

# Stadt Meiningen

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 Allgemeines Wohngebiet Mailein

Fassung Genehmigungsplan vom 28.04.2011

Projektnummer: 090104

Auftraggeber:

Herr Bürgermeister Reinhard Kupietz in Vertretung der Stadt Meiningen  
98617 Meiningen Schlossplatz 1

Auftragnehmer:

Peter Maximilian Schmidt Freier Architekt für Stadtplanung 98529 Suhl  
Am Bahnhof 16A Telefon 03681 705436 [p-m-schmidt@t-online.de](mailto:p-m-schmidt@t-online.de)



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 Allgemeines Wohngebiet Mailein

28.04.2011

### Inhalt

|   |    |
|---|----|
| 1. Gesetzliche Grundlagen .....   | 2  |
| 2. Planungsanlass und Planverfahren .....                               | 4  |
| 3. Entwicklung des Plans aus dem Flächennutzungsplan .....              | 6  |
| 4. Lage des Plangebiets und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs..... | 6  |
| 5. Flächenbilanz .....  | 7  |
| 6. Art der baulichen Nutzung .....                                      | 7  |
| 7. Maß der baulichen Nutzung.....                                       | 8  |
| 8. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....                     | 8  |
| 9. Anlagen für erneuerbare Energien.....                                | 9  |
| 10. Gestaltung der Grundstücke .....                                    | 9  |
| 11. Grünordnung.....  | 9  |
| 12. Ver- und Entsorgung.....  | 9  |
| 13. Verkehrserschließung .....  | 10 |
| 14. Immissionsschutz.....   | 11 |
| 15. Bodenordnung .....  | 12 |
| 16. Kosten .....  | 13 |
| Verzeichnis der Gutachten und Fachpläne .....                           | 14 |

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 Allgemeines Wohngebiet Mailein**

28.04.2011

### **1. 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),**

"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."

#### **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 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist"

#### **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)

"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

**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)

## 2. Planungsanlass und Planverfahren

Die Stadt Meiningen plant ein innerstädtisches Quartier, das ehemals als Schulgelände und für Garagen genutzt wurde, zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Das noch bestehende Schulgebäude steht seit längerer Zeit leer. Infolge der zurückgehenden Schülerzahlen ist auch zukünftig eine Wiedernutzung als Schule nicht vorgesehen. Deshalb soll das Gebäude abgebrochen werden. Die Garagen stehen auf städtischem Grund und sind zum Teil noch in Nutzung. Sie sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Pachtverträge auslaufen, abgerissen werden.

Obwohl die Zahl der Einwohner in Meiningen sinkt, besteht ein Bedarf an zentrumsnah gelegenen Eigenheimstandorten. Das Plangebiet Mailein ist bereits erschlossen und verfügt über attraktive Standortbedingungen. Die Umnutzung des Gebiets für das Wohnen ist mit den Entwicklungszielen der Stadt Meiningen in Übereinstimmung.

Das Plangebiet besteht, wie oben beschrieben, aus zwei Teilen, dem ehemaligen Schulgelände und den Garagenstandorten. Die unmittelbar verfügbaren Grundstücke des Schulgeländes wurden von der Stadt zur Entwicklung ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt die Firma Gebhardt & Thelen GmbH & Co. Immobilien KG aus Meiningen. Sie wird die Flächen von der Stadt erwerben, die Baufreiheit sowie die erforderliche Erschließung herstellen und an Bauwerber weiterveräußern. Von der Stadt Meiningen wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB sowie ein Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB zur Durchführung des Vorhabens mit der Immobilienfirma geschlossen.

Das Planverfahren kann nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn die geplante Grundfläche kleiner als 20.000m<sup>2</sup> ist. Im vorliegenden Fall werden ca. 3300m<sup>2</sup> Grundfläche geplant. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen und damit der Innenentwicklung der Stadt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Für das geplante Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB wurden ebenfalls nicht gefunden. Im beschleunigten Verfahren können Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgekürzt werden. Auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht wird verzichtet. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a (3)Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 03.03.2009 beschlossen. Der Entwurf in der Fassung vom 20.09.2010 wurde am 02.11.2010 vom Stadtrat gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Plan wurde im Zeitraum vom 20.12.2010 bis 31.01.2011 öffentlich gemacht

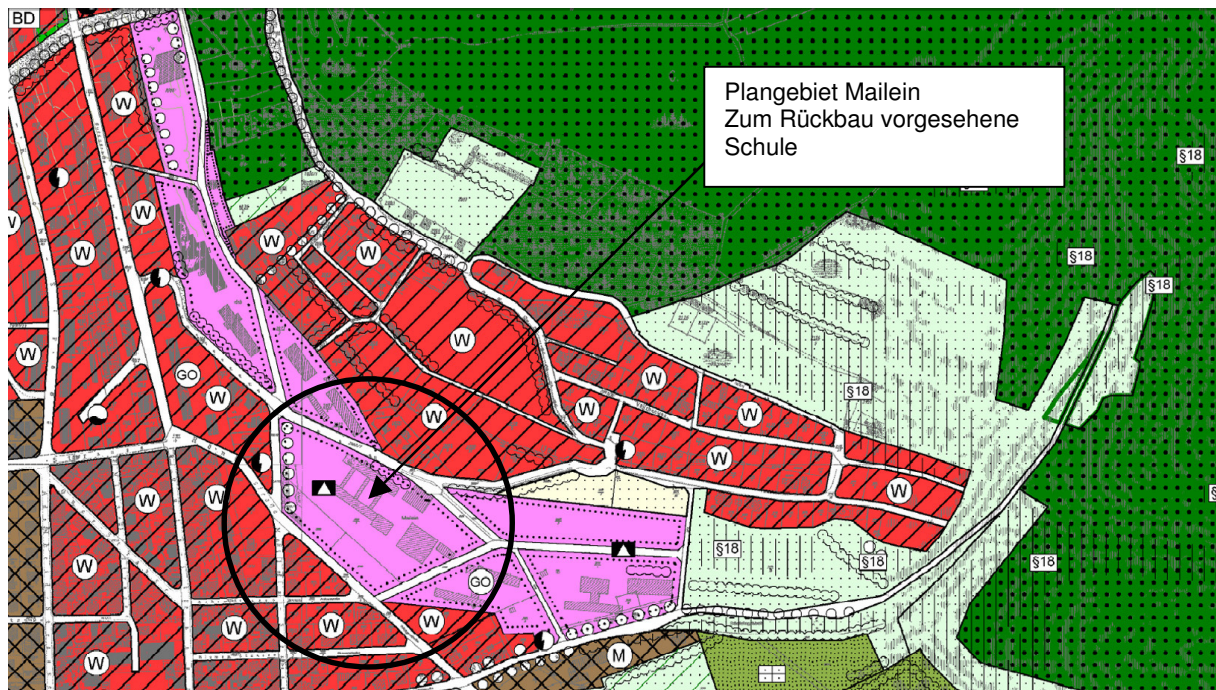
und die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme vom 20.12.2010 bis 11.02.2011 aufgefordert. Am 05.04.2011 wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Die Ergebnisse der Abwägung machten redaktionelle Änderungen erforderlich, die im vorliegenden Genehmigungsplan berücksichtigt sind. So wurde die Kartengrundlage nach der Freilegung des Geländes auf der Basis einer Vermessung vom April 2011 aktualisiert. Die Höhenlage des vor Beginn der geplanten Bauvorhaben vorhandenen Geländes ist dadurch eindeutig ablesbar. Weiter wurden auf der Grundlage der Allgemeinen Liegenschaftskarte vom Januar 2011 die aktuellen Liegenschaftsverhältnisse in die Plangrundlage übernommen.

Die im Entwurfsplan vorhandene Formulierung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Ehemals Textfestsetzung B 3) wurde gestrichen, da diese Anlagen ohnehin nach §14 BauNVO zugelassen werden können. Der Regelungsgehalt des Bebauungsplans wurde durch die Streichung nicht geändert.

### 3. Entwicklung des Plans aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf dar. Da infolge des Einwohnerverlusts der Bedarf an Schulen auf absehbare Zeit zurückgeht wurde das Schulgebäude abgebrochen. Die Stadt Meiningen beabsichtigt den Flächennutzungsplan anzupassen. Im Weg der Berichtigung (§13a(2)Nr.2 BauGB) wird der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen für den Standort darstellen. Die Absicht zur Änderung des Flächennutzungsplans hat der Stadtrat in seinem Beschluss Nr. 500/52/2009 (vgl. Sachdarstellung zum Beschluss) bekundet.

Abb. 1 Ausschnitt aus dem FNP



### 4. Lage des Plangebiets und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt ca. 1000 m vom Stadtzentrum entfernt am nach Südwesten geneigten Hang des Drachenbergs. Das Gelände weist einen Höhenunterschied von 20 m (330 m bis 350 m über dem Meer) auf. Es wird durch den Tulpenweg im Norden, die Straße Am Dreieck im Westen, die Röntgenstraße im Südwesten sowie ein Schulgelände im Osten begrenzt. Es ist ca. 1,2 ha groß.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Meiningen die Flurstücke 2098/3, 2098/4, 2098/8 teilweise, 2098/12, 2098/13, 2098/14, 2098/15, 2098/16, 2098/17, 2098/18, 2098/19, 2098/20, 2098/21 (Straße), 2099/1 und 2100/1.

Abb. 2 Luftbild des Plangebiets



## 5. Flächenbilanz

### Planung

|  |       |                |
|--|-------|----------------|
| Gesamtgröße des Plangebiets              | 12290 | m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche                           | 572   | m <sup>2</sup> |
| Wohngebietsfläche                        | 10600 | m <sup>2</sup> |
| Flächen für Versorgungsleitungen (Kanal) | 177   | m <sup>2</sup> |
| öffentliche Grünfläche.                  | 941   | m <sup>2</sup> |
| Anzahl der geplanten Wohngrundstücke     | 16    |                |
| Durchschnittliche Größe der Grundstücke  | 662,5 | m <sup>2</sup> |

## 6. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Wohnen zur hauptsächlichen Funktion innerhalb des Plangebiets. Die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erlaubt neben der Wohnfunktion die Einordnung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen, wie nicht-störende Gewerbebetriebe oder Tankstellen (§ 4 (3) Nr.1 bis 5 BauNVO) sollen nicht zulässig sein.

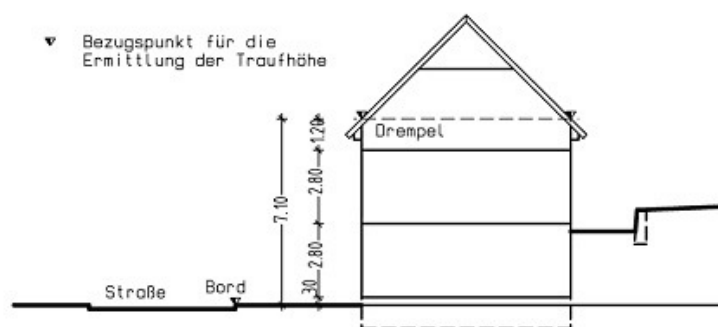


## 7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhen als Maximalwerte bestimmt (§16 (2) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4). Die Grundflächenzahl wird mit  $GRZ = 0,3$  festgesetzt. Die überbaubare Fläche der Grundstücke ergibt sich aus der Größe der Grundstücke. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, was einer Ausnutzung der Grundstücke mit der Bebauung von zweigeschossigen Häusern entspricht.

Die Gebäudehöhe wird durch die Traufhöhe als maximalem Wert festgesetzt. Die Traufhöhe von geneigten Dächern ist als senkrecht gemessener Abstand zwischen einem im Gelände definierten Bezugspunkt und dem gedachten Durchstoßpunkt der Außenwand durch die Dachhaut zu messen. Bei Flachdächern ist der obere Abschluss der Außenwand maßgebend. Die Bezugspunkte für die Bestimmung der Traufhöhe sind in den beiden Gebietsteilen abweichend definiert. Im Teilbereich auf dem ehemaligen Schulgelände wird der vor Baubeginn vorhandene an das Gebäude stoßende höchstgelegene Punkt des Geländes als Bezugspunkt festgesetzt (Tho). Im Plan sind die Geländehöhen nach Fertigstellung der Erschließungsstraße aktuell eingetragen. Im Teilbereich, der an die Röntgenstraße und Straße Am Dreieck angrenzt, wird der dort schon vorhandene Straßenbord als Bezugspunkt verwendet (THu). Maßgeblich ist die mittlere Höhe des vor dem Gebäude liegenden Abschnittes des Straßenbordes.

*Skizze Ermittlung der Traufhöhe (THu) in der Röntgenstraße und der Straße Am Dreieck*



## 8. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Bebauungsplangebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise bebaut werden. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sollen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können (§ 23 (5) BauNVO).

## **9. Anlagen für erneuerbare Energien**

Anlagen für erneuerbare Energien, wie Wärmepumpen, Solaranlagen und Anlagen zur Nutzung der Erdwärme, die der Versorgung des Gebiets dienen, sollen gefördert werden und deshalb ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 14 (2) BauNVO). Einer gesonderten Festsetzung, wie im Entwurf des Bebauungsplans enthalten, bedarf es nicht, da die Zulässigkeit bereits durch §14 BauNVO geregelt ist.

## **10. Gestaltung der Grundstücke**

Die Stadt Meiningen verzichtet im Teilgebiet am Schulstandort auf alle Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke, in der Absicht, den Bauherren größtmögliche Freiheiten hinsichtlich der Verwirklichung von Bauideen zu gewähren. Im Teilgebiet entlang der Röntgenstraße sollen Gebäude nur parallel zur Straße in Traufstellung (§9(1)Nr.2 BauGB) und mit Flachdächern oder Satteldächern die max. 45 ° Neigung aufweisen dürfen errichtet werden (§9(4) BauGB und §83(1)1 ThürBO).

## **11. Grünordnung**

Im Nordwesten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Baumbestand soll erhalten werden.

## **12. Ver- und Entsorgung**

### Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung wird über Erdkabel durch die Stadtwerke Meiningen GmbH erfolgen.

### Gasversorgung

Die Grundstücke können nicht aus dem bestehenden Netz der Stadtwerke Meiningen GmbH versorgt werden.

### Wärmeversorgung

Die Stadtwerke Meiningen GmbH kann das Baugebiet mit Fernwärme versorgen und bekundet ihr Interesse zur Versorgung der Grundstücke.

### Wasser

Die Wasserversorgung wird aus dem bestehenden Netz der Stadtwerke Meiningen GmbH gesichert. Für die an der geplanten Stichstraße gelegenen Grundstücke auf dem Standort der Schule wird ein neuer Leitungsabschnitt errichtet.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann aus dem Trinkwassernetz von einer Entnahmestelle (Leitung DN 150) im Tulpenweg gesichert werden. Eine zusätzliche Wasserentnahmestelle wurde im Einmündungsbereich des Fliederwegs als Unterflurhydrant eingerichtet.

### Abwasser

Das häusliche Abwasser wird der zentralen Kläranlage der Stadt Meiningen zugeführt. Um die von der Stichstraße am Standort der Schule erschlossenen Grundstücke entwässern zu können, ist ein neuer Kanal zu errichten. Der Kanal verläuft in der geplanten Stichstraße und über ein Privatgrundstück. Anbindepunkt für den Kanal ist ein Schacht in der Röntgenstraße. Die Leitungsrechte werden im Grundbuch gesichert.

Auf einigen Grundstücken sind in Straßennähe Abwasserkanäle der Stadtwerke Meiningen GmbH vorhanden. Eine Verlegung der Anlagen ist nicht geplant. Die Sicherung der Rechte soll privatrechtlich erfolgen.

### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von der Straße und von den Grundstücken wird dem Abwasserkanal zugeführt. Die Speicherung und Verwendung des Niederschlagswassers von den Dachflächen als Brauchwasser wird empfohlen.

### Telekommunikation

Die Versorgung kann durch die Telekommunikationsunternehmen gesichert werden.

### Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt ortsüblich. Die Zufahrt in das Gebiet ist für dreiachsige Müllfahrzeuge gesichert. Die Einordnung von Flächen für die Abfallentsorgung im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

## **13. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist durch die Straßen Tulpenweg, Röntgenstraße und Am Dreieck erschlossen. Für die neu entstehenden Grundstücke auf dem Standort der Schule ist eine Stichstraße erforderlich, die 9 Baugrundstücke erschließt. Am Ende der Straße ist eine Wendeanlage vorgesehen, die auch dreiachsigen Müllfahrzeugen das Wenden ermöglicht. Ein gesonderter Gehweg wird nicht angelegt, die Straße wird als Mischverkehrsfläche betrieben. Sie ist deshalb durch einen Flachbord von der Fahrbahn des Tulpenwegs abgegrenzt.

Die Straße selbst wird als 4m breite Fahrbahn und jeweils einem seitlich angeordneten 1m breiten gepflasterten Streifen ausgebildet. Der Seitenstreifen kann auch zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Das Straßengrundstück soll nach der Herstellung der Straße an die Stadt übertragen werden. Das Grundstück weist mindestens 6m Breite auf.

## 14. Immissionsschutz

### Lärmschutz

An das Plangebiet grenzt südöstlich ein Schulgelände (Staatlich regionales Förderzentrum „Anne Frank“) an. Neben dem Schullärm können durch weitere Lärmquellen, wie dem dort befindlichen Heizhaus, von der Sporthalle und einem Kleinspielfeld Emissionen ausgehen. Um die Belastungen die von den an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Nutzungen ausgehen, genauer definieren zu können und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen treffen zu können, wurde ein Gutachten<sup>1</sup> in Auftrag gegeben.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis (S. 19):

„Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass es durch die vorhandenen Nutzungen zu keinen bzw. nur geringen Überschreitungen geltender Lärmgrenzwerte kommen kann, wenn Sport- und Freizeitaktivitäten in der Zeit nach 22:00 Uhr ausgeschlossen werden.

In den vorliegenden Lärmberechnungen erfolgte ausdrücklich keine Berücksichtigung der schulbedingten Lärmimmissionen (Pausenlärm, schulbedingter Kfz-Verkehr, Parkvorgänge, Schulsport), da nach geltender Rechtsprechung diese nicht zu berücksichtigen sind. Es wird weiterhin empfohlen, die evtl. zu erwartenden geringen Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte an der östlichen Grenze des B-Plangebietes, z. B. durch den Emitenten Heizhaus, nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren bzw. eine Zuordnung der Mischgebiets-Lärmgrenzwerte für den B-Planbereich zuzulassen. Die geplante nachträgliche Einordnung eines durchaus lärmsensiblen Wohngebietes in bereits bestehende Nutzungen (Schulen, Sporthalle), die ein bestimmtes Lärmpotenzial aufweisen, rechtfertigt eine Zuordnung von Lärmgrenzwerte für ein „Mischgebiet“.“

Um mögliche Störungen zu minimieren hat der Gutachter Hinweise und Empfehlungen zum Lärmschutz gegeben (S. 19):

- „organisatorische Maßnahmen

Eine Nutzung der Dreifeldhalle durch Vereine ist grundsätzlich nur bis 22 Uhr zuzulassen

- verkehrsorganisatorische Maßnahmen gegen Verkehrslärm

---

<sup>1</sup> Gutachten Nr. Lä-005.2010, Schalltechnische Untersuchungen über die bestehende und zu erwartenden Lärmbelastungen für das B-Plangebiet Nr. 29 Mailein in der Stadt Meiningen verursacht durch angrenzende Nutzungen (Förderschule, Berufsbildungszentrum Dreifeldsporthalle und Heizhaus) Schallschutzbüro Dipl. Ing. H. J. Zubrinna, Jena

Es ist zu sichern, dass die zulässigen Kfz-Fahrgeschwindigkeiten auf der Röntgen- und Gartenstraße auf 30 km/h begrenzt bleiben.

Bei einer evtl. beabsichtigten Umrüstung der Gasheizung auf eine Hackschnitzelheizung ist darauf zu achten, dass die Anlieferung des Brennmaterials nur tagsüber in der Zeit zwischen 7-20 Uhr erfolgt.

- bauliche Maßnahmen

Es ist zu prüfen, in wie weit die für die Zufuhr von Frischluft benötigten Fensteröffnungen in der Heizhausfassade verschlossen werden können.“

Abgesehen von der Regelung der Fahrgeschwindigkeiten auf den Anliegerstraßen, die unmittelbar durch die Stadt Meiningen beeinflusst werden können, liegt die Verantwortung für die Nutzung des Schulgeländes beim Eigentümer, dem Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Die Stadt Meiningen beabsichtigt, die vom Gutachter gegebenen Hinweise in einer Vereinbarung mit dem Landkreis zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Nutzungszeiten des Schulgeländes (Nachtstunden) sowie den Betrieb und die bauliche Gestaltung des Heizhauses, dessen Umbau geplant ist.

#### Luftreinhaltung

Große Teile des Stadtgebiets von Meiningen befinden sich in einer Tallage. Das Kleinklima ist durch hohe Luftfeuchtigkeit und durch die von den angrenzenden Hochflächen in das Tal einströmende kühle Luft gekennzeichnet. Bei besonders in der kalten Jahreszeit häufiger auftretenden Wetterlagen (Inversionswetterlagen) kommt es zur Ansammlung von mit Abgasen aus Kraftfahrzeugen und Verbrennungsanlagen belasteter Luft in den tiefer liegenden Stadtteilen.

Um die Belastung der Luft mit Schadstoffen nicht zusätzlich zu erhöhen, wird für die Beheizung der Gebäude im Plangebiet empfohlen, vorrangig emissionsarme Brennstoffe einzusetzen. Der Anschluss der geplanten Gebäude an eine zentrale Wärmeversorgungsanlage wird empfohlen.

### **15. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen. Der Bauträger erwirbt die Flächen von der Stadt Meiningen und veräußert die freigelegten und erschlossenen Grundstücke. Die Flächen für die Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen und Grundstück für den Abwasserkanal) werden nach deren Herstellung an die Stadt übertragen. Die Modalitäten regeln ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Meiningen und dem Erschließungsträger.

Die Grundstücke mit den noch verpachteten Garagen werden zu einem späteren Zeitpunkt vom Eigentümer, der Stadt Meiningen, an Bauwerber verkauft.

### **16. Kosten**

Die Durchführung der Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag von der Stadt Meiningen an die Firma Gebhardt & Thelen GmbH & Co. Immobilien KG übertragen. Die Stadt Meiningen übernimmt anteilig Planungskosten. Weitere Erschließungskosten entstehen nicht.

Textende

## **Verzeichnis der Gutachten und Fachpläne**

Stadt Meiningen, Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen, 2005

Gutachten Nr. LÄ-005.2010, Schalltechnische Untersuchungen über die bestehende und zu erwartenden Lärmbelastungen für das B-Plangebiet Nr. 29 Mailein in der Stadt Meiningen verursacht durch angrenzende Nutzungen (Förderschule, Berufsbildungszentrum Dreifeldsporthalle und Heizhaus) Schallschutzbüro Dipl. Ing. H. J. Zubrinna, Jena