

Stadt Meiningen Satzung vom 05. Februar 2019



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, Mischgebiet Reusengasse - Bleichgraben



Begründung

Fassung vom 20.07.2019

Planverfasser:

Peter Maximilian Schmidt Freier Architekt für Stadtplanung
Dr.-Erfurth-Straße 3 98527 Suhl Telefon 03681 705436 p-m-schmidt@t-online.de



Inhalt

1.	Planungsanlass und Planverfahren.....	4
3.	Entwicklung des Plans aus dem Flächennutzungsplan	12
4.	Alternative Planungsvarianten	13
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Bauhöhe sowie die Gestaltung der Grundstücke	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4	Stellplätze und Nebenanlagen	14
5.5	Abgrabungen und Stützmauern.....	14
5.6	Gestaltung der Grundstücke	15
6.	Bauliche Gestaltung	15
7.	Grünordnung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	16
8.	Ver- und Entsorgung	17
9.	Verkehrerschließung.....	17
10.	Immissionsschutz.....	18
11.	Altlasten	18
12.	Bodenordnung	18
13.	Kosten.....	18
14.	Zusammenfassung	19

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Baugesetzbuch (BauGB),

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist"

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung (ThürBO),

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, die zuletzt durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist"

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019 , verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist.

1. Planungsanlass und Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 21 Reusengasse-Bleichgraben, 1. Änderung vom 25.09.2016, wurde im förmlichen Verfahren zum zweiten Mal geändert. Der Stadtrat hat die Durchführung des Verfahrens zur 2. Änderung am 07.03.2017 beschlossen. Nunmehr wird der schnellen Wiederbebauung der Grundstücke in der Innenstadt eine hohe Priorität beigemessen. Die Erhaltung des Stadtbilds, in der in der bisherigen Praxis angestrebten Form, hindert eine schnelle Wiederbebauung der Grundstücke. Mit der Planänderung sollen Einschränkungen zur Ausnutzung der Grundstücke und zur Baugestaltung aufgehoben werden. Die Bebauung innerstädtischer Grundstücke, die der Bebauung am Stadtrand aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen vorzuziehen ist, soll damit attraktiver werden. Mit der gleichen Zielrichtung wird an der Neufassung der Baugestaltungssatzung der Stadt Meiningen gearbeitet. Die neue planerische Zielvorstellung der Stadt Meiningen ist eine Anpassung an die wirtschaftlichen Gegebenheiten, die u.a. durch geringen Investitionsdruck und interkommunale Konkurrenz gekennzeichnet sind. Die Stadt begründet damit die Erforderlichkeit der Planänderung.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sind die Zulassung von Vorhaben mit höherer Bebauungsdichte und die Änderung von Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude beabsichtigt¹. Ein Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit soll entfallen, da für die ursprünglich geplante Fußwegebeziehung kein Bedarf mehr besteht.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Meiningen. Die zukünftig zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt weniger als 20.000 m². Es soll kein Vorhaben zugelassen werden, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Deshalb kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus führt die Bebauungsplanänderung auch zu keiner Ausgleichspflicht, da innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplans bereits ein Baurecht nach § 30 BauGB existiert.

¹ Geplante Änderungen vgl. Tabelle im Anhang

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 08.05.2018 vom Stadtrat beschlossen. Die Satzung wurde dem Landratsamt angezeigt, das jedoch Abwägungsmängel rügte, die die Stadt Meiningen veranlassten, die 2. Planänderung zu überarbeiten. Um den gerügten Mangel abzustellen, wurden Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden in die textlichen Hinweise aufgenommen. Eine Übersicht zu den gegenüber der 1. Änderung geänderten Festsetzungen der 2. Änderung des Plans wurde in der Begründung ergänzt. Festsetzungen zur Gestaltung, die für Neubauten und Ersatzneubauten in begründeten Fällen ausnahmsweise nicht gelten sollten, wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Rechtsaufsicht des Landratsamts Schmalkalden-Meiningen beanstandet. In der nunmehr vorliegenden 2. Planänderung sind diese Vorschriften für Ersatzneubauten und Neubauten gänzlich entfallen. Die betroffenen Behörden und die Öffentlichkeit hatten Gelegenheit zum geänderten Planentwurf Stellung zu nehmen. Der Stadtrat fasste am 05. Februar 2019 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss.



Abbildung 1 Blick in die Gasse „An der Oberen Mauer“. Das Plangebiet befindet sich auf der rechten Bildseite.



Abbildung 2 Reusengasse nach Süden gesehen. Neubauten mit Flachdach in der Reusengasse, dahinter das Hotel im ehemaligen Gefängnisgebäude.



Abbildung 3 Fronveste und Hotel vom Damme zwischen den Bleichgräben aus gesehen. Ansicht nach Osten.



Abbildung 4 Ansicht der Reusengasse nach Norden. Die rechte Straßenseite gehört zum Bebauungsplangebiet.



Abbildung 5 Die Reusengasse mündet im Norden in den Töpfemarkt. Hinter dem Gebäude am Straßenende wird durch die 2. Planänderung eine dreigeschossige Bebauung möglich



Abbildung 6 Der Töpfemarkt im Vordergrund mit der Baulücke Töpfemarkt 5 von Süden aus gesehen.



Abbildung 7 Die Ostseite des Töpfemarkts. Verputzte Fachwerkhäuser mit verschiedenen Dachformen. Links ein Massivbau aus den 90-er Jahren.



Abbildung 8 Blick in die Freitagsgasse von Südwesten. Die Baulücke links im Bild liegt nicht im Bebauungsplangebiet.



Abbildung 9 Brücke über den Bleichgraben, ehemals Verbindung zwischen Parkhaus und Freitagsgasse. Die Fußgängerverbindung wird zukünftig nicht mehr benötigt. Im Hintergrund die Türme der Stadtkirche.



Abbildung 10 Ansicht des Plangebiets über die Bleichgräben hinweg von Osten. In der Mitte Reste der Stadtbefestigung und im Bild rechts davon ebenfalls denkmalgeschützte Fachwerkgebäude



Abbildung 11 Die Freitagsgasse von Norden gesehen. Die linke Seite mit der noch zu schließenden Baulücke ist Bestandteil des Bebauungsplans.



Abbildung 12 Parkplatz an der Neu Ulmer Straße, der zukünftig für die Anwohner des Gebiets genutzt werden soll und deshalb Bestandteil des Bebauungsplangebiets ist.

2. Lage im Stadtgebiet und Grenze des Geltungsbereichs

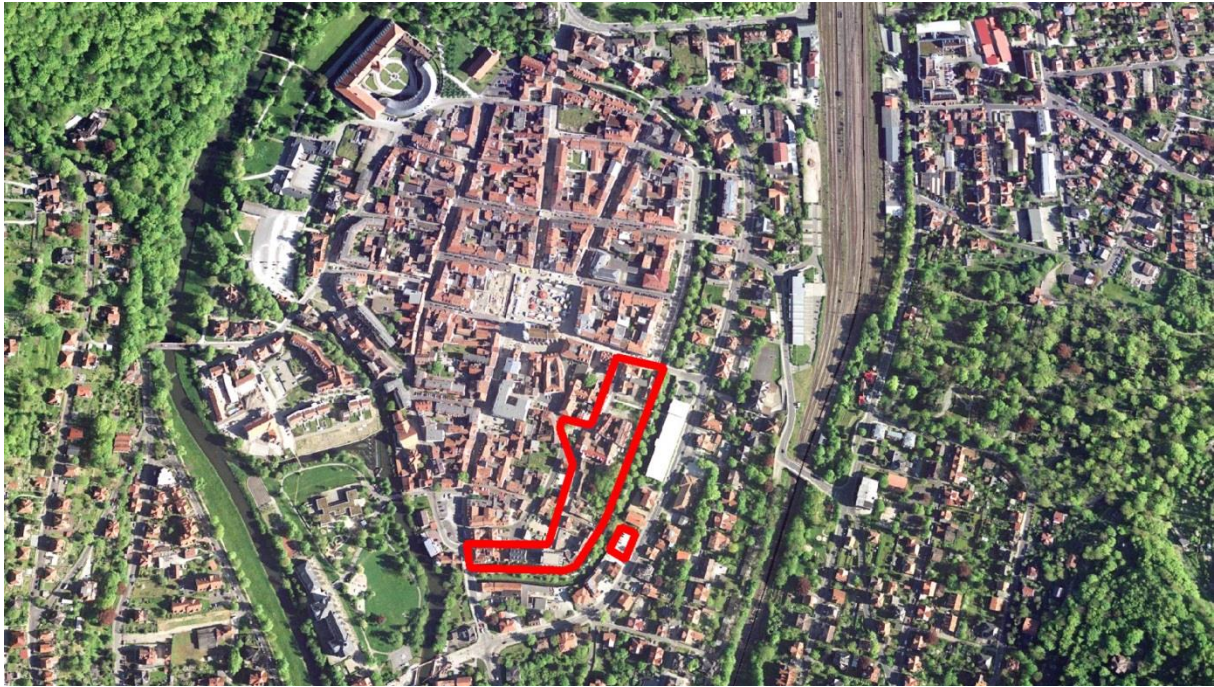


Abbildung 13 Lage des Plangebiets in der Stadt Meiningen

Das Plangebiet wird begrenzt

- nach Norden durch die Straße An der Oberen Mauer (südlicher Teil des Plangebiets), die nördliche Grenze des Töpfemarkts und die Untere Kaplaneistraße (nördlicher Teil des Plangebiets),
- nach Osten und Süden durch den Bleichgraben,
- nach Westen durch die Anton Ullrich Straße, die Reusengasse, die westliche Grenze des Töpfemarkts und die Freitagsgasse.

Einbezogen ist das Flurstück Gemarkung Meiningen, Flur 0, Flurstücknummer 874 / 28, gelegen an der Neu Ulmer-Straße.

Die Flächengröße des Plangebiets beträgt ca. 1,48 ha.

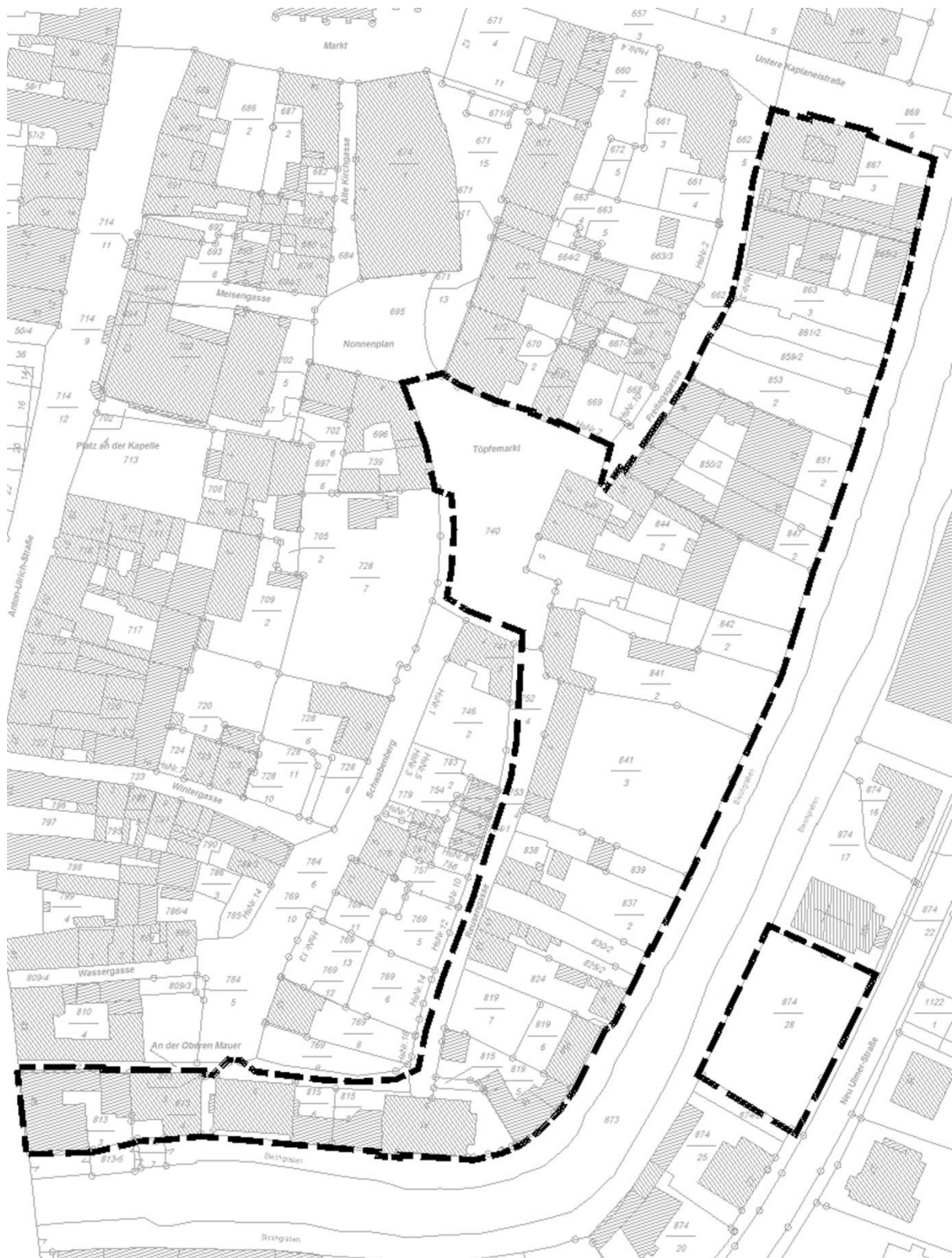


Abbildung 14 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

3. Entwicklung des Plans aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans steht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Übereinstimmung. Der zum zweiten Mal geänderte Plan ist auch weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

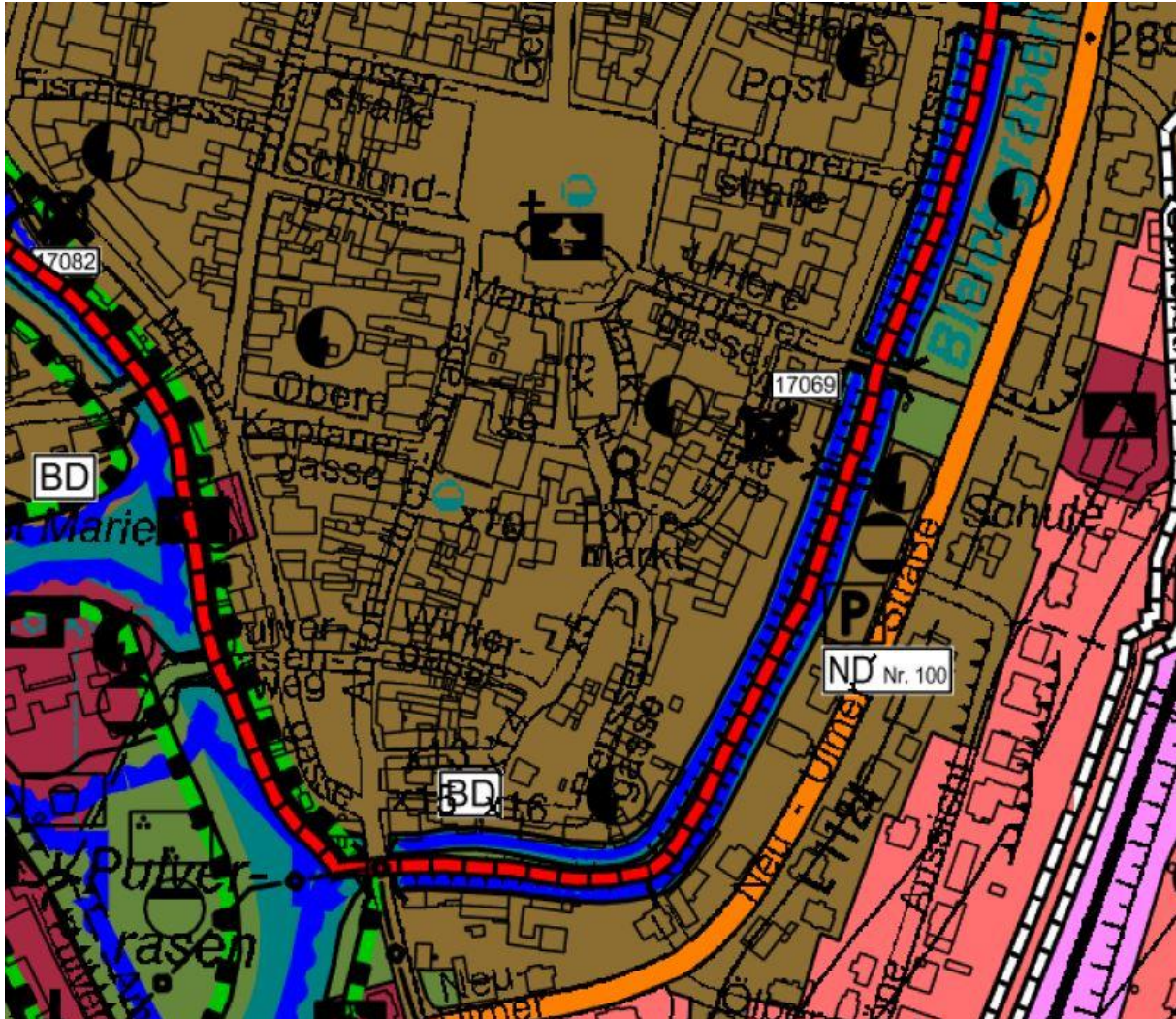


Abbildung 15 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan o. M.

4. Alternative Planungsvarianten

Die 2. Planänderung betrifft ein bereits bebautes und beplantes Gebiet (§ 30 BauGB). Städtebauliches Ziel ist die weitgehend geschlossene straßenbegleitende Bebauung mit maßstäblich am Bestand orientierten Gebäuden. Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Baulücken sollen wieder geschlossen werden. Der für das Wohnen attraktive Bereich zwischen der straßenbegleitenden Bebauung und dem Bleichgraben soll mit zwei bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Um eine zu dichte Bebauung vor allem der kleinen Grundstücke zu verhindern und ausreichende Bedingungen für Besonnung und Belichtung zu erhalten, ist die Gebäudehöhe auf 6,4 m beschränkt. In Teilbereichen des Plangebiets mit größeren Grundstücken soll mit der 2. Planänderung eine Gebäudehöhe bis 9,2 m zulässig sein, um die Grundstücke intensiver nutzen zu können. Planungsalternativen kommen unter den gegebenen Bedingungen nicht in Betracht.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Bauhöhe sowie die Gestaltung der Grundstücke

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt. Zum Plangebiet wird im Quartierentwicklungskonzept festgestellt, dass das Quartier "... im beplanten Bereich als „Mischgebiet“ ausgewiesen (ist). Auch wenn derzeit Handel, Gewerbe und Dienstleistung eher rückläufig sind, so wird diese Festsetzung doch als richtig erachtet, um alle Möglichkeiten für eine altstadttypische Nutzungsmischung für die Zukunft offen zu lassen.“ (Seidel u.a., Quartierentwicklungskonzept Schwabenberg/Töpfemarkt).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) nicht Bestandteil des geänderten Plans sein und sind somit unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe als Maximalwerte bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO). Die Stadt beabsichtigt eine weitgehende Ausnutzung der Grundstücke zu zulassen, die durch die Obergrenze des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für Mischgebiete (GRZ = 0,4 und GFZ = 1,0) begrenzt ist aber nach Abs. 8 in überwiegend bebauten Gebieten überschritten werden kann, wenn die Überschreitung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe als oberem Bezugspunkt und die Höhe des EG Fußbodens bestimmt. Bei Flach- und Terrassendächern gilt der obere Gebäudeabschluss (z. B. die Oberkante einer Attika) als oberer Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden darf sich maximal 30 cm über der angrenzenden Gehweg- bzw. Straßenoberfläche befinden. Maßgebend für Gebäude in der Grundstückstiefe ist ebenfalls die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche in dem Bereich, von dem das Grundstück erschlossen wird.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die straßenbegleitenden Gebäude im Bebauungsplangebiet müssen in geschlossener Bauweise errichtet werden. An die seitlichen Grundstücksgrenzen muss angebaut werden, soweit nicht durch die vorhandene Bebauung eine Abweichung erforderlich ist.

In dem hinter der Straßenbebauung liegenden Bereich soll eine Bebauung entsprechend der jeweiligen Grundstückszuschnitte und -größe, beidseitig an den Nachbargrenzen ohne Grenzabstand, unmittelbar entlang nur einer der seitlichen Grundstücksgrenzen und Einhaltung einer seitlichen Abstandsfläche oder auch im Falle, dass keine Grenzbebauung erfolgt mit beiderseitigen seitlichen Grenzabständen erlaubt werden. Dort gilt die abweichende Bauweise.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Nebenanlagen im Sinne von § 14 und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausnahme ist ein Gartenpavillon mit max. 16 m² Grundfläche je Grundstück, der in der nichtbebaubaren Grundstücksfläche oder in der privaten Grünfläche errichtet werden darf.

5.5 Abgrabungen und Stützmauern

Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden des Geländes sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Ufermauern entlang des Bleichgrabens sind entsprechend des Bestands zu erneuern und deshalb auch höher als 2 m zulässig. Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen und Gebäuden im Uferbereich des Bleichgrabens bedarf der Genehmigung nach § 79 Thüringer Wassergesetz.

5.6 Gestaltung der Grundstücke

Die straßenbegleitenden Gebäude in der Freitags- und Reusengasse sowie am Töpfemarkt sind in Traufstellung zu errichten. Die Hauptrichtung des Dachfirsts ist entsprechend durch Planzeichen festgesetzt.

6. Bauliche Gestaltung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans enthält gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift in Anlehnung an die derzeit gültige Gestaltungssatzung der Stadt. Diese Festsetzungen ersetzen jedoch vollständig die Bestimmungen der Gestaltungssatzung.

Die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans betreffen die Gestalt der Baukörper, die Fassadengestaltung, die Dachgestaltung, die Gestaltung von Fenstern, Türen und Toren, von Ufermauern und Werbeanlagen. Mit dem Bestreben auf die Gestaltung der Neu- und Ersatzneubauten Einfluss nehmen zu können und gleichzeitig das Bauinteresse im Plangebiet durch die Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu dämpfen, waren Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB von gestalterischen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Ausnahmen wurden von der Kreisplanung des Landratsamts und der Denkmalbehörde aus unterschiedlichen Gründen als unnötig gerügt. Nunmehr sind diese ehemals mit Ausnahmemöglichkeit versehenen, einschränkenden Festsetzungen für Neu- und Ersatzneubauten vollständig entfallen. Diese betreffen die Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster, die Proportionen von Wandfläche und Öffnungen, Fensterformate und Materialvorgaben für Fenster, Türen und Tore. Der Stadtrat möchte mit dieser Regelung den Bauherren nicht von vornherein mit Festsetzungen zum „historisierenden Bauen“ verpflichten, sondern auch eine zeitgemäße Bebauung ermöglichen.

7. Grünordnung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird für ein bebautes Gebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Innerhalb dieses Verfahrens wird ein bereits bebautes Gebiet überplant. Ein Eingriff in Natur und Landschaft hat bereits vor der Planung stattgefunden. Durch die Planänderung entsteht nicht erneut ein Eingriffstatbestand, so dass auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Hinsichtlich des Artenschutzes sind keine Anhaltspunkte gegeben, die eine Berücksichtigung innerhalb des Planverfahrens erfordern würden.

Der Plan sieht private Grünflächen entlang des Bleichgrabens vor. Durch die Beschränkung der Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Flächen werden die Flächen außerhalb der Baufenster von Baulichkeiten freigehalten. Eine Ausnahme wird für Gartenpavillons (bis 16 m² Grundfläche) zugelassen. Die nichtbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

In das Plangebiet ist der Töpfemarkt einbezogen. Auf der Platzfläche ist ein Spielplatz (öffentliche Grünfläche) geplant, der die Aufenthaltsqualität im Quartier verbessern wird.

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Meiningen wird hingewiesen.

8. Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung kann über Erdkabel durch das Versorgungsunternehmen gesichert werden.

Trinkwasser, Brauchwasser, Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert.

Abwasser

Das häusliche Abwasser wird der zentralen Kläranlage der Stadt Meiningen zugeführt.

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, Oberflächenwasser in Zisternen mit einer Größe von mind. 2,5 m³ pro 100 m² angeschlossener Fläche zu speichern und zur Bewässerung von Grünflächen oder zur Toilettenspülung zu verwenden.

Grund-, Quell-, Drainage-, Hangdruck- und Schichtwasser sind nicht in die städtische Kanalisation, sondern gesondert dem Vorfluter zuzuleiten.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt ortsüblich.

9. Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich im mittelalterlich geprägten Teil des Stadtkerns der Stadt Meiningen. Die vorhandenen Gassen und Plätze sind für die Aufnahme des motorisierten Verkehrs nur bedingt geeignet. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist jedoch gesichert.

Die in den Bebauungsplan einbezogenen Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen / Mischverkehrsflächen kann verzichtet werden, da der Zuschnitt des Verkehrsraumes weitgehend für „verkehrsberuhigte“ Verhältnisse sorgt.

Die Situation für das Abstellen von Pkw von Bewohnern und Besuchern der Einrichtungen im Quartier ist unbefriedigend. Für einen Teil des bisher nicht abgedeckten Stellplatzbedarfs wurden ein öffentlicher Parkplatz in der Neu-Ulmer Straße und eine Fußwegeverbindung von dort in das Quartier geplant.

10. Immissionsschutz

Lärmschutz

Die in Mischgebieten anzuwendenden Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 60 dB und nachts von 45 dB werden im Plangebiet eingehalten.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine negativen Veränderungen hinsichtlich der Geräuschemissionen im Plangebiet ausgelöst. Hauptemittent im Gebiet ist der Straßenverkehr. Die geringen Fahrbahnbreiten und die Linienführung erlauben keine hohen Fahrgeschwindigkeiten und verhindern Durchgangsverkehr. Der Zielverkehr ins Gebiet soll durch die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes in der Neu-Ulmer Straße und die Schaffung einer Fußwegeverbindung in das Gebiet verringert werden. Damit ist eine Verringerung der Lärmbelastigungen zu erwarten.

Luftreinhaltung

Zur Reinhaltung der Luft bestehen keine besonderen Anforderungen. Eine Vorbelastung des Gebiets durch Luftverunreinigungen besteht nicht.

11. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

12. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen.

13. Kosten

Die Kosten für die 2. Änderung des Bebauungsplans umfassen derzeit nur die Planungskosten.

14. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 21 Reusengasse-Bleichgraben 1. Änderung aus dem Jahr 2016 wird im förmlichen Verfahren geändert (2. Änderung).

Die Ziele des Stadtrats, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verfolgt werden, sind die Zulassung von Vorhaben mit höherer Bebauungsdichte in Teilen des Plangebiets und der Wegfall von Vorschriften zur Gestaltung von Neubauten und Ersatzneubauten. U. a. werden nunmehr für Neubauten und Ersatzneubauten abweichend vom stadtbildprägenden Satteldach verschiedene Dachformen unabhängig von der Sichtbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen aus zugelassen. Hintergrund ist die Vereinfachung der Bedingungen für die Neubebauung der innerstädtischen Grundstücke.

Ein Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit entfällt, da für die ursprünglich geplante Fußwegebeziehung kein Bedarf mehr besteht.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Meiningen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geführt wird. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus führt die Bebauungsplanänderung auch zu keiner Ausgleichspflicht, da innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplans bereits ein Baurecht nach § 30 BauGB existiert.

Der Stadtrat hat die 2. Änderung des Bebauungsplans am 02. Februar 2019 als Satzung beschlossen.

Anhang

Zusammenstellung der Änderung von Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplans

Änderung geplant	Festsetzung
Erhöhung der Bebauungsdichte	Die Festsetzung der Gebäudehöhe auf 9,2 m wird in den Ordnungsbereichen MI 3, MI 5, MI 6a und MI 6b gegenüber bisher 6,4 m neu in den Plan aufgenommen.
Wegfall von Anforderungen an die Gebäudegestaltung.	Die Festsetzungen zu Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenster, zu Proportionen von Wandfläche und Öffnungen, zu Fensterformaten und zu Materialvorgaben für Fenster, Türen und Tore sowie zur Gestaltung von Schaufenstern entfallen für Neubauten und Ersatzneubauten.
Aufgabe des Wegerechts auf dem Flurstück 861/2	Die Stadt hat keine städtebaulichen Planungsabsichten mehr, an diesem Standort eine Fußwegeverbindung neu zu schaffen. Das Wegerecht entfällt mit der Planänderung.