

STADT MEININGEN „HAUPTKASERNE“

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 13a BauGB – (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren)

Begründung

SATZUNG vom 11.04.2022

Auftraggeber:

Stadt Meiningen

Entwurfsverfasser:

Bauplanungsbüro Peter Bernhardt

Heinrich-Ehrhardt-Str. 6

98544 Zella-Mehlis

Tel.: 03682-49150

Mail: bernhardtplan@posteo.de

0. INHALT

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
2. Ausgangssituation	3
3. Planverfahren.....	5
Innenentwicklung.....	6
Flächennutzungsplan	7
Integriertes Stadtentwicklungskonzept fortschreibung 2030 - status quo	8
4. Umweltprüfung und Umweltbericht	10
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
6. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung	10
7. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	11
8. Städtebauliches Konzept.....	11
9. Vorhandene Bebauung	12
10. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
Art der baulichen Nutzung	13
Maß der baulichen Nutzung	14
Baugestaltung (§ 88 Abs. 2 ThürBO)	15
Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
11. Ver- und Entsorgung	15
Schmutzwasser.....	15
Regenwasser	16
Elektroversorgung.....	16
Fernwärme	17
Gas.....	17
Trinkwasser	17
Geh- und Leitungsrecht.....	17
Feuerwehr	17
12. Grünordnung.....	17

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991. I S. 58, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Thüringer Bauordnung (ThürBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014, zuletzt geändert am 23. November 2020 (GVBl. S 561)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Thür. Naturschutzgesetz (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019, zuletzt geändert am 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

2. AUSGANGSSITUATION

Die Stadt Meiningen beabsichtigt den am 30.12.1998 genehmigten Bebauungsplan nach der 2. Änderung erneut zu überarbeiten. Der Stadtrat hat am 05.10.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptkaserne“ beschlossen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und mit öffentlichen und privaten Gebäuden bebaut.

Die Änderung der baurechtlichen Festsetzungen betrifft die Baufelder A und A1 des Bebauungsplanes.

Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum eignet sich das direkte Umfeld des ehemaligen Bankgebäudes hervorragend für eine innerstädtische Nachverdichtung. Gerade die Segmente Senioren-Wohnen, Service Apartments und Stüdiowohnen sind in Meiningen unterversorgt.

Deshalb wird eine Veränderung der Festsetzung von Sondergebiet für Dienstleistung und Verwaltung in ein Mischgebiet vorgenommen.

Das Mischgebiet liegt im innerstädtischen Bereich Meiningens, im Wohngebiet Nordstadt, gut erschlossen zu Bahnhof, Busbahnhof und Einkaufsmöglichkeiten. Die Historische Altstadt liegt

direkt hinter dem nahe gelegenen Englischen Garten. Die Naherholungsgebiete sind 5 Minuten entfernt.

Ein Mischgebiet von stillem Gewerbe und Wohnungen bringt die ideale Durchmischung, mit lebendiger Nutzung des Stadtraumes, über einen großen Teil des Tages. Dies trägt zur passiven Sicherheit in diesem Teil der Stadt Meiningen bei.

Das ZentralDepot beherbergt Lagerflächen und Archivflächen für lokale, bundesweite und internationale öffentliche und private Organisationen. Auch die Synergie mit den Nachbarn des Justizzentrums wird genutzt. Für die Polizeischule Meiningen werden Lagerflächen als auch Ausstellungs- und Ausbildungsräume zur Verfügung gestellt. Das Staatsarchiv Meiningen nutzt Büros für Archivierungstätigkeiten. Bundespolizei, Landespolizei und Zoll nutzen Flächen zur Ausbildung der Beamten. Diese werden in kleinen Gruppen über das Jahr verteilt ausgebildet.

Neben dieser eher gewerblichen Nutzung bietet das gut erschlossene, zentral trotzdem außerhalb der Hochwasserflächen „Werra“ gelegene Grundstück ein großes Potential an verdichtetem Wohnraum. Dieses soll in einem effizienten, gut durchmischten Gebäude mit 70-80 Wohnungen dargestellt werden. Hauptsächlich soll dieses Gebäude betreutem Wohnen dienen. Im Erdgeschoss bietet sich eine Nutzung für diese Wohnform an. Anfragen von Dienstleistern für diesen Sektor, wurden bereits geäußert. Ziel ist es ein gut durchmischtes lebendiges und jederzeit sicheres Areal in Mitten der Stadt Meiningen zu erzeugen, das positive Ausstrahlungskraft in seine Nachbarschaft hat.

Das Gebäude hat sowohl eine interne und als auch eine öffentliche Nutzung. So sollen auch gewerbliche Nutzungen untergebracht werden, wie z.B. ein Friseur, Bistro oder Café als auch Aufenthalts- und Besucherräume.

Der Neubau wird in einer parkähnlichen Landschaft liegen. Der vorhandene Baumbestand wird durch pflegerischen Aufwand erhalten werden. Die umliegende Bebauung bildet größtenteils das Justizzentrum Meiningen mit den verschiedenen Gerichten und das Gebäude des ZentralDepots.

Das Grundstück bildet das ideale Umfeld für die Erholung, das individuelle und soziale Leben von den Bewohnern.

Das Layout der Grundrisse ist hocheffizient und erlaubt eine große Begegnungsvielfalt für die Bewohner. Die Wohnungen sind um einen Flur arrangiert der verschiedene Ausblicke erlaubt und Begegnungen unterstützt.

Das betreute Wohnen liegt im Süden des Gebäudes, die Studiowohnungen im Norden, das freie Wohnen liegt im Attikageschoss. Diese Teilung erlaubt es die Wohnungen optimal mit Ost-Westausrichtung zu errichten.

Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss bilden das soziale Zentrum für die Bewohner. Der Direkte Zugang zum Garten verbindet die Innen- und Außenräume. Fahrradraum und Wirtschaftsräume sind im Untergeschoss untergebracht.

Ganzheitliche Nachhaltigkeit ist im Projekt ein wichtiger Bestandteil. Die kompakte Bauform reduziert die notwendige Materialmenge. Die Materialien für das Gebäude werden nach den Grundsätzen von „cradle to cradle“, einer durchgängigen und konsequenten Kreislaufwirtschaft, ausgewählt. Mit hohem Wärmeschutz, Fernwärmeheizung und auf dem Dach angebrachten Solarmodulen kann ein ressourcenschonender, umweltbewusster Betrieb gewährleistet werden.

Die 3. Änderung basiert auf dem ursprünglichen Bebauungsplan und der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind farblich dargestellt. Alle nicht geänderten Darstellungen sind mattiert (grau schraffiert) und haben Bestand.

3. PLANVERFAHREN

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt · weniger als 20.000 m² oder · 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hauptkaserne“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.616 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt.

Geltungsbereich, ca. 6.616 m²

Verkehrsfläche im Geltungsbereich, ca. - 0 m²

Maßgebende Grundstücksfläche = 6.616 m²

Zulässige Grundfläche 0,8 * 6.616 m² = 5.292 m²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

→ Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Hauptkaserne“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ mit dem Bebauungsplan Nr. 02 „Hauptkaserne“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Hauptkaserne“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kommt es zu keiner Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

INNENENTWICKLUNG

[...Fläche ist eine endliche Ressource. Die Aufstellung von Bauleitplänen ist Aufgabe der Städte und Gemeinden. Vor dem Hintergrund der Endlichkeit der Ressource Fläche und der

mittelfristig rückläufigen Bevölkerungsentwicklung rückt das Problem der ständig zunehmenden Siedlungs- und Verkehrsfläche immer stärker ins öffentliche und politische Bewusstsein. Die vielfältigen ökologischen, sozialen und kommunalwirtschaftlichen Risiken einer vornehmlich „nach außen“ gerichteten Siedlungsplanung haben in den vergangenen Jahren ein breites Umdenken eingeleitet...]. (Quelle: Innere Werte im Siedlungsbestand, BaWü)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Hauptkaserne“ werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der Ziele zur Innenentwicklung geschaffen, wie

- Geringere Infrastrukturkosten
- nachhaltige Bebauung mit hoher Energieeffizienz
- Stadt der kurzen Wege
- Weniger Verkehr, leichtere und preiswertere Verkehrserschließung
- Gute Nah- und Grundversorgung
- Ideal für die ältere Generation
- Miteinander mehrerer Generationen leichter möglich

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren, ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan (FNP) geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

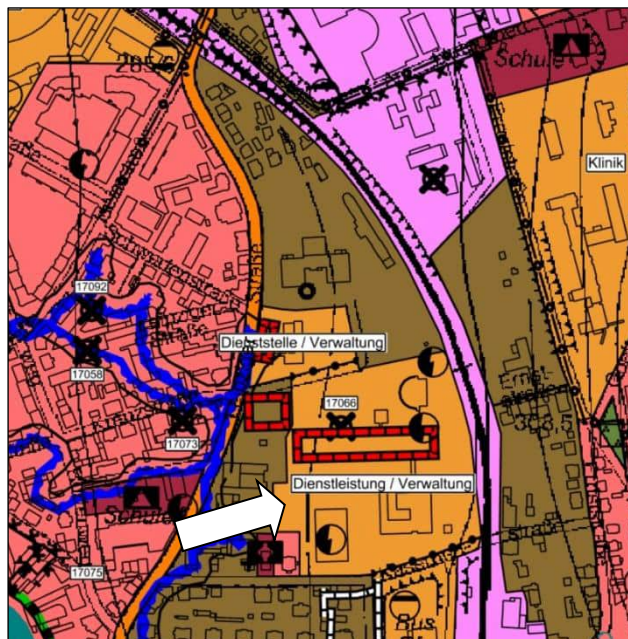


ABB. 1 AUSZUG AUS DEM AKTUELLEN FNP MEININGEN- PFEIL ZEIGT AUF STANDORT FÜR DEN GEPLANTEN NEUBAU

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet für Dienstleistung/Verwaltung und Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird angepasst. Die betreffende Fläche wird als Mischgebiet dargestellt.

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT FORTSCHREIBUNG 2030 - STATUS QUO

Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept

[... Im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau-Ost“ wurde im Jahr 2002 ein Stadtentwicklungskonzept für Meiningen erarbeitet. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen verändert und die Entwicklungsprognosen wurden korrigiert. Deshalb hat die Stadt Meiningen den Entschluss gefasst, die 2008/09 begonnene Aktualisierung der vorhandenen Planung in einem integrierten Stadtentwicklungskonzept (iSEK) 2030 fortzuschreiben. ...

... Entsprechend der Empfehlung der Thüringer Städtebau Förderrichtlinie (ThStBauFR): „Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (iSEK)“ (veröffentlicht im Thür. Staatsanzeiger Nr. 3/2013) werden Inhalt und Ziele des iSEK formuliert:

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine informelle Planung und umfasst:

- Überprüfung und Neubestimmung der Stadtentwicklungsziele, unter Berücksichtigung der demografischen Rahmenbedingungen,
- Entwicklung neuer Leitbilder für Stadtentwicklung,
- Festlegung von räumlichen und sachlichen Handlungsschwerpunkten für Stadtumbaukonzepte auf Quartiers- und Blockebene,
- Planung, Abstimmung und zeitliche Einordnung konkreter Maßnahmen auf Stadtteilebene zur Vorbereitung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen,
- Aussagen zur Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie
- Ausgestaltung der öffentlich-privaten Partnerschaft, insbesondere Maßnahmen zur Wohnungsmarktstabilisierung und zur Dynamisierung von Wirtschaft und Gemeinwesen.

Zu den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zählen:

- Die Bündelung von öffentlicher Förderung und privater Investition und deren gezielter Einsatz in problematischen Stadtquartieren zur gestalterischen Aufwertung und funktionalen Stärkung
- Die notwendige Anpassung bestehender städtebaulicher oder sektoraler Planungen und Konzepte an durch Schrumpfung gekennzeichneten Entwicklungsbedingungen, z.B. durch Revision der Bauleitplanungen
- Der Abgleich des Wohnungsbestandes / -zustandes / -angebotes / -zuschnittes mit zukünftigem Bedarf ...]

Für das ISEK wurden 13 statistische Bezirke für die Stadt Meiningen gebildet. Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.2 „Hauptkaserne“ ist dem Stadtteil 02.1_Nordstadt zuzuordnen.

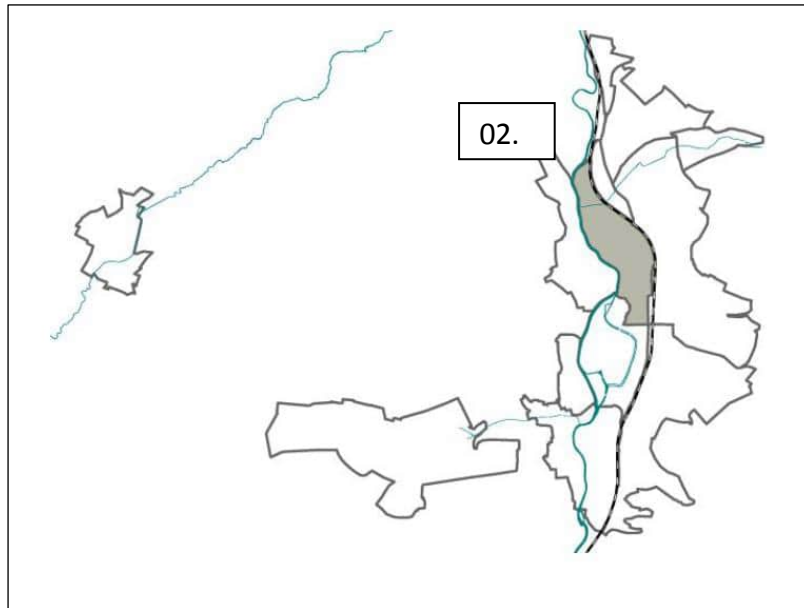


ABB. 2, QUELLE ISEK 2030

[... Auf der Grundlage des Status quo und der Bestandanalyse besteht Handlungsbedarf für den Stadtteil 02.1_Nordstadt.

Das erweiterte Stadtzentrum ist nachhaltig in seiner Funktion als Wohnstandort zu stärken, die Gemengelagen sind zu entflechten und das Wohnumfeld sowie die öffentlichen Freiflächen sind aufzuwerten.

- Schwerpunkt Aufwertung
- Aufgrund der Priorität in anderen Stadtteilen besteht erst langfristig die Option, die Nordstadt als Stadtumbaugebiet auszuweisen
- Teilbereich Lindenallee im Zusammenhang mit Bahnhof und Busbahnhof als Stadtumbaugebiet ausweisen
- Schlüsselprojekt: Nordstadt

Grundsätze

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Nähe zur Innenstadt muss das Entwicklungsziel für die Nordstadt eine langfristige Stabilisierung der Wohnfunktion sein. Dabei ist der Schwerpunkt auf Geschosswohnungsbau zu legen. Es müssen Angebote für Generationsübergreifendes Wohnen und junge Bewohner geschaffen werden. Auf dieses Entwicklungsziel ist die Bestandsbebauung anzupassen bzw. zu ersetzen. Die topografischen Gegebenheiten machen den Stadtteil auch als Wohnstandort für Senioren attraktiv. Die soziale

Infrastruktur muss dementsprechend für alle Generationen ausgebaut werden (Spiel- und Sportplätze, Fußwege und Bänke) ...].

4. UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

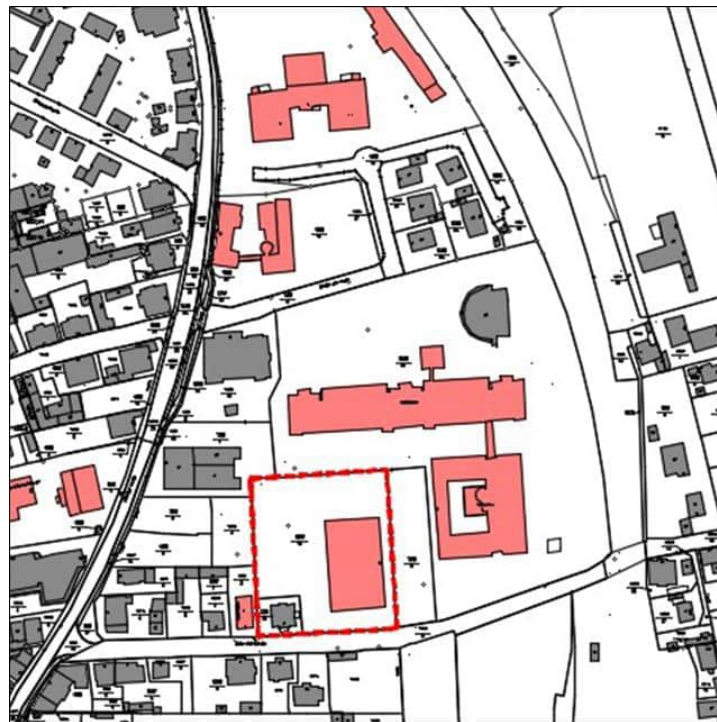
Laut § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt folgendes: Sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so gelten diese als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Es handelt sich bei dem Vorhaben um Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung. Das Gebiet ist bereits seit mehr als 150 Jahren bebaut. Die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 (b) BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich. Es sind keine Artenschutzrechtlichen Belange betroffen.

6. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER 3. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flurstücks Nummern: 1283/39 und 1283/40.



QUELLE: GEOPORTHAL-TH.DE, 2021, ALKIS DATEN

7. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem geänderten B-Plan soll den veränderten Bebauungsvorstellungen Rechnung getragen werden.

Auf Grund des Bedarfs von Wohnungen und betreuten Wohnen wird eine Veränderung der Festsetzungen für das Baufeld A und A1 vorgenommen. Die beiden Baufelder A und A1 werden zusammengefasst zu einem Baufeld A mit der Nutzungsart Mischgebiet.

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

	bisher	3.Änderung
Bruttobaugebiet	64.000 m ²	6.616 m²
Nettobauland	59.100 m ²	
Öffentliche Erschließungsflächen	4.900 m ²	
Baufeld A		4.970 m²

8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die überplante Fläche war in der Vergangenheit immer auch eine überbaute Fläche. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.1998 (Satzungsplan) wurde das Gelände insgesamt bereinigt und neu überplant. Dabei wurden auch im Gebiet der jetzigen Teilüberplanung entsprechende Baufelder ausgewiesen. So wurde vor allem auch eine Nutzungsänderung festgelegt. Waren zuvor Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude möglich, ist eine Änderung der Nutzung auf Grund der veränderten Bedarfe in Wohnnutzungen erforderlich. Dem wird in der jetzigen Planung Rechnung getragen.

Mit der Baumassen- und Grundflächenzahl wird eine Anpassung an die umgebende Bebauung Gebäude ZentralDepot und Hauptkaserne vorgenommen. Die Hauptkaserne bildet auch weiterhin den Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung. Das im Teilbereich zugelassene neue 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. Der Neubau fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Ein wesentlicher Vorteil für den gewählten Standort ist die Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Werra. Der Näherungsbereich befindet sich westlich des Überschwemmungsgebietes.

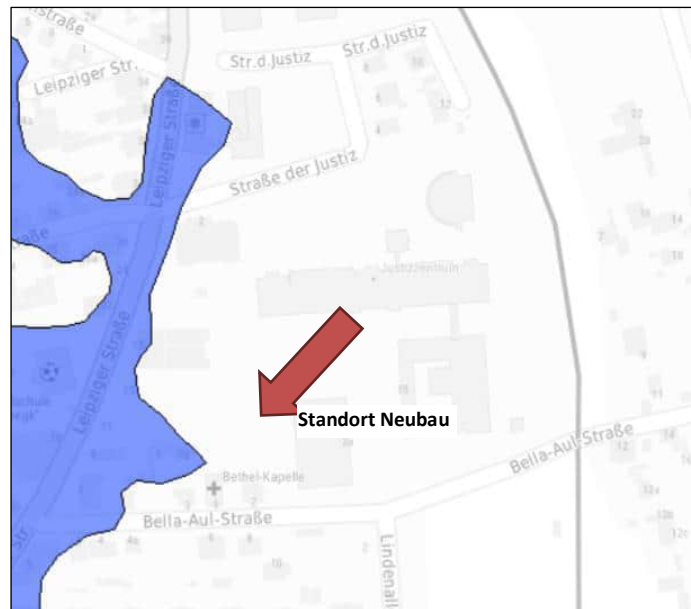


ABB. 3 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET WERRA (RVO), QUELLE: KARTEDIENST DES TLUBN

Mit der Neufestsetzung der Retentionsflächen (HQ100) im Jahr 2021 reduziert sich die überbaubare Fläche in der Nordstadt weiter, was eine intensivere und nachhaltigere Bebauung außerhalb der HQ 100-Linie um so erforderlicher macht.

9. VORHANDENE BEBAUUNG

Das Gebiet ist seit ca. 1880 durch kaiserliche Kasernen bebaut. Es gehört seit über 150 Jahren zur bebauten Innerstädtischen Baustruktur von Meiningen.

Der überplante Teilbereich wurde in den Jahren 1998 - 2020 mit einem dreigeschossigen Bankgebäude bebaut. Seit 2017 dient das Gebäude als ZentralDepot für Kunst- und Kulturgüter.

[... Der neoklassizistische Gebäudekomplex gliedert sich in ein Bürogebäude Ecke Lindenallee/Bella-Aul-Straße und ein Wohngebäude in der Bella-Aul-Straße. Das streng gegliederte dreigeschossige Dienstgebäude besitzt ein Erdgeschoss mit zwei Meter dicken Betonwänden, die mit einem Bossen-Mauerwerk verblendet sind. Die Fassade der Obergeschosse ist aus polnischem Sandstein mit gelb-beigem Farbspiel gefertigt. Den oberen Abschluss bildet eine natursteinverkleidete Attika. An der Südseite des Gebäudes zur Straßenseite der Bella-Aul-Straße hin ist ein großformatiges Fenster mit einer Gesamtgröße von 6,56 × 8,35 Meter mit einer Kunstverglasung in Schmelzglastechnik eingesetzt. Das vom Künstler Helmut Federle entworfene Fenster ist in sechzehn gleichgroße Einzelfelder 1,55 × 2,02 m unterteilt. An der Nordseite ist am zweiten Obergeschoss eine tief in den Baukörper reichende mit Stützsäulen versehene Loggia integriert. Diese Loggia ist den Loggien an der Nord- und Südfassade der Deutschen Hypothekenbank nachempfunden und symbolisiert so die Referenz an die Bankenstadt Meiningen. Die Innenausstattung ist luxuriös und hochwertig.

Das ebenfalls streng gegliederte klassizistisch geprägte Wohngebäude an der Bella-Aul Straße ist dreigeschossig und mit Balkonen zu Straße hin versehen. Das quadratische Bauwerk besitzt ein flaches Walmdach mit dem Dienstgebäude äquivalenten breiten Dachüberständen. Das mit drei Wohnungen ausgestattete Haus ist mit einer Tiefgarage unterkellert. ...] (Quelle. Wikipedia)

10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Begründung:

Die Einstufung erfolgt entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Bestandssituation und entsprechend der geplanten Nutzung. Das ZentralDepot beherbergt hauptsächlich Lager- und Archivflächen. Weiterhin werden die Flächen als Ausstellungs- und Ausbildungsräume genutzt. Ebenso werden vom Staatsarchiv Meiningen Büroräume für Archivtätigkeiten genutzt. Bundespolizei, Landespolizei und Zoll nutzen die Flächen zur Ausbildung von Beamten. Neben dieser eher gewerblichen Nutzung bietet das gut erschlossene, zentral gelegene und trotzdem außerhalb von Hochwasserflächen gelegene Grundstück ein großes Potential an verdichteten Wohnraum.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss erfolgt aufgrund des regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionsbelastung für das Mischgebiet. Darüber hinaus würde

insbesondere der Flächenbedarf von Tankstellen und Gartenbaubetrieben dem gewünschten Gebietscharakter zuwiderlaufen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die umliegende Bebauung in der Bella-Aul-Straße ist überwiegend dreigeschossig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 wird dem Planungsziel entsprochen, eine Nachverdichtung der Baudichte zu erreichen. Mit dieser Festsetzung soll unter anderem auch ermöglicht werden, mehr Stellplätze, auf dem Grundstück nachweisen zu können. Die Versiegelung des Baugebietes wird gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten.

Baumassenzahl

Die maximal zulässige Baumassenzahl bezogen auf die Grundstücksfläche beträgt 6,5.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird über die Festsetzung der Traufhöhe baulicher Anlagen festgelegt und entspricht der nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Höhenentwicklung.

Traufhöhe (TH): 16,50m

Bezugspunkt: ist die südwestliche Gebäudeecke des ZentralDepot
mit 288,70 müNN

Begründung:

Bei einer Neubebauung, muss die Traufhöhe mind. 1 m unter der Traufhöhe des Hauptkasernengebäudes liegen. Die Traufhöhe der Hauptkaserne liegt bei 306,29 müNN.

Diese Höhenfestsetzung fügt sich auch gegenüber den Bestandsgebäuden der Hauptkaserne, des ZentralDepots und des Wohnhauses Bella-Aul-Str. ein. Zwar weisen diese Bestandsgebäude nur 3-Geschossigkeit auf, die Traufhöhen betragen aber beim Wohnhaus ca. 9 m und beim ZentralDepot ca. 16 m.

Der Neubau passt sich von der Volumetrie gut in die Nachbarschaft ein. Durch die Orientierung der Schmalseite Richtung Süden bildet es einen Vermittler zwischen den großen Justizgebäuden und der eher villenartigen Bebauung an der Bela-Aul-Straße. Die Höhenentwicklung des Neubaus ist so gestaltet, dass die Kaserne weiterhin der höchste Baukörper bleibt.

BAUGESTALTUNG (§ 88 ABS. 2 THÜRBO)

Dachform/Dachneigung: FD (Flachdach) oder geneigte Dächer bis 15°

Begründung:

Mit der Festlegung der Dachform sollen auch moderne Dachformen gebaut werden dürfen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenze definiert.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Entsprechend der Bauordnung sind die privaten Abstellplätze in Form einer Parkgarage oder Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Für das gemeinsame Grundstück von ZentralDepot und der neuen Überbauung werden im Rahmen der Planung der Außenanlagen für den Neubau 60 Stellplätze, 29 Stellplätze im Bestand und 21 neue Stellplätze geplant. Der größte Teil der bestehenden Stellplätze wird zurzeit kurzzeitig fremdvermietet, wird somit nicht vom Grundstück genutzt.

Das ZentralDepot wird hauptsächlich als Lager, Archiv und Ausstellungsfläche genutzt, mit einigen dazugehörigen Büroflächen. Aktuell sind im Gebäude 3 Vollzeitstellen untergebracht, eine ZentralDepot, und zwei Mieter. Weitere 10 Arbeitsplätze sind von prospektiven Mietern angedacht. Sämtlicher Ladeverkehr findet im Gebäude statt. Somit ist bei Vollvermietung mit 13 Mitarbeitern zu rechnen. Wir gehen dann von einem Bedarf von total 20 Stellplätzen für Besucher und Arbeitskräfte im ZentralDepot aus.

Für die neue Überbauung sieht die aktuelle Planung 70-80 Wohnungen vor. Bei der geplanten Nutzung von hauptsächlich betreutem Wohnen mit einigen Wohnungen für studentisches Wohnen und Wohnungen für das Schlüsselgewerbe in Meiningen, rechnen wir mit einem Stellplatzbedarf von etwa 40 Stellplätzen inklusive Besucherstellplätze. Diese können sämtlich auf dem Grundstück dargestellt werden. Das Gelände ist zentral gelegen und gut mit öffentliche Verkehrsmittel versorgt. Die Wohnungen sollen den kostengünstigen Markt erschließen, die Eigentumsquote an Fahrzeugen ist in diesem Segment erfahrungsgemäß kleiner.

Das Wohnhaus Nr. 7 an der Bella-Aul-Straße hat eine eigene Tiefgarage die nur von den Bewohnern der Hs.-Nr. 7 genutzt wird.

Die Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags.

11. VER- UND ENTSORGUNG

SCHMUTZWASSER

Das anfallende Schmutzwasser ist über ein getrenntes Grundleitungssystem mit Umlenkschächten zu sammeln und bis zu der zentralen Übergabe/Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze zusammenzuführen. Dort erfolgt der Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation über die bestehende Anschlussleitung.

REGENWASSER

Das anfallende Regenwasser der befestigten Dach— und Hofflächen ist über ein getrenntes Grundleitungssystem mit Umlenkschächten zu sammeln und auf dem Grundstück in einer spezifischen Regenwasser-Teilretentionsanlage zwischen zu speichern. Die Größe beträgt mind. 2 m³ Nutzinhalt / 100 m² versiegelte und angeschlossene Fläche. Damit wird eine zeitverzögerte Einleitung des Oberflächenwassers vor Übergabe in die öffentliche Kanalisation gewährleistet. Die Anlage hat eine gering dimensionierte dauerhafte Grundentleerung und einen ausreichend dimensionierten Notüberlauf. Der Anschluss der RW-Teilretentionsanlage erfolgt an den gemeinsamen Übergabe/Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze.

Das anfallende Regenwasser von sonstigen Stellflächen bzw. versiegelten Kleinflächen ist vorzugsweise nicht mit an das RW-Grundleitungssystem anzuschließen, sondern es ist breitflächig unter Nutzung der oberen Bodenzone ortsnah zu versickern. Dazu sind entsprechende Grünflächen zu planen.

Bei ausschließlicher Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ist ein Versickerungsnachweis mit Gutachten zu erstellen. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit zur Gewässerbenutzung ist vorher mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bei der Ableitung des Niederschlagswassers ist § 37 ThürNrG (Thüringer Nachbarrechtsgesetz) zu beachten. Die baulichen Anlagen sind so einzurichten, dass das Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt. Dies gilt auch für den öffentlichen Bereich. An den Zufahrten bzw. Zuwegungen zum Grundstück sind im Bedarfsfall geeignete Entwässerungsrinnen anzuordnen und in die Versickerungsanlage bzw. Grünflächen abzuführen.

Die Entwässerung der befestigten Flächen und der Parkflächen ist nachzuweisen und in der Entwässerungsplanung darzustellen.

Die Versiegelung des Grundstückes darf gemäß Generalentwässerungsplan max. 50% betragen und ist nachzuweisen.

ELEKTROVERSORGUNG

Die vorhandene Mittelspannungstrasse für die Einschleifung der kundeneigenen Trafostation im ehemaligen Landeszentralbankgebäude muss kostenpflichtig umverlegt werden. Hierzu wird eine Trasse im B-Plan festgesetzt und mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadtwerke

Meiningen GmbH gesichert. Eine Versorgung mit elektrischer Energie ist möglich, jedoch müssen mit dem Eigentümer des ehemaligen LZB—Gebäudes Vereinbarungen getroffen werden.

FERNWÄRME

Ein Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz ist möglich.

GAS

Ein Anschluss des Baufeldes A an das Niederdruck-Gasnetz ist nicht möglich.

TRINKWASSER

Das geplante Gebäude ist von dem bestehenden Netzanschluss "Lindenallee 2a" mit Trinkwasser über eine kundeneigene Kaltwasserleitung zu versorgen, da es sich bei dem Areal um eine Nutzungseinheit gemäß AVBWasserV handelt.

GEH- UND LEITUNGSRECHT

Die vorhandene Mittelspannungstrasse für die Einschleifung der kundeneigenen Trafostation im ZentralDepot muss umverlegt werden. Die neue Trasse wurde im Plan festgesetzt und mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Meiningen gesichert.

FEUERWEHR

Die Feuerwehrezufahrt ist über das vorhandene Straßensystem abzusichern. Im Bereich der Bella-Aul-Straße kann im Regelbetrieb für das Mischgebiet eine Löschwassermenge für den Grundschutz von 96 m³/h für 2 Stunden über den Hydranten-Nr. 100.1 entnommen werden.

12. GRÜNORDNUNG

Siehe gesonderten Textteil.

Änderungen wurden nicht vorgenommen, da keine Modifikationen der versiegelten Flächen vorgenommen wurden. Zusätzliche grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Meiningen, den 11.04.2022