

# **BEBAUUNGSPLAN Nr. 7a**

**„Am Mittleren Rasen“  
STADT MEININGEN**

**Satzung vom 02.01.2007**



# **BEGRÜNDUNG**

zum B - Plan Mischgebiet „Am Mittleren Rasen“  
**Satzungsplan 02.01.2007**

## **INHALT**

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen**
  - 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Sanierungsgebiet / Gebiet mit Vorgaben einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
- 4. Rahmenbedingungen**
  - 4.1 Geografische Lage und Topografie
  - 4.2 Bodenschutzklausel
  - 4.3 Naturräumliche Verhältnisse
  - 4.4 Schutzgebiete
  - 4.5 Vorhandene
  - 4.6 Verkehr Bebauung
  - 4.7 Nutzungsbeschränkungen
    - 4.7.1 Altlastverdachtsflächen
  - 4.8 Immissionen, Emissionen
  - 4.9 Grund und Boden
  - 4.10 Denkmalschutz
- 5. Planinhalt**
  - 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
    - 5.1.1 Nutzungskonzept
    - 5.1.2 Bauweise
  - 5.2 Verkehr
  - 5.3 Technische Infrastruktur
  - 5.4 Grünordnung
  - 5.5 Gehrecht
  - 5.6 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung
- 6. Umweltprüfung**
  - 6.1 Scoping
  - 6.2 Umweltbericht
  - 6.3 Monitoring
- 6.4 Zusammenfassung**

## **0. Gesetzliche Grundlagen**

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. Nr. 8 S. 349)
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Februar 2004 (GVBl. S. 244), zuletzt geändert durch Artik. 2 des Gesetzes zur Änderung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes und des Thüringer Wassergesetzes vom 17. Dezember 2004 (GVBl. S. 889)
8. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** vom 13.04.2006 (GVBl. S. 161)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 10.02.2004 (GVBl. Nr. 3/2004 S. 102)
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 16.08.1993 (GVBl. Nr.23 S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. Nr.2 S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455)
12. **Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen** (Sonderdruck Nr. 3/ 1999 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Erhaltungssatzung** vom 21.10.2000
14. **Baugestaltungssatzung** vom 14.08.2003
15. **Sanierungssatzung** vom 31.10.1998
16. **Fortgeltender Beschluss Nr. 26/66** des Rates d. Kreise über den Schutz von Parkanlagen und Vogelschutzgebieten im Kreis Meiningen von 18.05.1966.

## 1. Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebietes zu einem Parkierungsstandort mit Parkhaus und Stellplatzfläche zu sichern. Das Planverfahren läuft seit 1999.

Das Gelände ist bis auf die noch genutzte Reithalle von den Gebäuden der ehemaligen BAYWA zwischenzeitlich geräumt worden. Im Geltungsbereich befinden sich weitere Gebäude.

### **Vorgabe Rahmenplanung**

Im *städtebaulichen Rahmenplan* und im *Gesamtverkehrskonzept* der Stadt Meiningen ist der Planbereich als Parkstandort im westlichen Stadtkernbereich vorgegeben.

### **Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen BP 26 „Marktwestbebauung“**

Es besteht eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen BP 26 „Marktwestbebauung“ nach § 12 BauNVO und § 21a (2) u. (3) BauNVO.

Im Geltungsbereich des So „öffentliches Parkhaus“ wird anteilig der Stellplatzbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Marktwestbebauung“ und des öffentlichen Bedarfs des Stadtzentrums abgedeckt.

#### Begründung

Gemäß BP 26 „Marktwestbebauung“ sind aufgrund der baulichen Verdichtung und der vorhandenen Verkehrsbelastung im gesamten Kerngebiet Stellplätze unzulässig. Auch die Festsetzung einer Tiefgarage scheidet aus Gründen der Bodenbeschaffenheit (Gründungsverhältnisse) und der Zufahrtsmöglichkeiten aus.

Ohne diese Verpflichtung ist die bauordnungsrechtliche Genehmigung des BP 26 „Marktwestbebauung“ nicht erreichbar.

Zur Absicherung des Stellplatzbedarfes für das Plangebiet *Welton* werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung der Festsetzung in private Parkfläche geschaffen.

Die Sicherung des Stellplatzbedarfes erfolgt zu Gunsten folgender Flurstücke:

Flurstück Nr. 311/5, Ernestinerstraße 2,  
Flurstück Nr. 312/2, Ernestinerstraße 4,  
Flurstück Nr. 313, Ernestinerstraße 6,  
Flurstück Nr. Nr. 314, Ernestinerstraße 8,  
Flurstück Nr. 315, Schloßgasse 11 und  
Flurstück Nr. Nr. 316, Schloßgasse 9

### **Parkraumkonzept Innenstadt**

Kapazität des geplanten Parkhauses „Am mittleren Rasen“

Aktualisierung des erforderlichen Parkraumangebotes

Arbeitspapier vom 20.07.2005

Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH - Dresden

Aus der Neuberechnung der Parkraumnachfrage für die Marktwestbebauung und den o.g. Überlegungen heraus wird empfohlen, am Standort „Am mittleren Rasen“ eine Parkierungseinrichtung mit ca. 150 öffentlichen Parkständen zu realisieren. Dies entspricht einer Reduzierung gegenüber den Empfehlungen aus dem Jahr 1999 von etwa 100 Parkständen. Denkbar und sinnvoll wäre hierbei der Einsatz eines im „Baukastenprinzip“ aufgebauten und erweiterungsfähigen Palettensystems in Stahlverbundbauweise, um ggf. auf eine steigende Parkraumnachfrage in der Innenstadt mit einer mittel- bis langfristig möglichen Erweiterung um ca. 50 Parkständen reagieren zu können.

(Dipl.-Ing. Christoph Sommer Dresden, 20.07.2005)

Folgende Ziele werden mit dieser Planung verfolgt:

1. Planungs- und baurechtliche Sicherung des öffentlichen **Parkhauses Zentrum West** zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes der Marktwestbebauung (BP 26 ca. 220 Stellplätze) sowie der westlichen Innenstadt.

Schaffung einer neuen Fußgängerverbindung vom Parkhaus zur Innenstadt Neuregelung der Zufahrt zum Standort.

2. Aufwertung des städtebaulichen Raumes und des Stadtbildes unter Wahrung der Sanierungsziele und der Erhaltungssatzung.
3. Ergänzung und Aufwertung des Schlossparks.
4. Regelung von baurechtlichen und planungsrechtlichen Zielvorstellungen für die Verfügbarkeit öffentlicher Flächen. In der Mauergasse und Fischergasse ist eine Neuregelung der privaten und öffentlichen Flächen Planungsziel. Verkehrsflächen, die von der Öffentlichkeit genutzt werden, sollen auch öffentlich gewidmet werden.
5. Neugestaltung des Grundstücks Behlert – Haus als in sich geschlossenes und nutzbares Grundstück

Der 1. Vorentwurf zum BP wurde im April 1999 erstellt. Dieser wurde wahlweise unter dem Gesichtspunkt einer Doppelnutzung (Parken und Reitplatz) erarbeitet und zur Entscheidung vorgelegt. Der 2. Vorentwurf schloss die Nutzung „Reitplatz“, gemäß der damaligen Vorgabe der Stadt Meiningen, aus.

Der 3. und 4. Vorentwurf verfolgte eine Strukturierung des Plangebietes in der Form, dass ein etappenweiser Ausbau der Parkhäuser möglich war.

Mit dem 5. Vorentwurf wurde die Gestaltung von zwei getrennten Baukörpern zu Gunsten eines kompakten Baukörpers aufgegeben. Wobei die Nutzung der Reithalle bis zur Aufgabe (Bestandsschutz) gewährleistet ist.

Des Weiteren wurde das Plangebiet um Bereiche der Mauergasse und Fischergasse erweitert, um baurechtliche und privatrechtliche Belange zu lösen.

Der 6. Entwurf sieht eine veränderte Verkehrsanbindung vor. Die zusätzliche Überbrückung des Flutgrabens entfällt, da dies zu aufwendig war und eigentumsrechtliche Belange nicht geklärt werden konnten. Inzwischen wurde die Brücke über den Flutgraben saniert und die bestehende Zufahrt zum Plangebiet ausgebaut.

Der 7. Entwurf (zur erneuten Offenlegung) des Bebauungsplanes wurde nach Hinweisen des Landratsamtes und der Denkmalbehörden erarbeitet, da der bisherige Entwurf aus Sicht der Denkmalbehörde nicht in ausreichendem Maß den Schutz der Herzoglichen Garage beachtet hatte.

Im vorliegenden Satzungsplan (02.01.2006) werden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Präzisierung der Verkehrsfläche in öffentliche Verkehrsfläche / hier Fußweg aufgrund eines Bürgerhinweises im Rahmen der Offenlegung
- Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *öffentliche Parkfläche* in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *private Parkfläche*.
- Ergänzung Leitungsbestand

## 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke:

Der Bebauungsplan liegt in der Gemarkung der Stadt Meiningen. Die Katastergrenzen basieren auf den Ortsblättern 3; 4; 14; 15.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich dieses B - Planes:

82/19; 107/2; 399/7; 3892; 3894; 3889/3; 3889/4; 3889/7; 3889/9

Folgende Grundstücke liegen teilweise im Geltungsbereich dieses B - Planes:

22; 82/18; 106; 108; 149/1; 391/18; 398; 972/18; 1843

### **3. Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### **3.1 Raumordnung, Regionalplanung**

Die Stadt Meiningen liegt in der Region Südthüringen (gem. RROP).

Im Regionalen Raumordnungsplan Südthüringen ist Meiningen als Mittelzentrum aus-gewiesen. Weiterhin liegt die Stadt Meiningen im Raum mit Verdichtungstendenzen.

„Das Mittelzentrum Meiningen soll in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben für den westlichen Teil der Region Südthüringen gestärkt werden und die Bevölkerung des mittel-zentralen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen und spezialisierten Bedarfs versorgen. ....“ (RROP)

Gemeinsam mit den Städten Suhl, Zella-Mehlis, Schmalkalden, Oberhof und Hildburghausen strebt die Stadt einen *Oberzentralen Städteverbund* an.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus dem 2006 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen entwickelt.

Die Gliederung in Parkplatzfläche und Baufläche SO Parkhaus ist bei der nächsten FNP – Anpassung zu berichtigen.

#### **3.3 Sanierungsgebiet / Gebiet mit Vorgaben einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb folgender Satzungsgebiete:

- Sanierungsgebiet „Altstadt Meiningen“
- Gebiet zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Stadt Meiningen (Erhaltungssatzung).

## **4. Rahmenbedingungen**

### **4.1 Geografische Lage und Topografie**

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Altstadt und gleichzeitigem Stadtzentrum.  
Das zu überplanende Gelände liegt im Mittel auf einem Höhenniveau von 286,0 m über HN.

#### **4.2 Bodenschutzklausel**

Der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, zum sparsamen Umgang mit den Naturressourcen wird wie folgt Rechnung getragen:

- die versiegelte Fläche im Vergleich zum Zustand vor der Beräumung des Baywa-Geländes verringert,
- die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die Überbaubarkeit,
- die grünordnerischen Festsetzungen verbessern den Naturhaushalt am Standort.

#### **4.3 Naturräumliche Verhältnisse**

Das Planungsgebiet war bis zum Abriss durch massive Überbauung charakterisiert. Die Ausläufer des Schlossparks entlang der Werra prägen das Gesamtbild. Zur Zeit wird die Baywa-Fläche übergangsweise als Parkplatz genutzt. Hierfür wurde die Fläche geschottert.

#### **4.4 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Denkmalschutzensembles Stadtkern“ der Stadt Meiningen. Diese Begrenzungslinie kann nicht graphisch dargestellt werden, da die Abgrenzung außerhalb des Plangebietes liegt.

Es sind die Auflagen der Sanierungssatzung „Altstadt Meiningen“ der Erhaltungssatzung und die Baugestaltungssatzung zu beachten.

#### **Naturschutz**

Im Plangebiet sind das FFH - Gebiet Nr.: 111 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ zu beachten. Das betrifft hier die angrenzenden Mühlgräben und den Werraarm.

Der mit Kreistagsbeschluss Nr. 26 / 66 von 1963 bestimmte „Schlosspark“ hat noch Gültigkeit. Danach ist der Schlosspark nach Osten durch den Parkweg begrenzt (siehe Umweltbericht).

#### **Wasserschutzgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet der Werra (Beschluss 35/3/76 vom 22. 12.1976) berührt das westliche Plangebiet im Bereich des Schlossparks. In diesem Bereich sind keine Baumaßnahmen geplant.

Die Uferstreifen der Werra werden durch die Festsetzungen des B-Planes nicht berührt. Die gültige Überschwemmungslinie ist im B-Plan dargestellt. Im Bereich der Retensionsflächen ist keine Bebauung im B-Plan festgesetzt.

Die Abgrenzung des BP \_Gebietes liegt nicht in einem wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet gemäß § 130 Abs. 2 ThürWG.

#### ***Hinweis Staatliches Umweltamt vom 05.07.06:***

Da die Planung im Uferbereich der Werra liegt, gilt nach § 78 ThürWG ein Uferstreifen von 10 m als geschützt. Maßnahmen im Uferbereich bedürfen der Genehmigung der oberen Wasserbehörde.

Weiterhin liegen Teilbereiche des Geltungsbereiches des BP nach derzeit gültigem Stand im Überschwemmungsgebiet der Werra.

Zur Zeit wird eine Wasserspiegellagenberechnung durchgeführt. Die Ergebnisse sind noch nicht geprüft. Die Ergebnisse sollen zur Überarbeitung der Ausweisung des Überschwemmungsgebietes genutzt werden, Verschiebungen der Grenzen sind möglich.

#### **4.5 Vorhandene Bebauung**

Im Plangebiet befinden sich folgende Gebäude:

- ehemaliges Atelier des Hofbaumeisters Behlert
- ehemalige Herzogliche Garage

Die *Gewerbebrache Baywa* ist bis auf das als Reithalle genutzte Gebäude beräumt worden.

#### **4.6 Verkehr**

Das Plangebiet wird über die rekonstruierte Zu- und Abfahrt von der Straße „Am Mittleren Rasen“ unmittelbar vor dem Behlert – Gebäude, erschlossen.

Die Erschließung bleibt gegenüber dem vorhergehenden Entwurf unverändert.

#### 4.7 Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Sanierungssatzung ist die Einhaltung einer Bauflucht vorgegeben.  
Diese ist in Bezug auf den Marstall und die übrige vorhandenen Bebauung (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) ausgerichtet.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die Umgebungsbebauung abzustimmen.

##### 4.7.1 Altlastverdachtsflächen

Gemäß der Erfassung von Altstandorten durch die Thüringer Landesanstalt für Umwelt sind folgende Flurstücke als Altlaststandort erfasst:

- Flurstück 3893/4
- Flurstück 3899/3

Eine genaue Bezeichnung der Belastung wird nicht dokumentiert. Im Zuge der weiteren Planung ist ein Altlastgutachten zu erstellen und dem Staatlichen Umweltamt zur Prüfung vorzulegen.

#### 4.8 Immissionen, Emissionen

##### Schallschutz

Es liegt ein Schallschutzgutachten der Firma FIRU mbH vor.

Zur Beurteilung der Emissionen, die vom Parkhaus ausgehen können, wurden zwei Benutzungsstrukturen betrachtet. Bei allen Benutzungsannahmen werden die Orientierungswerte für den Tagzeitraum der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Gebietskategorie *Mischgebiet (MI)* nach § 6 BauNVO eingehalten.

**Variante a)** geht vom so genannten worst-case – Szenario aus. Das bedeutet 106 Fahrzeugbewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde (z.B. bei Großveranstaltungen in der Innenstadt). Hier kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Richtwerte, die bauliche Maßnahmen an der den Immissionsorten zugewandten Fassade des Parkhauses erfordern würden.

**Variante b)** geht im Nachtzeitraum von einer Nutzung des Parkhauses nur durch Dauerparker aus. Damit ist nur mit 10 Pkw in der maßgeblichen Nachtstunde zu rechnen.

Hier gibt es keine Überschreitung der Richtwerte und es sind dementsprechend auch keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen erforderlich.

Aus Erfahrungen mit dem Parkverhalten in der vergleichbaren Parkanlage an der Neu-Ulmer -Straße ist davon auszugehen, dass Variante b) als Berechnungsgrundlage zutrifft. Der Analogieschluss ist bei der weiteren Vorbereitung der Maßnahme anzusetzen.

Da das jetzige Konzept von einer wesentlich geringeren Stellplatzanzahl (196 Parkhaus / 40 offene Stellplätze) gegenüber dem Ursprungskonzept ausgeht, wird von einer Überarbeitung des Schallschutzkonzeptes abgesehen. Mit den getroffenen Festsetzungen ist keine Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten.

Zur Schallschutzvorsorge ist die östliche Gebäudefront des zu errichtenden Parkhauses in den schriftlichen Festsetzungen des B-Planes als geschlossene Fassade festgesetzt.

#### 4.9 Grund und Boden

Im Plangebiet ist keine Baulandumlegung geplant.

Bodenordnerische Maßnahmen sind zu treffen. In der Mauergasse und Fischergasse ist eine Neuregelung der privaten und öffentlichen Flächen Planungsziel.

Verkehrsflächen, die von der Öffentlichkeit genutzt werden, sind auch öffentlich zu widmen.

#### 4.10 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt innerhalb des Denkmalensembles „Stadtkern Meiningen“ als bauliche Gesamtanlage. Folgende Einzeldenkmale liegen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes:



- Herzogliche Garage
- ehemaliges Atelier des Hofbaumeisters Behlert
- Schlosspark (geändert gegenüber 5. Entwurf gem. neuem Sachstand)

Folgende Einzeldenkmale liegen außerhalb des Geltungsbereiches, grenzen aber unmittelbar an das Plangebiet an:

- Marstall
- Brücken im Schlosspark

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Gemäß § 16 des Gesetzes sind Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unterlegen.

Das Plangebiet hat Bedeutung durch seine Lage im Wirkungsbereich der Herzoglichen Garage, des Marstalles und des Schlossparks.

Die Einordnung des Parkhauses bedarf einer entsprechenden Sensibilität gegenüber der herzoglichen Garage.

**Dem Planentwurf wird seitens des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie mit Schr. v. 25.07.2006 zugestimmt.**

## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:

- a) **Konzipierung des öffentlichen Parkhauses Zentrum West unter Beachtung folgender Prämissen:**
  - Sicherung des Stellplatzbedarfes der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Marktwestbebauung“ und des öffentlichen Bedarfs des Stadtzentrums.
  - Begrenzung der überbaubaren Fläche für das Parkhaus auf ein notwendiges Maß.
  - Gewährleistung des Bestandschutzes für das als Reithalle genutzte Gebäude bis zur Aufgabe.
- b) **Beachtung der Denkmalbereiche, des Umgebungsschutzes gegenüber der herzoglichen Garage – Sicherung der Garage durch Baulinie. Aufwertung des städtebaulichen Raumes und des Stadtbildes unter Wahrung der Sanierungsziele und der Erhaltungssatzung.**
- c) **Ergänzung und Aufwertung des Schlossparks.**
- d) **Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche an der Mauergasse**

### 5.1.1 Nutzungskonzept

*Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB sowie § 6, 11, 12 und 21 BauNVO*

Im Geltungsbereich dieses B - Planes wird „Sondergebiet“ (So öffentliches Parkhaus) nach § 11 BauNVO, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: privater Parkplatz) und „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

#### **Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 (2) 1.**

Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl (0,8) für das Parkhaus ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Grundstücksfläche für die Sonderbaufläche soll begrenzt werden, um die denkmalpflegerischen Aspekte zu beachten und keine zusätzlichen Nebenanlagen und sonstige Nutzungen außerhalb zu ermöglichen. Deshalb sind Sonderbaufläche und Baufeld fast deckungsgleich. Mit der GRZ von 1,0 können die Kriterien erfüllt werden. Da als Grünflächen festgesetzte Grundstücksteile nicht als anrechenbare Grundstücksfläche zur Ermittlung der GRZ zählen, ist diese Erhöhung erforderlich.

Die ursprüngliche Sondergebietsfläche wird verkleinert und durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ergänzt.

Diese ebenerdigen Stellplätze dienen dem eventuellen Zusatzbedarf der Stadt.

- Das ehemalige Atelier Behlert soll ein eigenständiges abgeschlossenes Grundstück erhalten und mit der Nutzungsart „Mischgebiet“ eine variable Nutzungsmöglichkeit erhalten.
- Die Herzogliche Garage soll für kulturelle Zwecke nutzbar gemacht werden. Sie wird deshalb als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Sinne der BauNVO gilt diese Fläche als zum Mischgebiet zugehörig. Um den denkmalpflegerischen Vorgaben gerecht zu werden, wurde eine Baulinie identisch mit dem Grundriss der Herzogsgarage festgesetzt.

In Abwägung der Hinweise des Landratsamtes und der Denkmalbehörden wurde der Entwurf zur Gestaltung eines öffentlichen Parkhauses wesentlich geändert.

Die Stellplatzbedarfswerte konnten aufgrund der veränderten Ausgangsbedingungen verringert werden. Unter diesem Gesichtspunkt wurden 6 Varianten zur Gestaltung des Parkhauses hinsichtlich des Stellplatzangebotes und der daraus resultierenden Baumassenverteilung untersucht und mit den Denkmalbehörden und dem Landratsamt diskutiert.

Im Ergebnis dieser Diskussion wird die Vorzugsvariante, die auch am Weitesten von der Herzoglichen Garage abrückt, zur Vorgabe für die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes.

Diese Variante stellt auch für das östlich liegende Wohn- und Geschäftshaus die beste Lösung dar, da hier die Verbauung reduziert wurde.

Es werden maximal zulässige Gebäudehöhen bestimmt. Als Bezugshöhe gilt 286,0 m HN. Eine Unterschreitung der maximalen Gebäudehöhe wird empfohlen (gilt nicht für Bestandserhaltung bei

geschützter Bausubstanz).

Die Höhenentwicklung des Parkhauses wird gestaffelt. Nach Westen zum Schlosspark sind max. 2 Vollgeschosse (mit Beparkung des 3. Oberdecks ohne Überdachung) und nach Osten zum Flutgraben sind max. 3 Vollgeschosse mit Überdachung zulässig.

Die Staffelung wird durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ bestimmt. Die Festsetzung der „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ stellt eine grundsätzliche Festsetzung dar und ist nicht lagegenau. Eine projektseitige Präzisierung ist möglich.

Zur Absicherung der denkmalschutzgerechten Einordnung sind eine Baulinie in Richtung Erschließungsstraße und Baugrenzen in Richtung Schlosspark festgesetzt. Damit soll der Spielraum für die Einordnung des Parkhauses bewusst eingeschränkt werden.

### **5.1.2 Bauweise**

In Änderung der ursprünglichen Festsetzung wird jetzt offene Bauweise bestimmt. Aufgrund der geänderten Dimension (Längenausdehnung kleiner als 50 m) ist keine abweichende Bauweise mehr erforderlich.

### **5.2 Verkehr**

Mit der Rekonstruktion der Flutgrabenbrücke ist die Zufahrt zum Standort abschließend geregelt. Eine neue Überbrückung des Flutgrabens als Hauptzufahrt, wie in den vorherigen Entwürfen, fand keine Zustimmung und wurde verworfen.

Die Zufahrt zum Parkhaus wird als **öffentliche Verkehrsfläche** mit einer Querschnittsbreite von 5,0 m und einseitigem Gehweg von 1,5 m vorgesehen (bereits realisiert).

Die Fortführung zum Marstall dient sowohl Havariezwecken als auch als öffentliche Fußwegverbindung und Serviceweg.

Redaktionell erfolgt eine klare Darstellung der als Fußwege vorgesehenen Verkehrsflächen.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

#### ***Elektroversorgung / Gasversorgung***

Das Plangebiet wird über die bestehenden Versorgungsnetze erschlossen. Es wird keine zusätzliche Trafostation vorgesehen. Die Trasse des NS Kabels und die ND Gastrasse zur Herzoglichen Garage wurden aus den Unterlagen der Stadtwerke übernommen. Diese lagen nicht vollständig vor.

#### ***Wärmeversorgung***

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral auf jedem Grundstück. Es sollten umweltfreundliche Heizmedien eingesetzt werden.

#### ***Schmutzwasserentsorgung***

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in das bestehende Kanalnetz. Für den Bereich der Stellplatzanlage und das Parkhaus ist in der Ausführungsplanung sicherzustellen, dass kein verschmutztes Oberflächenwasser in die Vorflut gelangt. Im Bedarfsfall sind Ölabscheider vorzusehen. Die Trasse der Abwasserdruckleitung und Trassen des Mischwasserkanals wurden ebenfalls aus den Unterlagen der Stadtwerke übernommen. Diese lagen ebenfalls nicht vollständig vor.

#### ***Regenwasser***

Die Regenwasserentsorgung erfolgt durch Versickerung am Standort oder direkter Zuführung in die Vorflut. Die Zuführung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Vorflut bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis und ist durch die Wasserbehörde im Einzelfall zu prüfen.

Da keine Vergrößerung der versiegelten Flächen im Vergleich zum Ist-Zustand erfolgt, kann auf eine Regenrückhaltung verzichtet werden.

**Die Rückhaltung und Behandlung verunreinigter Oberflächenwässer des Parkhauses und der Stellplätze ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu gewährleisten.**

### **5.4 Grünordnung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altbrache, die durch Abriss und minimierten Neubau eine Verbesserung der naturräumlichen Verhältnisse erfährt.

Aufgrund der ehemaligen Bebauung war das Gebiet dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen und eine Grünordnungsplanung nicht erforderlich.  
Bedingt durch den Planungswillen der Stadt am Standort eine geordnete Entwicklung vorzugeben, wurde das Instrument des Bebauungsplanes gewählt.

Versiegelung bei BP Aufstellung	Versiegelung nach Neubau
<b>6.936,34 m<sup>2</sup></b>	<b>3.344,00 m<sup>2</sup></b>
	davon :
	Baufenster 1.464,00 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche 652,00 m <sup>2</sup>
	Parkplatz 1.228,00 m <sup>2</sup>

**Der Vergleich der Versiegelungen basiert auf der Ausgangssituation zu Beginn der Planung, als die Bebauung des Baywa-Geländes noch im Bestand war (1999) – nicht die aktuell geschotterte Parkplatzfläche!**

Da im Fall dieses B - Planes keine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen und deren Versiegelung erfolgt, ist eine Grünordnungsplanung mit Ausgleichsbilanz nicht erforderlich.

Zur Verbesserung der naturräumlichen Verhältnisse werden Festsetzungen zur weiteren Entwicklung der Parkanlage und Begrünungsmaßnahmen getroffen. Es werden zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Planzeichen 13.2.1. PlanzV).

**Für die Bepflanzung sind Fachplanungen zu erarbeiten.** Damit soll die Ergänzung des Schlossparks den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes und der Gartenkunst gerecht werden.

**Die Fachplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen!**

### 5.5 Gehrecht

Für die neu zu schaffende Fußwegverbindung Parkhaus / Mauergasse ist auf dem Grundstück des Wohn- und Geschäftshauses ein Gehrecht zugunsten der Stadt Meiningen und der Öffentlichkeit festgesetzt.

Die Modalitäten sind vertraglich zwischen den Eigentümern des Wohn- und Geschäftshauses und der Stadt Meiningen zu regeln.

### 5.6 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung

Folgende Inhalte wurden nachrichtlich übernommen:

#### Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalobjekte
- Überschwemmungsgebiet Werra (§ 9 (6a) BauGB
- FFH-Gebiet Nr.: 111 "Werra bis Treffurt mit Zuflüssen"
- Parkanlage "Schlosspark"

#### Kennzeichnung

- Altlastverdachtsfläche (§ 9 (5) Nr. 3.

## 6. Umweltprüfung

### 6.1 Scoping

Der Scoping-Prozess dient der Festlegung der nach § 6 UVPG voraussichtlich vorzulegenden

Unterlagen für den Umweltbericht (UP) bzw. für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Es soll sichergestellt werden, dass eine umfassende und frühzeitige Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt und die Untersuchungen hinsichtlich ihrer Methoden und ihres Umfanges der Fragestellung angemessen sind und die Festlegungen einzel-fallbezogen stattfinden.

Das Scoping-Verfahren wurde durch telefonische Befragung der Umweltbehörden mit Protokollierung der Hinweise durchgeführt.

Zur Äußerung aufgefordert wurden folgende Behörden:

- Landratsamt  
Untere Naturschutzbehörde,  
Untere Wasserbehörde,  
Kreisplanung und  
Untere Denkmalschutzbehörde
- Staatliches Umweltamt

### **Ergebnis des Scopings:**

Es wurden folgende Hinweise bzw. Forderungen zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes gegeben:

#### Untere Naturschutzbehörde

- Ein Scoping-Termin bzw. eine schriftliche Scoping-Abfrage ist nicht erforderlich.
- Der Umweltbericht ist der UNB im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme vorzulegen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des FFH- Gebietes Nr.: 111 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ zu beachten ist. Das betrifft hier die angrenzenden Mühlgräben.
- Auf den mit Kreistagsbeschluss von 1963 bestimmten Schlosspark (noch gültig) wird hingewiesen.

#### Untere Wasserbehörde

- Ein Scoping-Termin bzw. eine schriftliche Scoping-Abfrage ist nicht erforderlich.
- Der Umweltbericht ist der UWB im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme vorzulegen.
- Im Umweltbericht ist auf die Grundwasserproblematik am Standort hinzuweisen.
- Die Auswirkungen des Parkplatzes und der Parkpalette auf das Oberflächenwasser (Regenwasserableitung / Ölabscheidung) sind darzustellen.

#### Kreisplanung und Untere Denkmalschutzbehörde

- Aus der Sicht der Kreisplanung werden keine speziellen Forderungen bzw. Nachweisführungen zur Erstellung des Umweltberichtes aufgemacht.
- Nach Abstimmung zwischen Frau Waldeck und Frau Müller von der Unteren Denkmalschutzbehörde werden aus Denkmalschutzgründen ebenfalls keine speziellen Forderungen an den Umweltbericht gestellt.

#### Staatliches Umweltamt

- Aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes werden keine speziellen Forderungen bzw. Nachweisführungen zur Erstellung des Umweltberichtes aufgemacht.

## **6.2 Umweltbericht**

Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.

## **6.3 Monitoring**

1 Jahr nach der Errichtung des Parkhauses ist die Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen gemäß Festsetzungen des BP zu überprüfen.

#### **6.4 Zusammenfassung** (siehe Punkt 3.3 des Umweltberichtes)

---

Ende der Begründung