katastrophenschutz nicht heran gezogen werden.

1.8.4. Baulich relevante Umweltbelange

Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist gesonderter Teil der Begründung und wurde vom Büro RoosGrünPLANUNG erarbeitet. Von baulicher Relevanz sind folgende Umweltbelange:

- der Schutz vor Verkehrslärm,
- der Hochwasserschutz und
- die Nutzung alternativer Energien.

Schutz vor Verkehrslärm

Im Ergebnis der 1. Offenlegung des Entwurfes zum Bebauungsplan war von der Unteren Immissionsschutzbehörde eine Schallimmissionsprognose angeregt worden.

Das daraufhin von der Stadt beauftragte Gutachten (LG 45-2013-1 vom Juni 2013) kam zu dem Schluss, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 in allen Immissionspunkten tags um 4 – 20 und nachts um 7 – 24 dB(A) überschritten werden.

Daraufhin wurden folgende Änderungen am Plan vorgenommen:

- Einordnung einer Lärmschutzwand zwischen Grundstück Steinweg 13 und dem Anschluss an Grundstück Neu-Ulmer-Straße 43a.
- Weiteres Zurücksetzen der Baufelder 3, 4, 5 zum Steinweg (nunmehr mind. 22 m).
- Verzicht auf eine Bebauung des am stärksten betroffenen Baufeldes im Kreuzungsbereich Steinweg / Neu-Ulmer-Straße.

Des Weiteren beabsichtigt die Stadt, eine Geschwindigkeitsreduzierung des Steinweges auf 30 km/h und eine Nachtabschaltung der Ampelanlage am Kreuzungsbereich zu veranlassen.

Die Schallimmissionsprognose wurde auf Basis dieser Veränderungen überarbeitet.

Die aktualisierte Schallimmissionsprognose LG 45/2013-B vom 20.07.2014 (vgl. Anlage 2) Kommt zum Ergebnis, dass trotz Lärmschutzwand, nächtlicher Ampelabschaltung und Geschwindigkeitsreduzierung die Anforderungen an gesundes Wohnen nicht in allen Baufeldern erreicht werden und daher passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu verankern sind. Diese Maßnahmen beziehen sich vordergründig auf Festsetzungen zu Bestandsgebäuden, aber auch auf die geplanten Gebäude (Baufelder 3 – 5, 9, 10, 12, 13).

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich der Werra. Dieser Sachverhalt wurde planerisch beachtet.

Da von Hochwasserschutzanlagen im Sinne von Dämmen nicht ausgegangen werden kann (nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen; Einschränkung der Retentionsflächen), muss sich der Hochwasserschutz auf bauliche Vorkehrungen und eine bauliche Struktur stützen, die für die Hochwassersituation möglichst geringe Eingriffe mit sich bringt (offene Bauweise, geringer Überbauungsgrad, Begrenzung der Oberflächenbefestigungen).

Der B-Plan-Entwurf beinhaltet deshalb (neben der Dokumentation der HQ-100-Linie) Verweise auf Nutzungsbeschränkungen in Kellergeschossen sowie eine Mindesthöhe für die Oberkante Erdgeschoss-Fußboden von 287,90 ü. NHN (30 cm über Hochwasserlinie HQ 100).

Der Sachverhalt des Überschwemmungsgebietes wurde bezüglich der Zielstellung zur Überplanung des Quartiers abgewogen. Im Endergebnis wurde an der planerischen Zielstellung festgehalten.

Nutzung alternativer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen für Heizung und Warmwasserbereitung ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen möglich. Dazu wurden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Solar- und Photovoltaikanlagen sowie äußere Luftwärmetauscher müssen sich in den Gebäudehabitus einfügen. Erdwärmenutzung ist in Abhängigkeit von Grundstückszuschnitten und Grünflächenanteil oberflächennah bedingt möglich. Für die geothermische Nutzung tieferer Erdschichten oder die Nutzung des Grundwassers sind entsprechende Gutachten erforderlich. Separate Bauwerke für Blockheizkraftwerke etc. sind nicht vorgesehen. Von einer Fernwärmeversorgung ist auch zukünftig nicht auszugehen.

1.9. Darstellung der Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf Stadtstruktur und Stadtbild

Durch die teilweise Neubebauung des Quartiers wird der städtebauliche Missstand der brach liegenden Grundstücke und verfallenen Bausubstanz behoben. Das Image des Bereiches wird sich positiv verändern. Die Villenbebauung der östlichen Innenstadtschale wird wieder bis an die historisch gewachsene Grenze des Steinweges heran geführt.

Mit dem Ausbau der östlichen Steinwegseite zu einer Allee wird in diesem Bereich ein neues Strukturelement eingefügt, das an die alte Allee nach Untermaßfeld anknüpft.

Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden differenzierte Baustrukturen (Mehr- und Einfamilienhäuser) ermöglicht. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen bieten zeitgemäßer Architektursprache gebührenden Raum. Der Baukörperhabitus ist der umgebenden Bebauung angepasst. Die Einzelhausbebauung wird dem Grün in angemessener Weise Entwicklungsmöglichkeiten einräumen und die Typik des Wohnbereiches stärken.

Auswirkungen auf das städtische Nutzungsgefüge

Art und Maß der baulichen Nutzung verbessern die Wohnqualität im und um das Quartier, schaffen ein würdiges Zentrumsumfeld und bieten differenzierte Wohn-, Büro- und kleingewerbliche Angebote in unmittelbarer Zentrumsnähe.

Durch die Anlage einer Allee im Zuge des Steinweges wird die Fußwegeverbindung vom und zum Zentrum attraktiver gestaltet. Der südliche Zentrumsausgang erhält eine würdige Fortsetzung. Der quartiermittige Fußweg wird durch gärtnerische Maßnahmen aufgewertet.

Die Erschließung der Grundstücke entlang der Neu-Ulmer- Straße wird durch den Bau einer neuen Anliegererschließung im Gebiet verbessert.

Auswirkungen auf Verkehr und Erschließung

Durch die Ausbildung einer zusätzlichen quartierinternen Erschließungsstraße wird die Neu-Ulmer-Straße im Kreuzungsbereich von privaten Grundstückszufahrten (Baufelder 1 – 3 u. 10 – 9) entkoppelt, was sich auf Verkehrsfluss und Sicherheit positiv auswirken wird.

Am Steinweg werden durch die Reduzierung der anliegenden Gebäude und das Koppeln von Grundstückerschließungen (Baufelder 5, 6) ebenfalls deutliche Verbesserungen in dieser Hinsicht erzielt.

Der Ausbau der Bechsteinstraße als verkehrsberuhigter Bereich läßt positive Effekte für die Verkehrsberuhigung und den ruhenden Verkehr erwarten.

Für den Fußgängerverkehr werden attraktivere Wegführungen angeboten (Steinweg, Querung, Bechsteinstraße). Der Zugang zum Altstadtzentrum wird aufgewertet.

Auswirkungen auf städtische Grünverbindungen und Freiraumnutzung

Mit der Neubebauung wird der derzeitige Wildwuchs durch eine geordnete Grundstücksbegrünung ersetzt. In Zusammenhang mit dem per Festsetzung zu erhaltenen Großgrün werden die sonst typischen Begleiterscheinungen von Neubau-Arealen (kahle Flächen in den ersten Jahren) vermieden.

Der „grüne“ Charakter der Quartiermitte wird mittels Festsetzungen zu Erhaltungs- und Pflanzgeboten beibehalten und gestärkt.

Der Ausbau des Steinweges zu einer Allee dient als grüner Trittstein zur Verknüpfung städtischer Grünverbindungen.

Die bauliche Freihaltung der Trasse des ehemaligen Marktwassers stellt eine Option für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten dar und hält als „grüne Trasse“ die Erinnerung an dieses alte Strukturelement wach.

Auswirkungen auf die Umwelt

Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 ist ein gesonderter Umweltbericht. Unter Punkt 2.2. B - „Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ - sind die zu erwartenden Auswirkungen dargestellt.

2. Begründung der Festsetzungen

A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO)

Zeichnerische Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ steht zunächst im Widerspruch zur Ausweisung dieser Fläche im bestätigten Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen als „Gemischte Baufläche“. Der Flächennutzungsplan befindet sich im 1. Änderungsverfahren. Die Nutzung, die sich aus den Festsetzungen des vorliegenden B-Planes ergibt, wurde nachrichtlich in den FNP unter Punkt 1.28 übernommen. Eine erste Vorstellung der Änderungen im Stadtrat ist erfolgt.

Das Baugebiet „Allgemeines Wohngebiet“ dient dem Ziel,

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

anzusiedeln.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1. bis 3.

(Beherbergungsgewerbe, nichtstörende Gewerbebetriebe und Verwaltung) sollen zulässig sein, da sie der beabsichtigten Gebietscharakteristik im Sinne eines lebendigen innerstädtischen Stadtquartieres entsprechen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Nr. 4. und 5. – Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sollen ausgeschlossen werden, um zusätzliche Verkehrs- und Emissionsbelastungen auszuschließen. Ein Gartenbaubetrieb mit seiner Flächenintensität entspricht nicht der beabsichtigten innerstädtischen Urbanität.

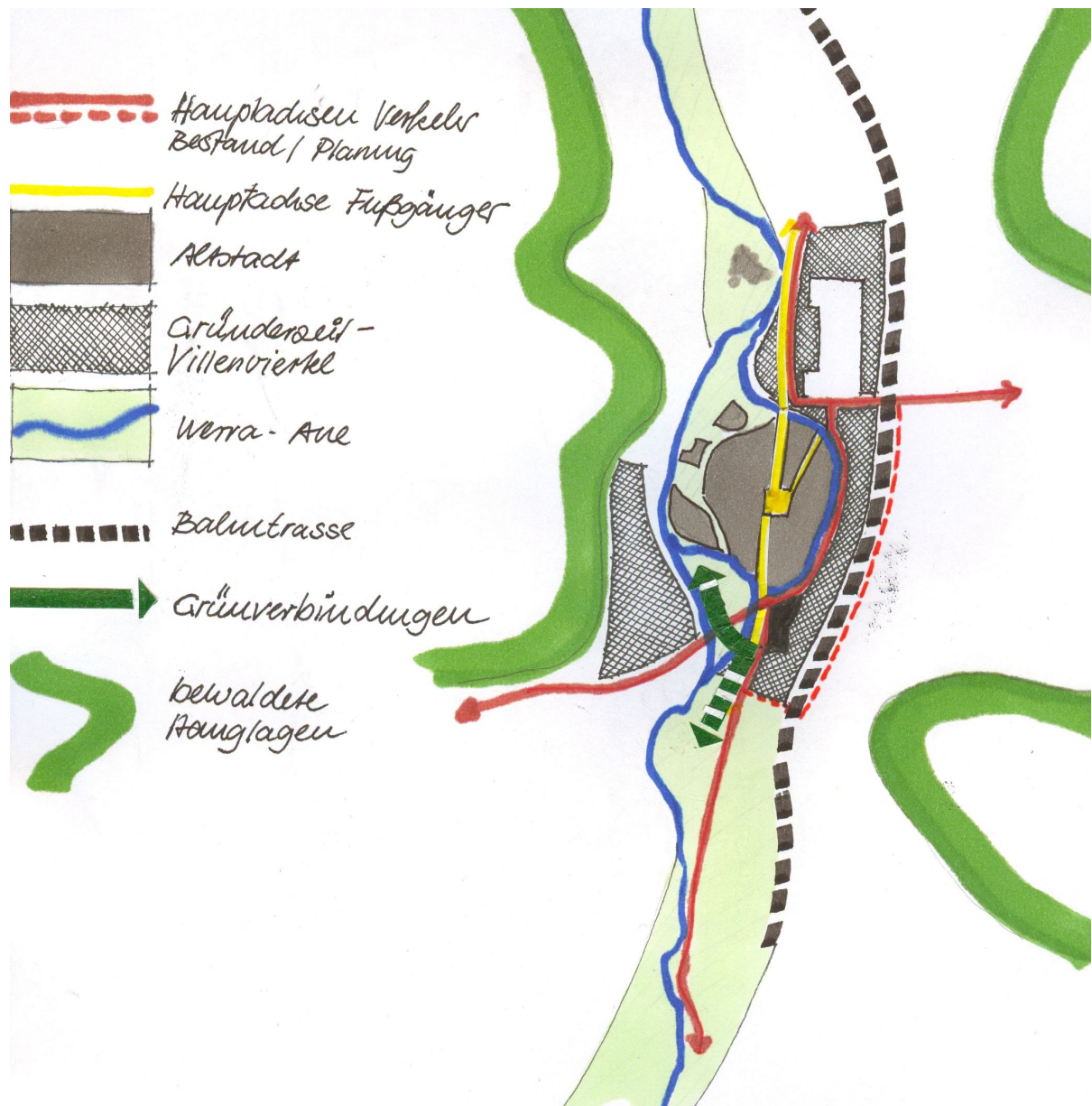
Folgende Gründe stehen für die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“:

a) Stadtstruktur und Wohnqualität der Innenstadt

Der Planbereich gehört zu den Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts, die im Nordosten und Südosten den historischen Stadtkern mit guten Wohnlagen (Villenbebauung) umschließen. Diese Villenstrukturen prägen die Innenstadt und sind ein Alleinstellungsmerkmal Meiningens.

Dabei bildet der Steinweg eine Strukturgrenze: im Westen schließen großflächige Gewerbeeinrichtungen, im Osten stark durchgrünte Villenquartiere an. Die Grundstücke des östlichen Steinweges innerhalb des B-Plangebietes liegen entweder brach oder sind von Gebäudeleerstand und baulichen Verfall gekennzeichnet. Eine Wiederbebauung dieser Straßenfront könnte sich damit prinzipiell in beide Richtungen bewegen: gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung. Die Stadt hat sich dazu bekannt, die Schnittstelle zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung nicht nach Osten in die Mitte des Quartiers zu verschieben, sondern am Steinweg zu belassen. Damit soll eine städtebaulich klare Strukturgrenze geschaffen und eine weitere Beeinträchtigung der bevorzugten Wohnlagen östlich des Steinweges verhindert werden.

Die vorhandene Villenbebauung entlang der Neu-Ulmer-Straße soll erhalten, gestärkt und durch zeitgemäße Wohngebäude ähnlicher Kubatur ergänzt werden.



Das Plangebiet (hier schwarz gekennzeichnet) wird östlich und südlich von einer Schale gründerzeitlich geprägter Villenviertel umschlossen. Im Norden grenzt das Altstadtzentrum an. Westlich und nördlich wird das Quartier von hochfrequentierten Hauptachsen des Verkehrs tangiert.

b) Attraktiver Altstadteingang

Das Plangebiet bildet den Übergang zum nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Stadtkern. Für Besucher und Bewohner soll dieser Übergang zum Zentrum harmonisch gestaltet werden und nicht durch baulich-strukturelle Brüche gekennzeichnet sein. Dieser Absicht kommt ein Wohngebiet zweifellos eher entgegen als ein Misch- oder Gewerbegebiet.

c) Erhaltung vorhandener Grünbereiche

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen beachtlichen Bestand an Grünflächen und z. T. wertvollem Altbaumbestand aus, wie er auch für die östlich angrenzenden Quartiere charakteristisch ist. Auch dieser Tatbestand spricht für eine Entwicklung zu einer qualitätsvollen und attraktiven Wohnstruktur.

Für die Charakteristik des Wohnens im Plangebiet besteht folgende Zielvorstellung:

- Wohnen in frei stehenden Mehr- und z. T. Einfamilienhäusern,
- stark begrünte, durch Vor- und Wohngärten geprägte Grundstücke,
- Durchmischung mit Büro- und Praxisnutzungen, Sonderwohnformen möglich.

Eine Durchmischung des Wohnens mit Büro- und Praxisnutzung ist erwünscht und entspricht der Gebietscharakteristik. Insbesondere gilt das für die Gebäude entlang der Neu-Ulmer-Straße (Lärmbelastung).

Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)

Festsetzung im Plan (Nutzungstabelle) i. V. m. textlicher Festsetzungen Nr. 2. bis 5.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch

- die maximale Grundflächenzahl
- die minimale Grundfläche baulicher (Haupt)anlagen
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl und Grundfläche

Die Grundflächenzahl für neu überplante Grundstücke wird durch die nach §17 BauNVO zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO gehen in die Berechnung der Grundflächen auch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Erschließungsflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 ein.

Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes bereits bebaut sind (Baufelder 1, 2, 6, 7, 8, 11, 14), wird die Grundflächenzahl in der Regel höher als 0,4 ausfallen, jedoch nie höher als 0,8. Dieser Sachverhalt ist der gegebenen Grundstückssituation geschuldet und wird toleriert.

Die Festsetzung unterschiedlich großer Baufelder begründet sich aus der Absicht, dass zum Steinweg und in der zweiten Reihe der Neu-Ulmer-Straße Mehrfamilienhäuser in Anlehnung an die östlich angrenzende Villenbebauung und in der Bechsteinstraße Einfamilienhäuser in Fortsetzung dort bereits vorhandener Gebäude entstehen sollen.

In den Baufeldern 3, 4, 5, 9, 10 wurde für die Grundfläche der Hauptanlagen (Flächen, die durch Baulinien und Baugrenzen umfasst sind), ein Minimalwert festgelegt, um Einfamilienhäuser in diesen Bereichen bewusst auszuschließen.

Zahl der Vollgeschosse

Diese Festsetzung steht für das Ziel, eine Angleichung an die Typik der bestehenden Wohnbebauung am Spitalweg, der Neu-Ulmer Straße und der Bebauung östlich des Plangebietes herbeizuführen.

Für Baufelder mit Bestandsgebäuden wurde die derzeit vorhandene Geschosshöhe zu Grunde gelegt.

Für die Baufelder 11 – 14 ist eine Einfamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen geplant, um angemessene Proportionen zur östlich angrenzenden Bebauung zu wahren, wobei ein Ausbau des Dachgeschosses zum zweiten Vollgeschoss als Äquivalent möglich ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Vollgeschosse wurde durch die maximale Traufhöhe ergänzt, um übermäßig hohe Gebäude zu verhindern. Die Möglichkeit dazu ist prinzipiell gegeben, z.B. durch erhöhte Kellergeschosse (Hochwasserschutz), die Ausbildung von Drempeln und ggf. überdurchschnittliche Geschosshöhen. Große Gebäudehöhen entsprechen weder dem beabsichtigten Gebäudecharakter noch sind sie im Sinne des Lärmschutzes positiv zu bewerten.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO)

Festsetzung durch Planzeichen und textliche Festsetzung Nr. 6.

Es wird eine offene Bauweise durch Einzelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich aus der Absicht der Anpassung an die östlich angrenzenden Villengebiete und die im Gebiet selbst noch vorhandene Einzelhausbebauung.

Die mit Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen werden in relativ eng bemessenen Grenzen gewählt, um einerseits mit dem vorhandenen Grünflächen- und Baumbestand möglichst schonend umzugehen und andererseits stark vom Lärm beeinträchtigte Bereiche gänzlich von Bebauung auszuschließen.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und BauGB / § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO)

Festsetzung durch Planzeichen und textliche Festsetzung Nr. 7.

Um den vorhandenen Bestand an Grün zu erhalten und den Charakter einer durchgrünten Wohnanlage zu sichern, werden Stellplätze, Garagen und Carports nur auf Baugebietsflächen erlaubt, für die keine Festsetzungen zu Pflanzgeboten bestehen.

In den Baufeldern 3, 4, 5 sowie in der als Gemeinschaftsanlage ausgewiesenen Fläche wird empfohlen, erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen als bauliche Anlagen entlang der Lärmschutzwand auszubilden, um die 4 m hohe Wand zur Seite der privaten Grundstücke durch bauliche Anlagen optisch zu überspielen. In allen anderen Baufeldern sind Garagen und Carports unzulässig, da der Charakter einer durchgrünten Wohnbebauung möglichst wenig von baulichen Anlagen gestört werden soll. Ausnahmen sind möglich, wenn es sich um Anlagen handelt, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits bestanden (Bestandsschutz).

Tiefgaragen werden nicht generell ausgeschlossen, es wird jedoch aus Gründen des Hochwasserschutzes (HQ 100 = 0,80 cm über NN) ausdrücklich auf die Gefahr einer möglichen Überflutung und die Einhaltung der diesbezüglichen wasserrechtlichen Bestimmungen verwiesen, welche der Bauherr im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abklären muss.

Die Nutzung von Erdgeschossen der durch Baulinien und Baugrenzen umfassen Hauptanlagen als Stellplätze wird ausgeschlossen. Dies würde sowohl der beabsichtigten Gebäudetypik

widersprechen als auch die gewünschte enge Verflechtung der Erdgeschosse mit den angrenzenden Grünflächen einschränken.

Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Energie u. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 14 der BauNVO)

Festsetzung durch Planzeichen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 8.

In den Baufeldern 3, 4, 5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich auf den mit „Na“ gekennzeichneten Flächen gestattet. In allen anderen Baufeldern sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf allen Flächen zulässig, soweit grünplanerische Festsetzungen zum Erhalt oder zum Anlegen von Grünflächen / Pflanzung von Gehölzen unberührt bleiben.

Diese Festsetzung wurde mit der Absicht getroffen, die benachteiligten Flächen entlang der Lärmschutzwand effektiv zu nutzen und die Wand in ihrer optischen Wirkung zu „überspielen“.

Oberirdische, freistehende Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden ausgeschlossen. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Schwimmbäder werden in Ihrer Wasserfläche auf 20 m² geschränkt.

Diese Festsetzungen erfolgten im Hinblick auf die beabsichtigte Wohn- und Freiraumqualität und mit der Absicht, vorhandene und geplante Grünanlagen nicht durch bauliche Anlagen einzuschränken.

Flächen für die Abfallbeseitigung, hier: Restabfallbehälter für Hausmüll (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Festsetzung durch Planzeichen

Für die neu geplanten Baufelder 3 – 5 und 9 – 10 wurden im Plan Standorte für Restabfallbehälter des Hausmülls im öffentlichen Straßenraum wie folgt festgelegt:

Baufelder 3 – 5: öffentliche Grünfläche entlang des Steinweges

Baufelder 9 und 10: westlicher Gehweg Bechsteinstraße

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzung durch Planzeichen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 9.

Die diesbezüglichen Festsetzungen M 1 bis M 15 sind im Grünordnungsplan des Büros RoosGrünPLANUNG unter Punkt 5.2. aufgeführt und begründet.

Die städtebaulichen Absichten dieser Festsetzungen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Das Plangebiet soll in seinem erhaltenswerten Grünbestand möglichst umfanglich bewahrt werden (M 7: Erhalt von Hecken, M 14: Erhalt von Bäumen).

- Bewährte, gebietstypische Elemente der Freiraumplanung sollen fortgeschrieben werden (M 9: Vorgärten).
- Als südlicher Altstadtzugang soll ein attraktiver öffentlicher Freiraum (Allee) geschaffen werden (M 1: flächige Unterpflanzungen, M 11: Baumneupflanzungen, M 15: Neupflanzung Hecke).
- Restflächen entlang öffentlicher Straßen und Wege (Bechsteinstraße, mittige Wegequerung) sollen aufgewertet und mit Begleitgrün versehen werden (M 1 bis M 5: flächige Pflanzungen).
- Entlang privater Grundstücksgrenzen zu Verkehrsräumen sollen als Sichtschutz Hecken gepflanzt (M 6) bzw. bestehende Hecken als gebietstypisches Element erhalten werden (M 7).
- Nicht überbaubare private Grundstücksflächen (ausgenommen Nebenanlagen und Zuwegungen) sollen dauerhaft begrünt werden (M 8), um den beabsichtigten Gebietscharakter einer durchgrüneten Einzelhausbebauung analog der östlich angrenzenden Baugebiete zu erhalten bzw. fortzuschreiben.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung durch Planzeichen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 12

Für die Erschließung der Baufelder 4 und 5 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einem privaten Grundstück zugunsten des Nachbargrundstücks festgelegt. Diese Festsetzung ermöglicht die Reduzierung auf eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt und trägt somit dazu bei, den Verkehr am Steinweg im Kreuzungsvorfeld flüssiger zu gestalten.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung durch Planzeichen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 13

Im Ergebnis der 1. Offenlegung des Entwurfes zum Bebauungsplan war von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden – Meiningen eine Schallimmissionsprognose angeregt worden.

Das daraufhin von der Stadt beauftragte Gutachten (LG 45-2013-1 vom Juni 2013) kam zu dem Ergebnis, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte (STO) der DIN 18005 (Beiblatt 1) in allen Immissionspunkten tags um 4 – 20 und nachts um 7 – 24 dB(A) überschritten werden.

Vom Sachverständigen wurde empfohlen, entweder die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet zu überdenken, oder aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Den Empfehlungen des Sachverständigen bezüglich des aktiven Lärmschutzes wurde gefolgt und es wurden folgende aktive Lärmschutzvorkehrungen in den Entwurf integriert:

- 4 m hohe Lärmschutzwand mit einer Masse von mind. 40 kg/m² zwischen Grundstück Steinweg 13 und dem Anschluss an Grundstück Neu-Ulmer-Straße 43.

- Die Lärmschutzwand wird vor Fertigstellung der Bebauung der Baufelder 3 – 5, 9 und 10 durch die Stadt errichtet.
- Weiteres Zurücksetzen der neuen Baufelder zum Steinweg (Mindestabstand zur Bordkante Straßenkörper: 22 m)
- Verzicht auf das bisher im Kreuzungsbereich Steinweg / Neu-Ulmer-Straße geplante Baufeld.

Des Weiteren beabsichtigt die Stadt, eine Geschwindigkeitsreduzierung auf dem Steinweg auf 30 km/h und eine Nachtabschaltung der Ampelanlage am Kreuzungsbereich zu veranlassen. Diese Vorhaben decken sich mit den Zielstellungen des Lärmaktionsplanes der Stadt bezüglich der Reduzierung des Verkehrslärmes durch organisatorische Maßnahmen (Zielstellung gemäß Lärmaktionsplan: 65 /55 dB(A) tags / nachts).

Die Schallimmissionsprognose wurde daraufhin überarbeitet.

Die aktualisierte Schallimmissionsprognose LG 45/2013-B vom 20.07.2014 (vgl. Anlage 2) kommt zu folgendem Ergebnis:

Trotz Lärmschutzwand, zurück gesetzter Baugrenze, Geschwindigkeitsreduzierung und nächtlicher Ampelabschaltung sind Überschreitungen der STO für Allgemeine Wohngebiete von bis zu 10 dB tags und bis zu 11 dB nachts zu erwarten. Auch für die IGRW der 16. BImSchV ergeben sich fast im gesamten Plangebiet noch Überschreitungen von bis zu 6 dB tags und bis zu 7 dB nachts.

Geht man auf der Grundlage einiger Gerichtsurteile (z.B. BVerwG 4 CN 2.06 – OVG 7 D 48/04. NE vom 22.03.2007) davon aus, dass die obere Grenze für gesundes Wohnen tags bei 65 dB(A) und nachts bei 55 dB(A) liegt (was auch der Zielstellung des Lärmaktionsplanes Meiningen entspricht), so werden diese Werte an den geplanten Wohngebäuden (Baufelder 3 – 5 und 9 – 13) bis zum 1. Obergeschoss eingehalten, im Bereich des 2. Obergeschosses (betrifft nur Baufelder 3 - 5) wird der Nachtwert von 55 dB(A) um 1 dB überschritten.

Die Stadt hat in ihrer Abwägung kommunaler Interessen und der Zumutbarkeit für private Bauherren und Bewohner entschieden, dennoch an der Zielstellung „Allgemeines Wohngebiet“ festzuhalten, da den Erwägungen aus stadtstruktureller und funktioneller Sicht der Vorzug zu geben ist.

Begründung aus der Stadtstruktur

Als Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts ist im Osten und Süden der Altstadt eine schalenförmige Wohnbaustruktur aus den für Meiningen typischen Stadtvillen entstanden, zu denen auch das Quartier des B-Planes gehört. Diese Strukturen stellen auch heute noch bevorzugte Wohnlagen und ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt dar. Ihr Schutz war eine wesentliche Zielstellung zur Aufstellung des B-Planes im Jahr 2007.

Darüber hinaus bildet dieser Stadtbereich den südlichen Zugang zur Altstadt / Stadtzentrum. Es ist Absicht der Stadt, diesen Zugang als harmonischen Übergang zweier Strukturbereiche attraktiv auszubilden und städtebauliche Brüche zu vermeiden.

Begründung aus der Nutzung des Quartiers

Die Festsetzung der Fläche im FNP als „Mischgebiet“ war in der Lärmbelastung der beiden tangierenden Haupteerschließungsstraßen begründet. Eine Tendenz zur Nutzung der Fläche für gewerbliche Nutzungen war und ist allerdings nicht zu erkennen (die einzige Absicht im Quartier, einen großflächigen Einzelhandelsmarkt zu schaffen, wurde von der Stadt bereits 2008 auf der Basis der Empfehlungen eines Einzelhandelskonzeptes abgelehnt). Hingegen gab und gibt es nach wie vor Bedarf, innerhalb der vorhandenen Villenstrukturen zu investieren. Gründe sind die zentrumsnahe Lage, die meist stark durchgrünten und baukörperlich attraktiven Quartiere und die Nähe zu Parkanlagen. Die Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Bestandes ist eine wesentliche Zielstellung aus dem Flächennutzungsplan, der Stadtentwicklungskonzeption und auch aus dem Regionalen Raumordnungsplan für Südthüringen.

Als aktiven Lärmschutz bekennt sich die Stadt zusammengefasst zu folgenden Mitteln und Maßnahmen:

1. Maßnahmen entsprechend Trennungsgebot nach §50 BImSchG, Gebietsgliederung

Die geplante Neubebauung wurde nunmehr mit einem Abstand von mind. 22 m zum Steinweg festgesetzt. Dieser Abstand ist als Höchstwert anzusehen, da sonst im Quartier keine zweireihige Bebauung, keine straßenbegleitende Raumkante und auch keine effektive Flächenausnutzung mehr möglich sind.

2. Aktiver Schallschutz für Verkehrslärm

Realisierung einer 4m hohe Lärmschutzwand mit einer Masse von 40 kg/m² entlang der Grundstücksgrenzen zum Steinweg bis zum Anschluss an das Grundstück Neu-Ulmer-Straße 43a. Eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwand ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen strikt abzulehnen. Auch die vom Gutachter empfohlene Schließung der Baulücke zwischen Neu-Ulmer-Straße 43 und 43a mittels einer Lärmschutzwand würde den Charakter der Bebauung maßgeblich verfremden. Um den strukturell erheblichen Eingriff zu mildern, wurde auf öffentlicher Seite das Vorpflanzen einer hohen Hainbuchenhecke festgesetzt und auf privater Seite der Anbau von Nebenanlagen bzw. Pflanzmaßnahmen festgesetzt (vgl. dazu Prinzipskizze Anlage 3).

3. Eine visuell - emotionale Begleitwirkung zum Lärmschutz soll durch folgende Maßnahmen befördert werden:

- Allee aus großkronigen Bäumen in Verbindung mit einer hohen Hainbuchenhecke unmittelbar vor der Mauer auf öffentlicher Seite sowie
- starke Durchgrünung der Grundstücke durch Festsetzungen zu Baumerhalt und Neupflanzungen

4. Geschwindigkeitsreduzierung des Steinweges auf 30 km/h

5. Nächtliche Ampelabschaltung Kreuzung Neu-Ulmer-Straße / Steinweg.

Damit hat die Stadt die ihr zur Verfügung stehenden Mittel und Möglichkeiten zur Lärmreduzierung ausgeschöpft.

Da dies gemäß Schallimmissionsprognose jedoch nicht in jedem Baufeld und jedem Geschoss ausreicht, um den Anforderungen an gesundes Wohnen zu entsprechen, sind passive Schallschutzmaßnahmen, die von den Privateigentümern getragen werden müssen unvermeidbar. Diese wurden im B-Plan wie folgt festgesetzt:

Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

1. Realisierung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach Punkt 5 der DIN 4109 in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmbereich auf der Grundlage der Angaben in Anlage 8 und in Tabelle 3 der Schallimmissionsprognose (Anlage 2). Für die Fassaden der ersten Baureihe (Baufelder 1 – 6) kann an der von der Straße abgewandten Fassade von einem um eine Stufe geringeren Lärmpegelbereich ausgegangen werden.
2. Für die Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Baufelder 1, 2 und 6 (sämtlich Bestand) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
3. Im Bereich der Baufelder 3 – 5 und 9 -10 (Planung) und 7, 8, 11 (Bestand) sind die für die Belüftung genutzten Fenster mit einer schallgedämmten Zwangslüftung auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Räume ohne Öffnung der Fenster gestattet.
4. Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) in den Baufeldern 1,2 und 6 (sämtlich Bestand) nur auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite.
5. Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) in den Baufeldern 3, 4, 5 in Höhe 1. OG und darüber nur an der Ostfassade der Gebäude bzw. Realisierung einer Einhausung (2 m hohe Verglasung) dieser Außenwohnbereiche.

B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 88 Abs. 2 ThürBO

Ziel des Bebauungsplanes ist die gestalterische Eingliederung des Planbereiches an die östlich angrenzende Villenbebauung. Aus dieser Absicht resultieren spezielle Anforderungen an Fassaden und Dächer, die eigene Festsetzungen im Bebauungsplan rechtfertigen.

Die Festsetzungen unterscheiden in vielen Fällen zwischen Baufeldern, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits bebaut sind und solchen, die neu bebaut werden sollen. Die Festsetzungen für neu zu beplanende Baufelder entlang des Steinweges und in der zweiten Reihe der Neu-Ulmer-Straße (Baufelder 3, 4, 5, 10) lassen dabei einen größeren Spielraum für zeitgemäße Gestaltung.

Baufelder mit Bestandgebäuden oder Baufelder an der Bechsteinstraße (2, 6-8, 11, 14) orientieren sich in den Festsetzungen an der Gestaltungssatzung der Stadt Meiningen, Zone 2.

Baufeld 1 (Neu-Ulmer-Straße 43) wurden keine Festsetzungen getroffen, da es sich hier um ein Einzeldenkmal mit gesondertem Genehmigungstatbestand handelt.

1. Begründung zur Festsetzung von Gestaltungsauflagen für Dächer

Die Festsetzung „Flachdach“ für die Baufelder 3 – 5 und 10 begründet sich aus der Tatsache, dass die Bebauung dieser Baufelder nicht unmittelbar einsehbar ist (zweite Reihe Neu-Ulmer-Straße oder hinter Lärmschutzwand liegend). Der Bezug zum angrenzenden Bestand ist hier kaum gegeben. Dieser Sachverhalt soll im Sinne moderner Gestaltung genutzt werden.

Die Baufelder entlang von Spital- und Bechsteinstraße sollen sich dagegen bewusst an der Nachbarbebauung orientieren. Daher wurden geneigte, bereichstypische Dächer, Dachbeläge und Dachaufbauten festgesetzt.

2. Begründung zur Festsetzung von Gestaltungsauflagen für Fassaden

Für die Baufelder, die an die östlich angrenzende Villenbebauung angrenzen, wurden Festsetzungen zur plastischen Gliederung öffentlich einsehbarer Fassaden getroffen, was sich aus der Absicht des gestalterischen Bezuges begründet. Die Auswahl der Gliederungselemente ermöglicht den Bauherren einen angemessenen Spielraum.

3. Begründung zur Festsetzung von Gestaltungsauflagen für Fenster

Für die neu zu beplanenden Baufelder der zweiten Reihe und entlang des Steinweges (Baufelder 3 - 9, und 10) wurden Festsetzungen getroffen, die zeitgemäßer Gestaltung einen größeren Spielraum lassen (größere Fensterflächen, weniger Teilungen). Die Festsetzungen für die übrigen Baufelder orientieren sich am benachbarten Altbestand und entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen der örtlichen Gestaltungssatzung, Zone 2.

4. Begründung zur Festsetzung von Gestaltungsaufgaben für Einfriedungen

Die Festsetzungen für Einfriedungen begründen sich aus der städtebaulichen Absicht zur Anpassung des B-Planbereiches an die östlich angrenzende Wohnbebauung mit ihren Spezifika der Vorgärten. Die Art der Einfriedung wird hier - da im Quartier ein durchgrünter Wohnbereich entstehen soll – als bedeutsam und daher gerechtfertigt erachtet.

5. Begründung zur Festsetzung von Gestaltungsaufgaben für Werbeanlagen

Das Plangebiet grenzt an die historische Altstadt und an bevorzugte Wohnanlagen an. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass Werbeanlagen zurückhaltend gestaltet werden. Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen der Gestaltungssatzung, Zone 2.

3. Verkehrserschließung, stadttechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig und stadttechnisch erschlossen.

Verkehrserschließung

Die städtische Verkehrserschließung über die das Plangebiet tangierenden Straßen bleibt unverändert bezüglich der Klassifizierung. Aus Gründen der Lärmreduzierung wird der Steinweg (städtische Erschließungsstraße) zur Tempo-30-Zone erklärt. Zur Erschließung der Baufelder 3, 9 und 10 ist eine zusätzliche Anliegerstraße (Stichstraße) vorgesehen, die auch für die Baufelder 1 und 2, die bisher sehr ungünstig im Staubereich der Kreuzung Neu-Ulmer-Straße erschlossen werden müssen, eine Verbesserung darstellen. Die Bechsteinstraße bleibt in ihrer bisherigen Verkehrsorganisation (Mischverkehrsfläche, keine Durchfahrtmöglichkeit zwischen Spitalweg und Neu-Ulmer-Straße) erhalten. Die Fußwegverbindung zwischen Bechsteinstraße und Steinweg wurde wieder aufgenommen.

Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über die Stadtwerke Meiningen GmbH. Die vorhandene und geplante Bebauung ist bzw. wird an das Netz der Telecom angeschlossen. Fernwärme ist im Gebiet auch zukünftig nicht vorgesehen.

Strom und öffentliche Beleuchtung

Im Bereich Steinweg / Neu-Ulmer-Straße ist auf der vorhandenen Trasse des Niederspannungsnetzes Baumbepflanzung vorgesehen, was eine Umverlegung notwendig macht. Die Beleuchtung öffentlicher Flächen muss erweitert und angepasst werden.

Gas

Aufgrund der geplanten Bäume im Bereich Neu-Ulmer-Straße / Steinweg muss sowohl die Hauptversorgungsachse HD-Gas, als auch die ND-Leitung Steinweg / Werrastraße auf einer Länge von ca. 115 m umverlegt werden.

Abwasser

Voraussetzung für den abwasserseitigen Anschluss des B-Plangebietes ist die Sanierung / Erweiterung des vorhandenen Kanals im Steinweg. Die Umsetzung des Vorhabens ist in zwei Teilabschnitten in den Jahren 2020 / 2021 vorgesehen. Erst danach kann der Anschluss des B-Plan-Gebietes erfolgen.

4. Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB

Für die geplanten baulichen und sonstigen Nutzungen ist eine Änderung der Grundstücksstruktur unter Beachtung eigentumsrechtlicher Belange notwendig. Die überplanten Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum. Erschließung und Neugestaltung im Rahmen des Bebauungsplanes erfordern eine Umlegung von Flächen gemäß § 45 BauGB. Der Bebauungsplan enthält dazu Vorschläge zur Neuaufteilung der privaten Grundstücke.

Für Maßnahmen der inneren Verkehrserschließung, der Grünordnung und der Errichtung einer Lärmschutzwand wird ein Grunderwerb privater Flächen durch die Stadt Meiningen in Höhe von ca. 1.700 m² erforderlich.

5. Kosten für die Stadt

Für die Stadt werden folgende Kosten anfallen (Grobkostenermittlung, Bruttokosten):

	Maßnahme	Menge / Einheit	Kosten in €
1	Grunderwerb für Maßnahmen der Grüngestaltung, der Errichtung einer Lärmschutzwand und der öffentlichen Erschließung	ca. 1.700 m ²	ca. 80.000,-
2	Ausbau von Flächen für die Verkehrserschließung (einschließlich Gehwege entlang Steinweg und Neu-Ulmer-Straße)	ca. 950 m ²	ca. 65.000,-
3	Erweiterung der öffentlichen Beleuchtung		n.n.b.
4	Errichtung einer Lärmschutzwand	L = 155 m H = 4 m	ca. 55.000,-
5	Errichtung von Grünflächen; Baum- und Heckenpflanzungen (ohne Berücksichtigung laufender Pflegekosten), siehe Maßnahmenblätter GOP M 1 – M 6; M 11 – M 13; M 15		ca. 70.000,-
6	Umverlegung HD-Gas-Leitung und ND-Hauptleitung	ca. 115 m	ca. 50.000,-
7	Umverlegung Niederspannungsleitung Strom	ca. 115 m	n.n.b.

6. Flächenbilanz

1.	Größe des Plangebietes	16.242 m ²
2.	Flächen Allgemeines Wohngebiet, davon	10.832 m ²
2.1.	- überbaubare Flächen (Flächen in Baufeldern)	2.512 m ²
2.2.	- nicht überbaubare Flächen (Stellplätze, Garagen / Carports, Nebenanlagen)	3.735 m ²
2.3.	- nicht überbaubare Flächen (Flächen mit Pflanzgeboten)	4.585 m ²
3.	öffentliche Verkehrsflächen, davon	5.578 m ²
3.1.	- Straßen und befahrbare Flächen	2.539 m ²
3.2.	- Gehwege -	1.039 m ²
4.	öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	1.832 m ²