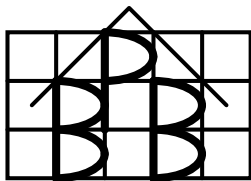


STADT MEININGEN „HAUPTKASERNE“

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2
gemäß § 13a BauGB– Bebauungspläne der Innenentwicklung
mit integriertem Grünordnungsplan

Satzung vom 05.05.2009



Bauplanungsbüro
Peter Bernhardt
H.-Ehrhardt-Str. 6
98544 Zella-Mehlis - Tel. 03682/49150 - Fax: 03682/894022

PRÄAMBEL

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.11.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), in der Fassung vom 18.12.1990 Anlagenband BGBl. T I, Nr. 3 v. 22.01.1991

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186)


Thür. Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 29.04.1999 (GVBl. TH S.298), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2003 (GVBl. TH S. 393)

Hinweis:




Alle Änderungen sind **mit fetter, kursiver Schrift** dargestellt. Geänderte Festsetzungen sind durchgestrichen und neue Festsetzungen mit „ersetzt durch“ gekennzeichnet.

A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN



1. Geltungsbereich

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1.  Mischgebiet
- 2.2.  Sondergebiet Dienstleistung und Verwaltung
- 2.3.  Allgemeines Wohngebiet






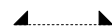

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Zahl der Vollgeschosse
- 3.1.1. z.B. III(II+D) dreigeschossig als Höchstgrenze, wobei das 3. Geschoss im Dach liegen muss
- 3.1.2. III Geschossigkeit
- 3.2. 0,6 Grundflächenzahl
- 3.3.  Geschoßflächenzahl
- 3.4.  Baumassenzahl



4. Bauweise

- 4.1. o offene Bauweise
- 4.2. a abweichende Bauweise
- 4.3.  Baulinie
- 4.4.  Baugrenze

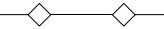


5. Verkehrsflächen

- 5.1.  Straßenverkehrsfläche
- 5.2.  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3.  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.4.  Mischverkehrsfläche
- 5.5.  Fuß- und Radweg, Gehweg
- 5.6. TGA Private Stellplätze in Tiefgaragen
- 5.7.  Einfahrtbereich
- 5.8.  Ein-/Ausfahrtsbereich




6. Flächen für Versorgungsanlagen

- 6.1.  Flächen für Elektroversorgung
-  Zweckbest. Elektrizität

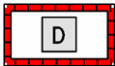
7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 7.1.  unterirdische Elektrokabel Bestand
- 7.2.  unterirdische Hauptversorgungsleitungen in Planung
- 7.3.  Trasse zur Fernwärmeversorgung




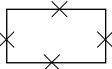


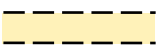


8. Öffentliche und private Grünflächen

- 8.1.  öffentliche Grünfläche
- 8.2.  private Grünfläche
- 8.2.  Parkanlage

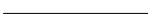


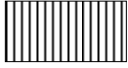
9. Regelungen für den Denkmalschutz

- 9.1  Denkmalgeschütztes, ensemblebildendes Gebäude der Gesamtanlage Hauptkaserne

10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1.  Maßangabe in Metern
- 10.2.  Kennzeichnung der Quartiere mit unterschiedlicher Nutzung (siehe textl. Festsetzungen)
- 10.2.1  Kennzeichnung der geänderten Quartiere (1. Änderung vom 10.10.07)
- 10.3.  Abzubrechende Gebäude oder Bauteile
- 10.4.  Schallschutzfensterbereich innerhalb des Gebietes
- 10.5.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- 10.6.  Geh-, Fahr (nur für Fahrräder)-und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit; Leitungsrecht für Fernwärme nur nach Prüfung der bautechnischen Machbarkeit
- 10.7.  Hauptfirstrichtung
- 10.8.  Geltungsbereich der 1. Änderung

B ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- 1.  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.  vorhandene Hauptgebäude
- 4.  vorhandene Nebengebäude

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Quartier	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl
	Bauweise	Dachform u. Dachneigung

1.1. Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und 3 sowie §6 und §11 BauNVO festgesetzt.
Das im Folgenden unter 1.2. angegebene höchstens zulässige Maß der baulichen Nutzung trifft nur zu, wenn sich aus anderen Festsetzungen (z.B. Baugrenzen o.ä.) nicht ein geringeres zulässiges Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.2. Das Baugebiet gliedert sich in folgende Quartiere:

1.2.1. Sondergebiet für Dienstleistung und Verwaltung (A)

Zulässig ist ein Bürogebäude, dessen Traufhöhe mind. 1m unter der Traufhöhe des Hauptkasernengebäudes liegt. Die maximal zulässige Baumassenzahl bezogen auf die Grundstücksfläche beträgt 6,0.

1.2.1.1. Allgemeines Wohngebiet (A₁)

Zugelassen ist ein Wohngebäude mit einer Traufhöhe von max. 9,0 m.

1.2.2. Sondergebiet für Dienstleistung und Verwaltung (B)

Zugelassen ist ein Verwaltungs- und Bürogebäude unter Einbeziehung des bestehenden ehemaligen Hauptgebäudes der Kaserne.
Bauliche Erweiterungen sind im Norden des bestehenden Gebäudes mit einer maximalen Traufhöhe von 16,0 m über der Zugangshöhe zum ehemaligen Hauptgebäude der

Kaserne (288,33 m ü.NN) zulässig. Neue Gebäude sind mit geeigneten Mitteln vom Hauptgebäude optisch zu lösen.

In Verlängerung der Lindenallee ist durch das Hauptgebäude ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Leitungsrecht für Fernwärme nur nach Prüfung der bautechnischen Machbarkeit.

Die Lage der Passage ist mit geeigneten gestalterischen Mitteln im Baukörper (Dach/Fassade) nachvollziehbar auszubilden. Ebenso ist der nördliche Passagenzugang in der Fassadenabwicklung mit entsprechenden gestalterischen Mitteln hervorzuheben.

Im Südosten des Hauptgebäudes ist unter Berücksichtigung der Fassadengliederung eine bauliche Verbindung zulässig, die eine Breite von 12,0 m und eine Höhe von 8,0 m nicht überschreitet.

Das bestehende ehemalige Kasernenhauptgebäude ist in seinem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten. Zur Betonung des südlichen Passagenzugangs sind transparente filigrane

Konstruktionen zulässig, die gestalterisch einen Kontrast zum bestehenden Gebäude herstellen.

1.2.3. Mischgebiet (C)

Zulässig sind drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschöß im Dach liegt.

Ein Kniestock bis 0,75 m ist zulässig.

Das bestehende Kasinogebäude ist in seinem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten und in die neue Nutzung zu integrieren.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Grundflächenzahl

1.2.4. Sondergebiet für Dienstleistung und Verwaltung (D)

Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude und die dazugehörigen Nebenanlagen unter Einbeziehung des ehemaligen „Stabshauses“. Das „Stabshaus“ ist gestalterisch in die Gesamtanlage zu integrieren.

1.2.5. *Mischgebiet (E) – Neudefinition*

Es wird ein neues kompaktes zusammenhängendes Baufeld gebildet, um flexibler auf bauliche Anforderungen reagieren zu können. Die ursprünglich angedachte Wohnbebauung in Form von mehreren einzelnen Baukörpern wird zurück genommen, da gegenwärtig kein Bedarf vorhanden ist. Angestrebt wird die Einordnung neuer betreuter Wohnformen für ältere und betreuungsbedürftige Bürger.

Denkmalgeschützte Gebäude sollen abgerissen werden, da sie baulich verschlissen sind und keine wirtschaftliche Nutzungsperspektive bieten.

Durch Neuanspflanzungen auf den Abrissflächen soll der Parkähnliche Charakter des Bereiches erhalten werden.

Der Baumordnung der Stadt Meiningen gemäß ist für das Fällen großkroniger bzw. Bäume mit entsprechendem Stammdurchmesser Ersatz zu schaffen. Diese Parklandschaft sollen die Bewohner als Freiraum nutzen können.

Zugelassen sind dreigeschossige Wohngebäude und nicht störendes Gewerbe.

**Ein Kniestock bis 0,75 m ist zulässig.
Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.**

Zahl der Vollgeschosse: III

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ): (1,2)

- **abweichende Bebauung (nach §22 BauNVO)**
- **geneigte Dächer bzw. FD 35° bis 50°**

Da der zu erwartende Baukörper über 50m lang sein wird und keine Grenzbebauung geplant ist, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

1.2.6. **Mischgebiet (F) ehemaliges Verheiratetenhaus - Neudefinition**

Da das ehemalige denkmalgeschützte Verheiratetenhaus bereits abgerissen wurde, wird das Baufeld neu und separat ohne Bestandssicherung festgesetzt. Der Schutz als Denkmal entfällt. (alter Text: ~~Zugelassen sind Mehrfamilienhäuser und nicht störende Gewerbe unter Einbeziehung des bestehenden ehemaligen „Verheiratetenhauses“.~~

~~Bauliche Erweiterungen sind durch geeignete Materialauswahl vom „Verheiratetenhaus“ zu lösen. Das vor dem „Verheiratetenhaus“ befindliche Natursteinpflaster ist in angemessener Form in die Freiflächengestaltung vor dem Gebäude zu integrieren. Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.)~~

Ersetzt durch:

Zugelassen sind dreigeschossige Gebäude und nicht störendes Gewerbe.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Ein Kniestock bis 0,75 m ist zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: III

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ): (1,2)

- **abweichende Bebauung (nach §22 BauNVO)**
- **geneigte Dächer bzw. FD 35° bis 50°**

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um zukunftsorientierten modernen Bauweisen Umsetzungsmöglichkeiten zu geben.

1.2.7. **Fläche für Elektroversorgung (G)**

Zugelassen sind eingeschossige Betriebsgebäude (Trafostation). Das Gebäude ist im Böschungsbereich zu integrieren, die Dachflächen sind zu begrünen.

2. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

2.1. **Dachgestaltung**

2.1.1. **Flachdächer sind mit Attika zugelassen.**

Bei geneigten Dächern der Quartiere A, B und D (nur bei bestehenden Gebäuden) sind Metallblecheindeckungen zulässig, sonst Ziegeldeckungen.

Für untergeordnete Bauteile sind Metallblechabdeckungen oder Metall /Glas-konstruktionen zugelassen.

Eine Dachbegrünung ist möglich, sofern es sich nicht um Hauptbaukörper handelt (begrüntes Flachdach im Innenhofbereich).

2.2. Fassadengestaltung

2.2.1. Materialien für Außenwände:

Putz, Natursteinverkleidungen sowie Glas- und Metallkonstruktionen.

3. Grünordnung

3.1. Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortheimischen Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen, mit Ausnahme der notwendigen Verkehrs- und Funktionsflächen.

3.2. Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ist je 300 m² nicht überbauter und nicht unterbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und durch entsprechende Pflege zu erhalten.

Im Zuge der Baugenehmigung ist ein Pflanzplan einzureichen, der mit den Belangen der Stadtplanung abzustimmen ist.

3.3. Die Befestigung von Grundstücksflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wenn deren Funktion dadurch nicht beeinträchtigt wird.

4. Werbeanlagen

4.1. Eine die Gebäudegliederung übergreifende Werbung ist unzulässig.

4.2. Leuchtreklame ist nur in Form von angestrahlt oder indirekt beleuchteten Schriftzügen zulässig.

5. Verkehrsflächen / ruhender Verkehr

5.1. Als Belag für öffentliche Verkehrsflächen ist Asphalt mit hellen Zuschlagsstoffen zulässig, wobei sämtliche gestalterischen Gliederungen und Abgrenzungen von Verkehrsflächen in Naturstein auszuführen sind.

Die stadträumliche Platzsituation am Ende der Lindenallee ist mit geeigneten gestalterischen Mitteln (z.B. Pflasterbelägen) hervorzuheben.

5.2. Notwendige Stellplätze sind gemäß Landesbauordnung nachzuweisen.

6. Zufahrten

6.1. Die festgesetzte Baumstellung der Erschließungsstraßen sollte durch die Lage der Zufahrten nicht beeinträchtigt werden.

- 6.2. Von der Kasernenstraße her sind nur die Zufahrt zum Baugebiet (Verlängerung der Lindenallee) und eine Zufahrt im südwestlichen Geltungsbereich zulässig.
7. Einfriedungen
 - 7.1. Einfriedungen sind nur zugelassen, wenn es die Funktion der Freiflächen oder andere Rechtsvorschriften erfordern. Im Platzbereich sind Einfriedungen nicht zulässig.
8. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte
 - 8.1. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte sind im Plan gekennzeichnet.
9. Nachrichtliche Übernahme
 - 9.1. Die im Plan dargestellten bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 Abs. 3 ThürDSchG Teil der baulichen Gesamtanlage Hauptkaserne und daher als Denkmalensembles mit Bescheid vom 10.08.94 in die Denkmalliste mit aufgenommen.
Nach § 16 Thür. Denkmalschutzgesetz sind archäologische Funde unverzüglich dem Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.
10. Niederschlagswasserversickerung

Die Flächenversiegelung ist auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen. Wege-, Park-, Spielflächen u.ä. sind mit wasserdurchlässigen Belägen und/oder mit oberflächiger Entwässerung in den Randbereichen auszustatten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von nicht öffentlichen Flächen, die in Richtung Leipziger Str. entwässern, ist grundsätzlich zu versickern (bei Flächen mit hohen Grundwasserständen über die belebte Bodenzone mittels Mulden, Gräben und Bodensenken). Notüberläufe können an die neu herzustellende Mischwasserkanalisation (Regenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße und Schmutzwasser der Grundstücke) angeschlossen werden. Ist eine Versickerung objektiv nicht möglich, ist eine gedrosselte Ableitung in die Kanalisation (Regenwasserrückhaltung) vorzusehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von öffentlichen und nicht öffentlichen Flächen, die in Richtung Kasernenstraße entwässern, kann in den vorhandenen Entlastungskanal DN 800 abgeleitet werden.

FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES



Stellflächen

Bei der Anordnung der Stellplätze ist darauf zu achten, dass nach spätestens jedem 5. Stellplatz ein Pflanzbeet einzurichten ist, das den Abmessungen eines Stellplatzes entspricht.



Vorhandene und zu erhaltende Bäume

Pflanzbindung gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25

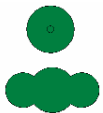
Der Verlust von Bäumen dieses zu erhaltenen Bestandes ist durch Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung Stadt Meiningen auszugleichen.
(Pflanzbindung gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25).



Vorhandener und zu erhaltender flächiger Baum-/Strauchbestand



Rodung von Bäumen



Pflanzgebot von hochstämmigen Einzelbäumen für die Gestaltung des Straßenraumes oder von Freiflächen

(Pflanzbindung gemäß § 9 BauGB Abs.1 Nr. 25)
Mindestqualität Hochstamm 16-18

AO Acer platanoides „Olmstedt“ Säulenspitzahorn
AP Acer platanoides
QR Quercus robur, Stieleiche
SAR Sorbus aria, Mehlbeere
TC Tilia cordata, Winterlinde

Als Ersatz für die Baumverluste im Bereich des Baufeldes E sind 36 Laubbaum-Hochstämme mit Mindestqualität StU 20-25 zu pflanzen



Pflanzgebot von Heistern

(Pflanzbindung gemäß § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 25)

Pflanzqualität von Heistern
3xv mB 250-300

AC Acer campestre, Feldahorn
SA Sorbus aucuparia, Eberesche
CB Carpinus betulus, Hainbuche

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen:

* Nichtzutreffendes ist gestrichen

....., den

i.A.

Landesamt f. Vermessung und
Geoinformation,
Katasteramtsbereich Schmalkalden

2. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am **04.10.1994** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.11.1994** ortsüblich bekanntgemacht.

Meiningen, den

.....

Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.96 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.07. - 04.08.1996** öffentlich ausgelegt; gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu die TÖB beteiligt.

Meiningen, den

.....

Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.97 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.11. - 12.12.1997** nach Änderungen nochmals öffentlich ausgelegt; gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel dazu die TÖB beteiligt.

Meiningen, den

.....

Bürgermeister

5. Die Bedenken und Anregungen, die von den TÖB und von den Bürgern während der beiden Auslegungen eingegangen sind, wurden in folgenden Stadtratssitzungen gewürdigt:

vom 03.09.96; 03.12.96; 03.02.98

Meiningen, den
Bürgermeister

6. Die Stadt Meiningen hat mit Beschluß -Nr. des Stadtrates vom **05.05.98** den Bebauungsplan gemäß § 19 ThürKO und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am bekannt gemacht.

Meiningen, den
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan „Hauptkaserne“ wurde mit Bestätigung der Erfüllung der Auflagen vom Thür. Landesverwaltungsamt

....., den
ThLVwA

8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Meiningen, den
Bürgermeister

E. VERFAHRENSVERMERKE DER 1. ÄNDERUNG

1. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom

übereinstimmen:
* Nichtzutreffendes ist gestrichen

....., den

i.A.

Landesamt f. Vermessung und
Geoinformation,
Katasteramtsbereich Schmalkalden

2. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am **08.05.2007** die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.06.2007** ortsüblich bekanntgemacht.

Meiningen, den

.....
Bürgermeister

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.10.-30.11.2007** öffentlich ausgelegt; gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu die TÖB beteiligt.

Meiningen, den

.....
Bürgermeister

4. Die Bedenken und Anregungen, die von den TÖB und von den Bürgern während der Auslegung eingegangen sind, wurden in folgenden Stadtratssitzungen gewürdigt: 05.03.2008

Meiningen, den

.....
Bürgermeister

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2008 wurde erneut mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.11.-09.01.2009** öffentlich ausgelegt; gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu die TÖB beteiligt.

Meiningen, den

.....
Bürgermeister

6. Die Bedenken und Anregungen, die von den TÖB und von den Bürgern während der Auslegung eingegangen sind, wurden erneut in folgender Stadtratssitzung gewürdigt: 05.05.2009

Meiningen, den
Bürgermeister

7. Die Stadt Meiningen hat mit Beschluß -Nr. des Stadtrates vom 05.05.2009 den Bebauungsplan gemäß § 19 ThürKO und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Meiningen, den
Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER STADT MEININGEN

Bebauungsplan „Hauptkaserne“ 1. Änderung vom 10.10.07

Begründung

Inhalt

1. *Ausgangssituation*
 2. *Abgrenzung des Geltungsbereiches*
 3. *Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes*
 4. Das Baugebiet
 - 4.1. Topographie
 - 4.2. *Denkmalschutz*
 - 4.3. Altlasten
 - 4.4. Ergänzung und Neubauten
 - 4.5. Erschließung
 5. *Auswirkung des Bebauungsplanes - entfällt*
 6. *Städtebauliche Kennzahlen*
 7. *Bodenordnung*
 8. Schallschutz
 9. *Grünordnung*
1. Ausgangssituationen

Der bestehende rechtskräftige B-Plan wurde im südlichen und mittleren Teil (außer Verheiratetenhaus) bisher umgesetzt. Im genehmigten B-Plan waren Mischgebietsflächen (Baufelder E und F) ausgewiesen, um für zum damaligen Zeitpunkt angedachte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) baurechtlich umsetzen zu können. Es war auch eine Sanierung des ursprünglich denkmalgeschützten „Verheiratetenhauses“ (Baufeld F) geplant. Da sich aber kein Investor fand und der Verfall nicht mehr aufzuhalten war, musste das Gebäude 2005 abgerissen werden. Eine Überarbeitung des bestehenden B-Planes ist jedoch aufgrund der veränderten Nutzungsanforderungen im nördlichen B-Planteil erforderlich. Die gegenwärtig vorliegende Absicht ein Wohnheim für ältere und behinderte Bürger zu errichten, ist mit den ursprünglichen getroffenen baurechtlichen Festsetzungen nicht möglich. Deshalb wurde ein Änderungsbeschluss zum durch das Landesverwaltungsamt genehmigten „B-Plan Hauptkaserne“ (genehmigt am 30.12.98) durch den Stadtrat der Stadt Meiningen am 08.05.2007 gefasst. Die Änderung der baurechtlichen Festsetzungen betrifft die Baufelder E und F im nördlichen Teil des Bebauungsplanes. Ziel ist eine Neudefinierung des Baufeldes E als kompaktes Baufeld mit vergrößertem Umring.

~~Die Stadt Meiningen hatte einen Teil des Geländes der ehemaligen Hauptkaserne nach dem Abzug der sowjetischen Streitkräfte erworben.~~

~~Das Land Thüringen und die Deutsche Bundesbank erwarben ebenfalls Flächen des ehemaligen Kasernengeländes für Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Behördengebäude.~~

~~Die Deutsche Bundesbank hat Bedarf für die Errichtung einer Außenstelle der Landeszentralbank.~~

~~Das Land Thüringen beabsichtigt einen Ideen- und Realisierungswettbewerb für Justizzentrum und Polizeiinspektion durchzuführen.~~

~~Die von der Stadt Meiningen erworbenen Flächen sollten zum Teil für die Erschließung und zur Bebauung und Umnutzung für Wohnungen verwendet bzw. weiter veräußert werden.~~

~~Am 07.02.92 beschloss daher die Stadt Meiningen einen Bebauungsplan auf der Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Gutachterverfahrens aufzustellen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 06.02.94 vom Stadtrat gebilligt und als Anlage der Wettbewerbsauslosung des Landes beigelegt.~~

~~Mit Vorliegen der Preisgerichtsentscheidung über den Landeswettbewerb am 09./10.05.95 und der folgenden Beauftragung der Preisträger für die weitere Bearbeitung des Justizgebäudes und der Polizeiinspektion Meiningen sowie der Entscheidung, eine bahnparallele Trassenführung auf dem Kasernengelände aufzugeben, war dies bei der bestehenden Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.~~

~~Auf der Grundlage der weiteren Eigentümerbesprechungen wurde der vorliegende Bebauungsplan erarbeitet.~~

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches (aktualisiert)

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr.:

1286/4; 1286/5; 1286/7; 1283/3; 1283/9; 1283/6; 1283/7; 1274/3 (tw); 1283/13; 1283/23; 1283/21; 1283/11; 1283/17; 1283/19; 1283/18; 1283/22;

Das Bauplanungsgebiet, ca. 6,4 ha, grenzt im Westen an die Leipziger Straße, im Osten an den Bahndamm und im Süden an die Kasernenstraße und umfasst somit mit Ausnahme des Südwestteiles den Bereich der ehemaligen Hauptkaserne der Stadt Meiningen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem geänderten B-Plan soll den veränderten Bebauungsvorstellungen Rechnung getragen werden. Ursprünglich waren eine Gruppierung von einzelnen Wohn- und Geschäftshäusern und die Sanierung des „Verheiratetenwohnhauses“ angedacht. Diese Zielstellung konnte leider nicht realisiert werden.

Gegenwärtig bestehen Vorstellungen das ehemalige Klinikgelände mit neuen Wohnformen (Hausgemeinschaftshäuser) für ältere und behinderte Bürger zu nutzen.

Die Gruppierung der 4 mit F bezeichneten Baufelder wird aufgehoben und zu einem neuen kompakten Baufeld E zusammengefasst.

4. Das Baugebiet

4.1. Die Topographie

Das von Südwesten nach Nordosten leicht ansteigende Gelände des Geltungsbereiches liegt im Mittel ca. 5 Meter unterhalb des östlich das Gebiet tangierenden Bahndammes.

4.2. Denkmalschutz

Als „Kulturdenkmal - bauliche Gesamtanlage“ ist gemäß § 2 ThDSchG am 10.08.94 die „Hauptkaserne Meiningen einschließlich Hauptgebäude, Kasinogebäude, Stabshaus, Verheiratetenhaus, Lazarett, Baumbestand, mit Nebengebäuden ausgewiesen.

Als die wichtigsten „denkmalwürdigen Sachteile“ führt das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege folgendes an:

- Hauptgebäude der Kaserne mit der Funktion des nördlichen Abschlusses der 1871 in „Kaiserallee“ umbenannten Lindenallee.
- Kasinogebäude mit einer dem Hauptgebäude ähnlichen Fassadengliederung
- Stabsgebäude mit erhaltenem Treppenhaus
- Verheiratetenhaus (Familienhaus) mit davor in Mustern verlegtem Natursteinpflaster
- Ehemaliges Wohnhaus des sowjetischen Kasernenkommandanten in Holzkonstruktion und mit unverändertem Innenraum.
- Baumbestand aus den letzten 40 Jahren mit einigen älteren Kastanien im Haupteingangsbereich sowie entlang der Leipziger Straße und Teile der historischen Wegeführung in der Nähe von Gebäuden.

Im aktuellen B-Plan wurde die noch derzeit gültige Denkmalausweisung dargestellt. Da inzwischen einige Abbrüche erfolgt sind bzw. bevorstehen muss die Denkmalausweisung vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege noch überarbeitet und der noch eingetragene Baubestand reduziert werden. Dies betrifft vor allem das Verheiratetenhaus (Flurstück 1283/22) und das Lazarett (Flurstück 1286/4, 1286/7).

4.3. Altlasten

Auf dem Gelände der Hauptkaserne wurden umfangreiche Dekontaminierungsarbeiten durchgeführt.

4.4. Ergänzungs- und Neubauten

Die im Geltungsbereich zugelassenen neuen Gebäude und deren mögliches Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der vorhandenen Gebäude im Süden und Norden des Hauptgebäudes mit einer entsprechenden Höhenentwicklung und Baumassenzahl festgesetzt. Nach Norden sind die Nutzungsziffern reduziert und mit der offenen Bauweise der Wohngebäude die Verzahnung mit dem anschließenden Grünbereich hergestellt.

Südlich des Kasinogebäudes ist entsprechend der überwiegenden Bebauung entlang der Leipziger Straße ein weiteres Baurecht festgesetzt.

Baustruktur:

- Weiterführen der bestimmenden städtebaulichen Achse der Lindenallee bis zum Hauptgebäude der früheren Kaserne.

Die Raumkanten entlang der verlängerten Lindenallee werden durch die Baukörper der Landeszentralbank und das Justizzentrum des Landes gebildet.

- Die Nutzung und Funktion mit großflächigem Raumprogramm (Landesbehörden, Justizbehörde, Landeszentralbank, Polizeiinspektion) werden teilweise unter Einbeziehung der Altbausubstanz in großvolumigen Baukörpern untergebracht, die so den städtebaulichen Bezug zu den großvolumigen Baukörpern an der Bernhardstraße (Theater, Schule, Landesverwaltung) herstellen.

- Das ehemalige Hauptgebäude der Kaserne wird als baukörperlich und stadträumlich wichtiger Abschluss der Lindenallee erhalten. Die Umlenkung von der Achse der Lindenallee in die städtebauliche Richtung des ehemaligen Offizierswohnheimes wird durch die Festlegung der Baugrenzen für die Erweiterung des Hauptgebäudes (Justizbehörde) und der nördlich anschließenden Wohnbebauung verdeutlicht.

- Die Neubauten zur Ergänzung des Hauptgebäudes (Justizgebäude), die Landeszentralbank und die weiteren Landesbehörden sollen durch ihre baukörperliche Ausbildung und Höhenentwicklung zwischen dem Hauptgebäude und der kleinteiligeren Baustruktur des Wohnquartiers im Norden und der südliche und südwestlich angrenzenden Baustruktur vermitteln. Ebenso bildet die kleinteilige Baustruktur der Einzelhäuser im nördlichen Bereich des Baugebietes den Übergang zum Klinikpark und zur kleinteiligeren Baustruktur entlang der Leipziger Straße.

4.5. Erschließung

Das Erschließungskonzept des genehmigten B-Planes wurde vollständig umgesetzt. Ergänzungen oder Veränderungen sind nicht geplant.

5. entfällt

6. Städtebauliche Kennzahlen

Mit der Änderung der Baufelder, ergeben sich auf der Grundlage der Abgrenzungsvorschläge des Bebauungsplanentwurfes folgende städtebaulichen Kennwerte:

	<i>bisher</i>	<i>1. Änderung</i>
Bruttobaugebiet	64.000 m ²	64.000 m ²
Nettobauland	59.100 m ²	59.100 m ²
Öffentliche Erschließungsflächen	4.900 m ²	4.900 m ²
<i>Baufelder E,F und G</i>	<i>4.523 m²</i>	<i>6.014 m²</i>

7. Bodenordnung

Entsprechend den Festsetzungen zu neuen Grundstücksgrenzen werden bodenordnende Maßnahmen durchgeführt.

Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden ggf. durch ein Verfahren „Vereinfachte Umlegung“ gem. §§ 80 – 84 BauGB vollzogen.

8. Schallschutz

Die Ergebnisse des vom Staatlichen Umweltamt Suhl geforderten Gutachtens über die zu erwartenden Lärmbelastigungen im B-Plangebiet wurden eingearbeitet.

9. Gründordnung

Siehe gesonderten Textteil: Begründung zum Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 2 „Hauptkaserne“ 1. Änderung aufgestellt am 30.04.2008

Meiningen, den