

STADT MEININGEN

Ortsteil Jerusalem

Bebauungsplan Nr. 13a II „Stadtteilzentrum“

Begründung

Fassung: 13.04.1999

Städtebaulicher Entwurf:

PROF. PETER KULKA ARCHITEKT BDA
Neusser Straße 27-29 • 50670 Köln • Tel.: 0221/9730400

Satzungsentwurf:

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
Dr.-Ing. H. Thünker • Dr.-Ing. B. Heckenbücker • Dipl.-Ing. R. Thielecke
Neuer Markt 38 • 53340 Meckenheim • Tel.: 02225/2013 • Fax: 02225/17316

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Margit Jansen

1	Anlaß und Ziel der Planung	1
2	Verfahren	3
3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
4	Städtebauliche Planung	4
4.1	Ziele der städtebaulichen Planung und Leitbild	4
4.2	Städtebauliche Gestaltung	5
5	Städtebauliche Ordnung	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Nebenanlagen	11
5.5	Stellplätze und Garagen	11
5.6	Verkehrsflächen	12
6	Grünordnungsplanung	13
6.1	Über- und vorgeordnete Gesetze, Richtlinien und Planungen	13
6.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	13
6.2.1	Topographie, Geologie, Boden, Wasser, Klima, Luft	13
6.2.2	Heutige potentielle Vegetation	14
6.2.3	Realbestand und Nutzungsstruktur	15
6.2.4	Fauna	16
6.2.5	Landschaftsbild und Ortsbild	16
6.2.6	Erholung	16
6.3	Vorhabendarstellung aus grünordnerischer Sicht und Umwelterheblichkeit der Planung	17
6.4	Freiraumgestalterische und naturschutzbezogene Maßnahmen	18
6.5	Bilanz von Eingriff und Ausgleich	19
7	Technische Erschließung	23

8 Nutzungs- und Flächenbilanz.....23

1 Anlaß und Ziel der Planung

Der Stadtteil Jerusalem liegt nördlich des Stadtzentrums von Meiningen, am Nord-West-Hang des 456 m hohen Kiliansberges. Der Stadtteil ist im wesentlichen durch die Plattenbausiedlungen, die Ende der 60er Jahre bis in die 80er Jahre rund um die Ansiedlung des Computerindustriebetriebes „Robotron“ entstanden sind, geprägt. Mit der Schließung von „Robotron“ ist neben dem Verlust zahlreicher Arbeitsplätze auch ein Defizit an Kommunikations-einrichtungen, die in diesem Betrieb eingegliedert waren, zu verzeichnen.

In dem 1993 erstellten Gutachten zur Sozialplanung¹ wurden für diesen Stadtteil beträchtliche Mängel, insbesondere in der privaten und sozialen Versorgung festgestellt. Es fehlen Einzelhandelsbetriebe, Handwerker, Dienstleister, Gastronomie sowie Sport- und Spieleinrichtungen. Die Freiflächen (insbesondere Grünflächen, Hangkanten, Gehwege, Spielplätze) sind durch den ruhenden Verkehr belastet und gestört. Es gibt keinen Ort für Kommunikation und Leben im öffentlichen Raum.

Die festgestellten Mängel veranlaßten die Stadt, den Stadtteil -in dem derzeit ca. 25% der Wohnbevölkerung Meiningens² leben- *eine städtebauliche Rahmenplanung³ zur strukturellen Verbesserung des Gebietes zu erarbeiten. Die allgemeinen Planungsziele sehen neben der Verbesserung der Wohngebäude und ihres Umfeldes das Schaffen einer Mitte vor, die den politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt des Stadtteils bildet und in der neben dem vorhandenen Landratsamt und den Schulen auch Geschäfte, Gaststätten, Ärzte, Jugend- und Sporteinrichtungen untergebracht sind. Im Januar 1994 findet für die Bewohner des Stadtteils Jerusalem ein Informationstag zur Entwicklung des Stadtquartiers, insbesondere zu den geplanten Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung, Sporthalle und Stadtteilzentrum statt.*

Das gesamte Projekt der Entwicklung des Stadtteils Jerusalem wird durch das Bund-Länder-Förderprogramm „Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ gekoppelt mit dem Landesprogramm „Wohnumfeldverbesserung von Wohngebieten in der Block- und Plattenbauweise“ gefördert.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan trägt den Zielen des Entwicklungsprogramms Rechnung und sieht für den Stadtteil Jerusalem die Weiterentwicklung des bereits in Ansätzen bestehenden Stadtteilzentrums vor: neben zentralen Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen sollen andere wichtige Einrichtungen entwickelt werden. Die Erweiterung des Landratsamtes, für die im Juni 1996 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt wurde, befindet sich zur Zeit im Bau. Eine multifunktionale Halle für Sport- und Kulturveranstaltungen, die neben der Verbesserung des Angebotes an Sport, Spiel und Freizeit für jung und alt auch nach der Schließung der Robotron-Kantine Raum für zahlreiche Veranstaltungen bietet, wurde bereits errichtet. Diese Einrichtung bildet einen Schwerpunkt gesellschaftlichen Lebens, der über den Stadtteil und die Stadt Meiningen hinaus überregional wirkt.

¹ Gutachten zur Sozialplanung

Weiterentwicklung der Neubaugebiete „Am Kiliansberg“ und „Uttendorfer Straße“ im Auftrag der Stadt Meiningen, von Weber + Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, September 1993

² Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Meiningen, Stand 1998

³ Rahmenplan Stadtteil Jerusalem, im Auftrag der Stadt Meiningen von Dipl.-Ing. A. Boedecker, Landschaftsarchitektin und Dipl.-Ing. K. Schulz, Architekt für Städtebau, München mit I. Quaas und M. Kohl, Architekten, Weimar

Im Zusammenhang mit der Planung dieser multifunktionalen Halle für Sport und Kultur entwickelte Prof. Kulka, der im Ergebnis eines bundesweiten Auswahlverfahrens mit dem Projekt beauftragt wurde, ein städtebauliches Konzept für die Neugestaltung und die Aufwertung des zentralen Bereiches als Stadtteilzentrum (siehe Abb.1). Das Stadtteilzentrum soll über seine Versorgungsfunktion hinaus Aufenthaltsqualitäten bieten und somit ein Ort der Kristallisation öffentlichen Lebens werden. Die Baukörper und Freiflächen sollen durch ihre Ausgestaltung einen urbanen Stadtbereich bilden. Über einen zentralen Platz, der die Funktion eines Marktplatzes und Bürgerforums hat, werden die nördlich und südlich gelegenen Wohngebiete mit zwei Alleen miteinander verbunden. Während die östliche Allee die beiden vorhandenen Schulen (Grundschule und Kreismusikgymnasium) tangiert und ihre fußläufige Erschließung qualitativ verbessert, sind entlang der westlichen Allee, die ebenfalls als Fußgängerbereich ausgestaltet wird, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen geplant.

Der Planungsbereich für das Stadtteilzentrum erstreckt sich von der südwestlichen Gebäudedekante der „Robotronhalle“ und der Straße „Am Steingraben“ im Westen bis zur Straße „Am Kiliansberg“ im Norden und Südwesten einschließlich des Geländes des Kreismusikgymnasiums im Süden. Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Rahmenkonzeptes beschloß der Stadtrat der Stadt Meiningen für den genannten Planungsbereich im Oktober 1994 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Stadtteilzentrum“ (Beschluß-Nr. 38/03/94).

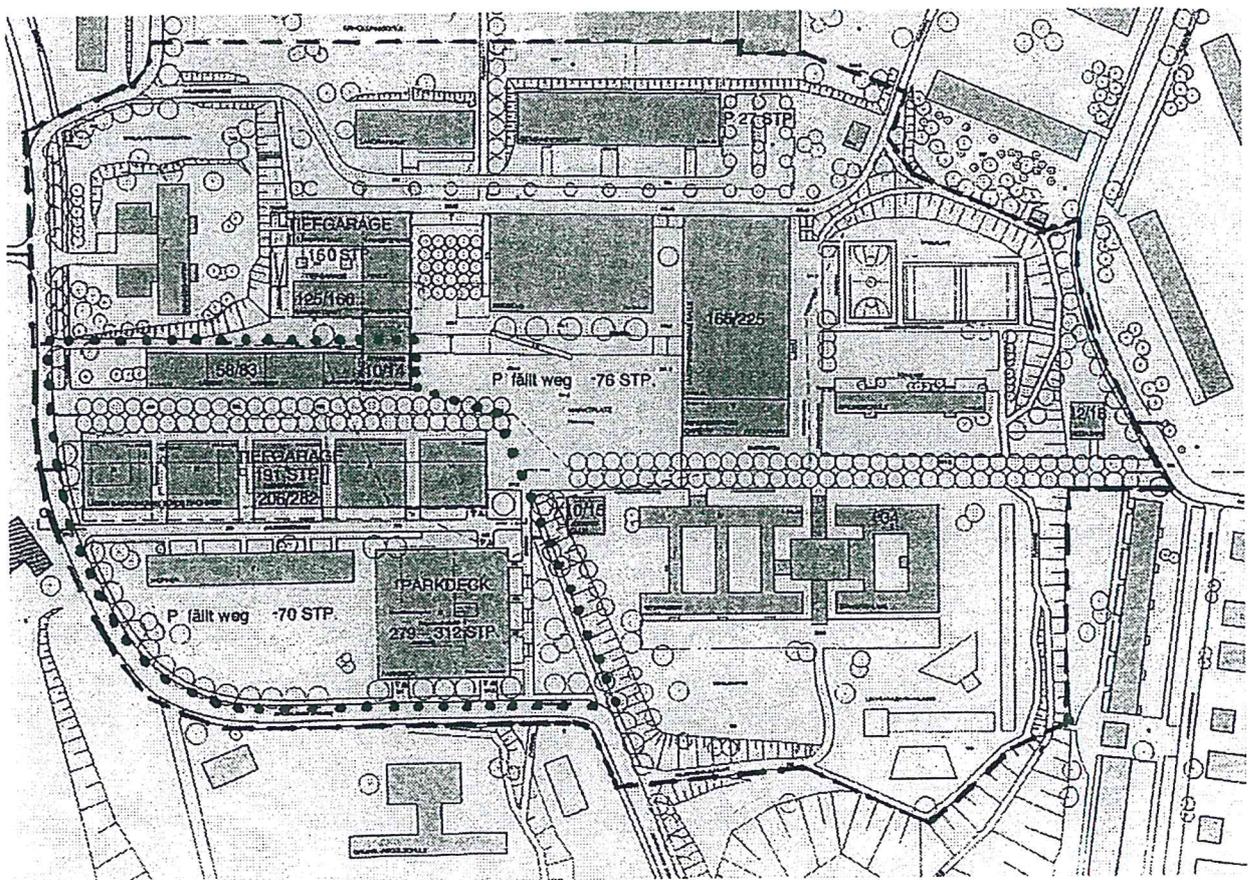


Abbildung 1: Masterplan „Stadtteilzentrum Jerusalem“, Prof. Peter Kulka, Köln 1994

Umgrenzung des Planbereiches BP 13 a „Stadtteilzentrum“ — — —

Umgrenzung des Planbereiches BP 13 a II, Teilbereich II • • • •

2 Verfahren

Der Vorentwurf zum B-Plan 13a „Stadtteilzentrum Jerusalem“, auf der Grundlage des „Masterplanes“ in der Fassung vom 4. April 1995, wurde vom Stadtrat gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen (Beschluß-Nr. 97/09/95). Der Vorentwurf zum B-Plan wurde mit Erläuterungen für den Zeitraum von einem Monat in der Stadtverwaltung ausgelegt und den Bürgern wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich unterrichtet.

Zur Planung wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Der Stadtrat beschloß, den Bebauungsplan auf der Grundlage des Vorentwurfes weiter zu verfolgen. (Beschluß-Nr. 219/22/96).

Im Verlauf des Planungsprozesses wurde festgestellt, daß die planerischen Zielsetzungen aufgrund des sich im Stadtteil Jerusalem abzeichnenden Wandels (Bevölkerungsrückgang, geringerer Bedarf an kommerziellen Flächen, Verwertungs- und Vermarktungsprobleme vorhandener Bausubstanz u.a.) zu überdenken und anzupassen sind.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen wird der Bebauungsplan für das Stadtteilzentrum bereichsweise weiter bearbeitet (s. Abb. 1). (Beschluß zur Untergliederung des Gesamtgebietes in 3 Teilbereiche, Beschluß-Nr. 389/38/97 vom 4.11.97).

Zur Vollendung der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteilzentrums besteht im nordwestlichen Fortsetzungsbereich des zwischenzeitlich bereits größtenteils fertiggestellten zentralen Marktplatzes dringender Handlungsbedarf für die städtebauliche Neuordnung gemäß den Zielen des Entwicklungskonzeptes. Der Vorentwurf für diesen Teilbereich wurde im Oktober 1997 den Gremien der Stadt Meiningen vorgestellt.

Der Entwurf des Rechtsplanes zum Teilabschnitt II (BP 13a II) wird in der Fassung vom 05. Mai 1998 vom Stadtrat gebilligt. *Der Plan und seine Begründung wurden in der Zeit vom 15. Juni 1998 bis zum 29. Juni 1998 für die Bürger zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand parallel - jedoch für die Dauer eines Monats - statt. Die Würdigung der Bedenken und Anregungen durch den Stadtrat erfolgte am 8. September 1998 (Beschluß-Nr. 492/47/98 vom 08.09.98).*

Aufgrund des Formfehlers der verkürzten öffentlichen Auslegung im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB wurde der Bebauungsplan 13a II mit den eingearbeiteten Änderungen, die sich aus der Würdigung der Stellungnahmen ergaben, erneut öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung wurde in der Zeit vom 09.11.1998 bis zum 09.12.1998 durchgeführt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde der geänderte Bebauungsplan zugesandt und es wurden ihnen eine vierwöchige Frist zur Stellungnahme gegeben.

Da das Thüringer Landesverwaltungsamt, Referatsgruppe VI B, Raumordnung und Landesplanung, auch die modifizierten Festsetzungen zum Kerngebiet im überarbeiteten Entwurf, Stand 08. September 1998 weiterhin als nicht vereinbar mit den Erfordernissen der Raumordnung sieht wurde eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landesverwaltungsamt nicht in Aussicht gestellt.

Daher wird der Bebauungsplan bezüglich seiner ursprünglichen Ausweisung „Kerngebiet“ (MK) in „Mischgebiet“ (MI) geändert.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan BP-Nr. 13a II beinhaltet das nordwestliche Geviert des als Stadtteilzentrum neu zu ordnenden Gesamtbereiches. Der Bereich der ehemaligen Kindertagesstätte wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da für diesen Bereich noch keine konkreten städtebaulichen Ziele entwickelt wurden. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,2 ha auf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-Nr. 13a II „Stadtteilzentrum“, Ortsteil Jerusalem, umfaßt die nachfolgend genannten Flurstücke der Flur 0 der Gemarkung Meiningen:

4018, 4019, 4020/1, 4020/2, 4020/3, 4021, 4033, 4034/1, 4034/2,
sowie Teile der Flurstücke 4013, 4016, 4017, 4035/3, 4035/4, 4034/5

gemäß des Lageplanes mit Kataster, Stand November 1998.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches kann wie folgt beschrieben werden:

- im Nordosten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in einem Abstand von 7 m parallel zur Mittelachse der geplanten Allee, die durch die Koordinatenpunkte A 1 und A 2 bestimmt ist, und folgt damit in etwa der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 4016 (ehemalige Kindertagesstätte). Auf dem östlich anschließenden Flurstück 4017 (ehemalig Robotron) verläuft der Geltungsbereich im Abstand von 31 m parallel zur genannten Mittelachse der Allee und stößt mit einer Senkrechten zur Mittelachse durch den Koordinatenpunkt A 1 auf die nordöstliche Grenze des Flurstückes 4035/3. In der Örtlichkeit entspricht die genannte Begrenzung der Linie, die durch die derzeit noch vorhandenen Gebäude (Südwestfassade der Bank und Überdachkante der Durchfahrt) im Eingangsbereich des ehemaligen Robotrongeländes gebildet wird.
- im Südosten verläuft der Geltungsbereich entlang der östlichen Grenze der Parzelle 4035/3 (Böschungsfuß Jerusalemer Straße) und springt im Einmündungsbereich der Straße „Am Kiliansberg“ auf die westliche Grenze der Parzelle 4035/3
- im Südwesten und Westen bildet die an den Planbereich angrenzende Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Kiliansberg“ (straßenseitige Gehwegkante) die Grenze des Geltungsbereiches

4 Städtebauliche Planung

4.1 Ziele der städtebaulichen Planung und Leitbild

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept und den im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargelegten Zielen (siehe Kap.1: Anlaß und Ziel der Planung) soll das Stadtteilzentrum Jerusalem, neben der Aufnahme zentraler Einrichtungen wie beispielsweise des Landratsamtes und der multifunktionalen Halle für Sport und Kultur, der Verbesserung der Versorgungsstruktur des Stadtteils dienen. Gleichzeitig wird erwartet, daß durch die Belebung der räumlichen Mitte die Attraktivität des Stadtteils und die Lebensqualität für die Bewohner der umliegenden Siedlungen gesteigert wird. Durch ein breit gefächertes Nutzungsangebot werden Anlässe geschaffen, ins Zentrum zu kommen. Dieses Nutzungsangebot beinhaltet neben Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen auch Raum für kulturelle

und sportliche Anlässe, Einrichtungen für die Freizeitgestaltung sowie Schulen und Behörden. Die Anziehungskraft des Ortes liegt einerseits in diesem Nutzungsangebot und andererseits in der Erreichbarkeit auf sicheren interessanten und kurzen Wegen.⁴

Ein Teil der oben genannten Einrichtungen waren bereits ansatzweise in dem für die Entwicklung des Stadtteilzentrums vorgesehenen Areal vorhanden und wurden in das städtebauliche Rahmenkonzept integriert. Zur inhaltlichen und städtebaulichen Vollendung des Stadtteilzentrums sind insbesondere die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die entlang des geplanten westlichen Teilstückes der Fußgängerallee angeordnet werden sollen, notwendig. Dieser Bereich, der mit dem Geltungsbereich dieses Teil-Bebauungsplanes (BP 13a II) abgedeckt wird, soll daher in erster Linie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen aufnehmen. Er bildet das inhaltliche Pendant zu den östlichen und südlichen Teilbereichen des Stadtteilzentrums (d.h. zu den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 13a I und 13a III) in denen das östliche Teilstück der Fußgängerallee und ein wesentlicher Anteil des zentralen Platzes bereits realisiert wurden und vorrangig Einrichtungen der Verwaltung, der Kultur sowie Bildungseinrichtungen vorhanden bzw. geplant sind (Landratsamt, Multifunktionale Halle, Kreisgymnasium und Grundschule).

Aufgrund dieser bereits durchgeführten städtebaulichen Ordnung des Gesamtbereiches „Stadtteilzentrum“ können die geplanten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen nur im nordwestlichen Teilbereich untergebracht werden. Entlang des westlichen Teilstückes der Fußgängerallee soll eine urbane Verdichtung mit publikumswirksamen Einrichtungen im Erdgeschoßbereich der Gebäude verwirklicht werden, die die Nutzer und Besucher des Stadtteilzentrums auch zum Flanieren und Verweilen einladen. Damit wird die Aufenthaltsqualität des Quartierszentrums, das neben der Versorgungsfunktion auch einen Ausgleich für die beengte Privatheit im Siedlungsbereich übernimmt, gesteigert. Das Landratsamt und die Schulen gewinnen einerseits durch diese Aufenthaltsqualität nutzbare Freiräume und werden in das Alltagsleben im Stadtteil integriert - andererseits strahlen diese Einrichtungen mit ihren Bedürfnissen und ihrer Nachfrage auf das Angebot der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aus.

Durch die Konzentration von Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen in der Nutzungsmischung mit Behörden, Schulen und Sport- sowie Kultureinrichtungen im zentralen Quartiersbereich wird für den Stadtteil Jerusalem -neben den allgemeinen Verbesserungen im Bereich des direkten Wohnumfeldes sowie der Bausubstanz- ein Angebot geschaffen, das den Wohnwert in diesem Stadtteil, der durch den Begriff „Plattenbausiedlung“ eine negative Vorbelastung erhalten hat, wesentlich steigert und insbesondere jungen Familien eine Alternative zum Wohnen „auf der grünen Wiese“ geboten.

4.2 Städtebauliche Gestaltung

Der Entwurf greift den zentralen Platz vor dem ehemaligen Robotron - Speisesaalgebäude, der bisher als Parkplatz genutzt wurde, auf und gestaltet ihn zum „Marktplatz“. Alle Wegeführungen münden auf diesen Platz. Auf ihm treffen sich versetzt zwei baumbestandene Alleen - die Hauptelemente der städtebaulichen Neuordnung. Sie verknüpfen als Ost-West-Spange die Siedlungen miteinander. Die städtebauliche Anordnung in dem klaren, recht-

⁴ Aus den Erläuterungen zum Vorentwurf des B-Planes 13 a „Stadtteilzentrum“, Peter Kulka, Köln / Dresden, Dezember 1994

winkligen System greift die vorherrschende topographische Situation dieser Terrasse auf, während sich rundherum die Plattenbauten parallel zu den Hangkanten anordnen.⁵

Der zentrale Platz wird auf der Nordost- und Südostseite bereits von vorhandenen öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen mit öffentlichem Charakter begrenzt bzw. flankiert. Dieses Thema soll auf der westlichen Seite fortgeführt werden. Nach Süden öffnet sich die Bebauung und der Blick wird freigegeben auf das Tal der Werra und auf die gegenüberliegende Hangseite.

Die grundlegenden geplanten und - soweit möglich - im Bebauungsplan festzusetzenden stadtgestalterischen Elemente des nordwestlichen Teilbereiches werden nachfolgend beschrieben.

Das von Nordwesten auf den Platz führende *Teilstück der geplanten Fußgängerallee* findet ihren Endpunkt in der „Multifunktionalen Halle“, einem inhaltlich wichtigen Element des Platzes, von dem, neben den schulischen Einrichtungen, zur Zeit die wesentliche Belebung des Platzes und seines Umfelds ausgeht. An der Südseite der Allee sind, *gemäß des überarbeiteten Masterplanes für den nordwestlichen Teilbereich*, zeilenartig Gebäudekuben anzuordnen, die jeweils durch Fußwege unterbrochen werden. Der südlichste Gebäudekubus ist ein ECKelement des Platzes. Die Lage und Größe dieses Gebäudes ist mitbestimmend für Form und Ausdehnung des zentralen Platzes. Das von Südosten heran geführte *Teilstück der Allee*, welches bereits im Zuge der Errichtung der „Multifunktionalen Halle“ ausgeführt wurde, findet ihren Endpunkt an diesem Gebäude. Die städtebauliche Position dieses Gebäudes sollte daher auch eine inhaltliche und architektonische Entsprechung finden. Wenngleich es als eingeschossiges Gebäude geplant ist, markiert ein herauspringender *erhöhter* Gebäudeteil den Übergang des Platzraumes in die Allee. Durch ein gleichhohes Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite wird eine Torsituation geschaffen, die diesen Übergang unterstreicht.

Entsprechend der Eigenart der näheren und weiteren Umgebung wird für die Gebäude als zulässige Dachform grundsätzlich nur das Flachdach festgesetzt. Aufgrund der topographischen Situation bilden die Dachaufsichten für die höhergelegenen Gebäude eine fünfte Fassade, eine Begrünung der Flachdächer ist daher erwünscht.

5 Städtebauliche Ordnung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13a II wird in Anwendung des § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung das Mischgebiet festgesetzt.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Sicherung der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte, die zum einen den Bestand im südöstlichen Bereich des Plangebietes berücksichtigen und zum anderen aus den Entwicklungszielen für den Bereich entlang des Teilstückes der Fußgängerallee entwickelt werden (s. Kap.1), wird das Mischgebiet nach § 1 (4) BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen in zwei Teilbereiche, M¹ und M² gegliedert.

⁵ ebenda

Diese Gliederung fasst artverwandte und sich ergänzende Nutzungen zusammen und ermöglicht es, bestimmte Funktionen zur Verbesserung der Gebietsstruktur und der Versorgung der Bevölkerung zu konzentrieren. Dadurch sollen konflikträchtige Gemengelagensituationen innerhalb des Mischgebietes vermieden werden.

Das mit MI¹ gekennzeichnete Mischgebiet umfasst das Flurstück 4033, auf dem sich zur Zeit ein 6-geschossiger Wohnblock befindet, das Flurstück 4034/2 mit einem der Gastronomie dienendem Gebäude und ein für Stellplätze genutztes Teilstück des Flurstückes 4013. Dieser beschriebene Bereich ist räumlich dem geplanten Stadtteilzentrum zuzurechnen und soll auch eine inhaltliche Verbindung erhalten. Daher wird, über den Bestandsschutz hinausgehend, für diesen Bereich als planerisches Ziel im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung eine stärkere Durchmischung von gewerblichen bzw. öffentlichen Nutzungen und der Wohnnutzung angestrebt. Im näheren Umfeld des Stadtteilzentrums ist ein ausreichendes Angebot an Wohnraum vorhanden, sodaß die gegenüber dem heutigen Bestand geplante Reduzierung der Wohnfläche in diesem Bereich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnungsdargebot ausübt.

Im Gegensatz zu dem urban ausgeprägten gewerblichen Bereich entlang der Fußgängerallee, der insbesondere im Erdgeschoß publikumswirksame Einrichtungen aufweisen sollte und als MF² gekennzeichnet ist, ist das MI¹ hinsichtlich seiner gewerblichen Nutzungsanteile vornehmlich für die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe im Sinne von Handwerksbetrieben geeignet. Unter Berücksichtigung des nachbarlichen Nebeneinanders ist auf eine ausgewogene Verteilung der Wohnnutzung und der gewerblichen bzw. öffentlichen Nutzungen zu achten.

Neben Wohngebäuden sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen allgemein zulässig.

Gartenbaubetriebe mit ihrem großen Freilandbedarf sind für den stark verdichteten, urbanen Stadtteil Jerusalem atypisch. Ihre Ansiedlung ist daher nicht zulässig.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sollte im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung im dem vorwiegend gewerblich orientierten Umfeld des zentralen Platzes angesiedelt werden und ist daher auch in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen des Mischgebietes MI¹ nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO ist demnach in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 und (8) BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

Die an dem geplanten nordwestlichen Teilstück der Allee liegenden Bauflächen werden als Mischgebiet MF² festgesetzt. Dieser Bereich gehört zum Kernbereich des Stadtteilzentrums um den zentralen Platz und umfasst die Fortsetzung der über den Platz hinwegführenden Fußgängerallee, die den östlichen Siedlungsbereich mit dem westlichen Siedlungsbereich verbindet. Während sich an dem bereits fertiggestellten östlichen Teilstück der Allee die Schulen und die Sport- und Kulturveranstaltungen dienende „Multihalle“ befinden und damit den Schwerpunkt auf die kulturellen, sozialen und sportlichen Nutzungen, die über den Stadtteil hinaus wirksam sind, verlagern, kommt dem westlichen Alleenbereich, der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, im wesentlichen die Aufgabe der Aufnahme von Versorgungseinrichtungen für den Stadtteil zu.

Aufgrund des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes -insbesondere zur Umsetzung des Zieles einen Ort der Kommunikation und des öffentlichen Lebens im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung zu schaffen- sollten diese Einrichtungen im Stadtteilzentrum konzentriert werden. Eine Streuung von Versorgungseinrichtungen innerhalb der Siedlungsbereiche ist wegen der Gebietsgröße und der Erreichbarkeit nicht sinnvoll - darüber hinaus dient das Zusammenfassen der Einrichtungen in einem zentralen Bereich der Belebung und erhöht die Frequentierung der einzelnen Einrichtungen. Gleichzeitig kann eine bessere Erreichbarkeit, insbesondere durch öffentliche Verkehrsmittel, erreicht werden.

Im Gesamtbereich des Stadtteilzentrums sind nur im Bereich des geplanten westlichen Teilstückes der Allee Flächen für die Errichtung von notwendigen Versorgungseinrichtungen kurzfristig verfügbar. Im Ansatz sind solche Einrichtungen bereits dort vorhanden. Daher soll das Mischgebiet entlang des westlichen Alleenteilstückes schwerpunktmäßig Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude aber auch andere öffentliche Einrichtungen aufnehmen. Reine Wohngebäude würden in diesem räumlich sehr eng gefassten Bereich insbesondere hinsichtlich der Privatheit der Freiraum- bzw. Straßenraumnutzung Konflikte mit den Nutzungsvorstellungen und -ansprüchen der Gewerbetreibenden hervorrufen. Daher sind Wohngebäude in Anwendung des § 1 (8) und (9) BauNVO nur mit öffentlichen bzw. gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß zulässig. Die vertikale Gliederung im Sinne einer Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude dient zum einen einer Konfliktbegrenzung durch die stärkere Durchmischung - zum anderen kann durch die Festsetzung bestimmter zulässiger Nutzungen im Erdgeschoß in Hinblick auf publikumswirksame Einrichtungen der Ausprägung eines urbanen Straßenraumes entgegen gekommen werden.

Gartenbaubetriebe sind aus den zu den Festsetzungen im MI¹ genannten Gründen auch im MI² nicht zulässig. Tankstellen werden im MI² ebenfalls von den allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) und (8) BauNVO ausgeschlossen. Das mit MI² gekennzeichnete Mischgebiet soll aufgrund seiner Funktion, die u.a. auch eine Verweilqualität im öffentlichen Raum beinhaltet, weitestgehend von motorisiertem Individualverkehr freigehalten werden. Tankstellen sind jedoch aufgrund ihrer Zweckbestimmung Anziehungspunkte für den Individualverkehr und entsprechen daher nicht dem für diesen Bereich geplanten Entwicklungsziel. Für dieses Teilgebiet ist die Errichtung einer Tankstelle nicht erforderlich, da im angrenzenden MI¹, daß im westlichen Bereich von einer Haupterschließungsstraße tangiert wird, Tankstellen allgemein zulässig.

Vergnügungsstätten sind in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen prinzipiell zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind oder sich ihr Zweck bzw. ihre wesentlichen Inhalte auf die Zurschaustellung oder das Angebot von Objekten oder Handlungen mit sexuellem oder gewalttätigen Charakter erstreckt. Diese Festsetzung nach § 1 (5) BauNVO dient dem Schutz der Jugend und wird unter dem Aspekt, daß das Stadtteilzentrum insbesondere im Zusammenhang mit den unmittelbar benachbarten schulischen und sportlichen Einrichtungen vorwiegend von Kindern und Jugendlichen frequentiert wird und in Hinblick auf die Bewohnerstruktur der umliegenden Siedlungsbereiche (Geschoßwohnungsbau mit Familien) getroffen. Entsprechend ist die in § 6 (3) BauNVO genannte Ausnahme in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 und (8) BauNVO nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend §§ 16 und 18 BauNVO durch die Angabe der Geschoß- und Grundflächenzahl (GFZ und GRZ) und durch Angabe der maximalen Höhe der baulichen Anlagen über der mittleren Meereshöhe (in m ü. HN) festgesetzt. Die An-

gabe der Höhe baulicher Anlagen statt der Zahl der Vollgeschosse erfaßt über die Gebäude hinaus alle baulichen Anlagen und dient insbesondere in dem steigenden Gelände der eindeutigeren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Desweiteren können sogenannte „Staffelgeschosse“, die gemäß bauordnungsrechtlicher Regelungen nicht unter die Bestimmungen der Vollgeschosse fallen, in die Beurteilung der Höhenentwicklung einbezogen werden.

Im Mischgebiet MI^1 ist für die Überdeckung des Grundstücks mit baulichen Anlagen die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschosßflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen. Zur Sicherung des Gebäudebestands wäre lediglich eine GRZ von 0,4 erforderlich. Durch die Festsetzung der Obergrenze der GRZ mit 0,6 wird jedoch berücksichtigt, daß im Mischgebiet Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind - sie jedoch bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen sind. Da im Stadtteilzentrum nutzungsbedingt ein hoher Anteil der Flächen durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt wird, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4), Satz 2 BauNVO durch die oben genannten Anlagen nicht zulässig. Die, gemäß § 19 (4), Satz 3 BauNVO getroffene Festsetzung, wird in Hinblick auf die gering zuhaltenden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen angewendet.

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der zulässigen Geschosßfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Die Festsetzung der Geschosßflächenzahl auf eine GFZ von 1,2 ermöglicht im MI^1 im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Bauhöhe die Errichtung von 3 Vollgeschossen und eines Staffelgeschosses (Geschosßhöhe = 2,75 m einschl. einer Attika von 0,50 m), bezogen auf die, durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosßfläche ganz mitzurechnen. Durch diese Festsetzung wird vermieden, daß das Maß der baulichen Nutzung, daß bereits den Obergrenzen entspricht, bzw. aus besonderen städtebaulichen Gründen im Bereich des MI^2 überschritten wird, faktisch durch Wohn- und andere Aufenthaltsräume unter Ausnutzung der Geländeversprünge in Untergeschoßen aber auch in Staffelgeschossen (die u.U. keine Vollgeschosse im baurechtlichen Sinne darstellen), über diese Grenzen hinaus noch überschritten werden kann. Eine solche Überschreitung, insbesondere durch Wohnraum, wäre hinsichtlich der Belange des ruhenden Verkehrs nicht zu tragen.

Gegenüber dem Bestand tritt im MI^1 in Bezug auf die Geschossigkeit, bzw. auf die maximale Höhe der baulichen Anlagen eine Verschiebung auf. Zum einen wird die Anzahl der möglichen Vollgeschosse für das auf der Parzelle 4033 vorhandene Gebäude (Wohnblock 10) gegenüber dem Bestand (6-geschossig) um drei Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse reduziert - zum anderen wird jedoch die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes mit drei Vollgeschossen auf der Parzelle 4034 geschaffen. Die Summe der geplanten Geschosßfläche ist, bezogen auf das gesamte MI^1 , jedoch nur geringfügig kleiner als im Bestand gegeben. Unter Beibehaltung der vorhandenen Gesamtgeschosßfläche ist die Planung geeignet, für den als Mischgebiet MI^1 festgesetzten Bereich des Stadtteilzentrums eine Verbesserung der Arbeits- und Lebenssituation, insbesondere der Wohnverhältnisse, zu erzielen.

Im MI^2 wird generell die Grundflächenzahl auf 1,0 und die Geschosßflächenzahl, entsprechend den maximal zulässigen 2 Vollgeschossen, auf 2,0 festgesetzt. Die Überschreitung

der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ist für das M^2 zur Vollendung der städtebaulichen Zielsetzung der Rahmenplanung erforderlich, da gemäß diesen Zielvorstellungen entlang des westlichen Teilstückes der Fußgängerallee zur Vervollständigung der Nutzungsmischung im Gesamtgebiet des Stadtteilzentrums Einrichtungen der Versorgung des Gebietes, d.h. insbesondere für Handel, Dienstleistung und Gewerbe sowie für gesundheitliche Zwecke konzentriert werden sollen.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes ist im Bereich des westlichen Alleenteilstückes eine urbane Verdichtung geplant, die sich sowohl im Nutzungsangebot der Einrichtungen als auch in der Gebäudekubatur widerspiegeln soll. Darüber hinaus sollen im Stadtteilzentrum große öffentliche Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten (begrünte Fußgängeralleen und Plätze), geschaffen werden, die einen Ausgleich für die private Beengtheit innerhalb der Siedlungsbereiche bieten, sodaß die privaten Bauflächen in der Ausmessung ihrer Grundfläche gegenüber den öffentlichen Flächen untergeordnet werden. Nur so kann erreicht werden, daß die Freiflächen für die Allgemeinheit, d.h. insbesondere für die Bewohner des Stadtteils und für die Nutzer des Stadtteilzentrums wirksam und öffentlich benutzbar werden.

Die Umsetzung dieser noch fehlenden Maßnahme zur Vollendung des Stadtteilzentrums wird im Rahmen der Bund- Länderförderprogramme zur Verbesserung des Wohnumfeldes in Plattenbausiedlungen gefördert

Für die zu schaffenden Nahversorgungseinrichtungen, für die gesundheitliche Versorgung und für Dienstleistungen, die entlang des westlichen Alleenteilstückes konzentriert werden sollen, sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt ca. 6000 m^2 Grundfläche in Größen von ca 500 m^2 (1 Baufeld), 720 m^2 (1 Baufeld), ca. 1.460 m^2 (2 Baufelder) und ca. 1910 m^2 (1 Baufeld) für gemischte Nutzungen vorgesehen, die im Regelfall unter Berücksichtigung der maximalen Höhe der baulichen Anlage bis zu 2 Vollgeschossen bebaut werden können. Im Bereich dieser Flächen sind auch die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen unterzubringen.

5.3 Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend § 22 (3) BauNVO wird im Geltungsbereich des Plangebiets die geschlossene (g) Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Im Mischgebiet $M1^1$ werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, die den derzeitigen Gebäudebestand sichern aber auch eine geordnete Neubebauung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ermöglichen.

Im Mischgebiet $M2^2$ werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und dort, wo es aus städtebaulichen Gründen (Straßenbild bzw. Raumkanten der Allee und des Platzes) erforderlich ist, durch Baulinien bestimmt. Die Allee flankierenden Gebäudeseiten sind durch Baulinien bestimmt. Zur Definition der Raumkanten der Allee muß die Bebauung auf dieser Linie erfolgen. Das gleiche gilt für die dem zentralen Platz zugewandten Gebäudeseiten: auch hier wird die Definition der Raumkanten mittels Gebäudestellung durch die entsprechende Festsetzung von Baulinien getroffen.

Aus Gründen des Straßenbildes, insbesondere für den zentralen Platz, ist es erforderlich, daß der platzseitige südliche Block mit seiner Gebäudekante bis an die Mischverkehrsfläche heranreicht. Daher wurde zur Mischverkehrsfläche hin ebenfalls eine Baulinie festgesetzt -

eine Abstandsfläche zur Mischverkehrsfläche ist damit nicht erforderlich (siehe auch § 6 (16) ThürBO).

Die Baulinien seitlich zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Geh- und Leitungsrechte dienen ebenfalls der Reduzierung der seitlichen Abstandsflächen, da bei einer Anwendung des § 6 (4) und (5) ThürBO, bezogen auf eine Bebauung mit der maximalen Höhe von ca. 6 m und Flachdach, die durch die erforderlichen Abstandsflächen (mindestens jedoch 6 m) entstehenden Lücken proportional zu den Gebäudehöhen zu große Aufweitungen der geschlossen wirkenden Bauzeile bewirken würden. Eine eindeutige Wegeführung entlang der Allee mit untergeordneten Querverbindungsmöglichkeiten wäre nicht mehr gegeben.

5.4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den in den Baugebieten liegenden Grundstücken oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Im MI² sind jedoch Einrichtungen für die Kleintierhaltung nicht zulässig, da die eher den Wohnfunktionen zuzuordnende Kleintierhaltung dem auf Handel, Verwaltung und kulturellen Einrichtungen basierenden Nutzungscharakter des Mischgebietes MI² widerspricht. Im Mischgebiet MI¹, das im Gegensatz zum MI² dem Wohnen eine stärkere Gewichtung zukommen läßt, sind Einrichtungen für die Kleintierhaltung, sofern sie der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen, durchaus zulässig.

Im Mischgebiet MI¹ sind die oben genannten Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie sind jedoch bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit anzurechnen (siehe Kap. 5.2.).

Die in § 14 (2) BauNVO genannten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind generell im gesamten Plangebiet zulässig. Aufgrund der sich schnell ändernden Anforderungen und Standards erscheint es nicht sinnvoll für diese Nebenanlagen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Flächen vorzuhalten, zumal sich ein hoher Anteil der bauleitplanerisch betroffenen Flächen im öffentlichen Eigentum befinden. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß im Plangebiet erforderliche Flächen für die oben genannten Nebenanlagen im Einzelfall in Abstimmung mit der Stadt Meiningen bereitgestellt werden können.

5.5 Stellplätze und Garagen

Im Mischgebiet MI¹ sind Stellplätze und Garagen, unter Beachtung der Grundflächenzahl, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die mit „STa“ in der Planzeichnung gekennzeichnete Stellplatzanlage im Mischgebiet ist bereits bestehend und wird bauleitplanerisch gesichert. Bei einer Neuanlage der Stellplatzes ist aus Gründen des Bodenschutzes das allgemein im MI¹ geltende Maß der durch bauliche Anlagen überdeckbaren Grundfläche von 60% der Grundstücksfläche zu beachten. Es wird empfohlen, aufgrund der problematischen Verhältnisse für den ruhenden Verkehr im gesamten Gebiet des Stadtteils Jerusalem, für den erforderlichen Nachweis von Stellplatzflächen im Bereich des Stadtteilzentrums die Stellplatzanlage durch öffentlich-rechtliche Sicherung den Nutzern im Stadtteilzentrum zuzuordnen.

5.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität im Plangebiet neu geordnet. Der Bereich des ehemaligen Busbahnhofes wird bebaut, bzw. im 2. Bauabschnitt zur Vollendung des zentralen Platzes und zur Fertigstellung der Fußgängerallee umgebaut.

Dieses neu zu schaffende Teilstück der Allee, die als Fußgängerzone gewidmet werden soll, liegt im Nordosten des Plangebietes und stellt die Fertigstellung der geplanten fußläufigen West-Ost-Verbindung der Wohngebiete über den zentralen Platz dar. Die Allee hat eine Ausbaubreite von 14 m und wird zweireihig mit Bäumen bepflanzt. Eine beidseitige Bebauung ist vorgesehen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert.

Parallel zur Allee, zwischen dem geplanten Mischgebiet MI¹ und der nordwestlichen Geschäftszeile im MI², wird eine neue öffentliche Erschließungsstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die der rückwärtigen Andienung der Geschäftszeile und der Erschließung des Mischgebietes dient. Da diese Straße in erster Linie Anliegerverkehr aufnimmt ist ein Ausbau im Mischungsprinzip gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 in einer Ausbaubreite von 5,50 m zur Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs ausreichend. Auf einen Ausbau von getrennten Gehwegen kann verzichtet werden, weil der fußläufige Verkehr vornehmlich über die Allee geführt werden soll. Zwischen den Baublöcken sind daher durch Geh- und Leitungsrecht gesicherte Durchgänge, die die Querverbindung ermöglichen, festgesetzt worden.

Die neue Straße sollte ab dem südlichen Baublock als Einbahnstraße in Richtung Jerusalemer Straße geführt werden. Die zweite Fahrspur ist als Anlieferungszone vorzusehen. Der Verkehr (Anlieger und Lieferverkehr) fließt ab dort einspurig nach Süden über die Jerusalemer Straße ab. Die Fahrspur der Jerusalemer Straße kann dadurch auf 3 m Fahrbahnbreite zurückgenommen werden. Die so gewonnene Fläche dient der Errichtung von einem 4,50 m breiten Grünstreifen, der mit Bäumen bepflanzt wird.

Der im Geltungsbereich des Plangebietes vorhandene straßenbegleitende Gehweg „Am Kiliansberg“ bleibt unverändert erhalten.

6. Grünordnungsplanung

6.1 Über- und vorgeordnete Gesetze, Richtlinien und Planungen

Grundlagen des Naturschutzrechts in Bezug auf die Bauleitplanung sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Vorläufige Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (VorlThürNatG).

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung wird beachtet.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen ist seit Juni 1992 fertiggestellt. Er basiert auf einer Realnutzungskartierung und einer ersten Biotopbewertung sowie auf faunistischen Daten. Für den engeren und weiteren Planbereich, daß heißt für den Stadtteil Jerusalem, wird im Landschaftsplan die Unterversorgung mit Grünanlagen (S.27) festgestellt und resultierend die Sanierung vorhandener und die Schaffung neuer Anlagen bzw. die Planung von vorrangig Großbäumen (S.40) vorgeschlagen und eingefordert. Seit-her wurden in einigen Teilbereichen umfangreiche Maßnahmen durchgeführt, die sich jedoch noch nicht auf das vorliegende Plangebiet erstrecken.

Der Flächennutzungsplan sieht aus landschafts- und freiraumplanerischer Sicht die Schaffung von Kleingärten für die dichte Wohnbebauung des Stadtteils vor. Für die Schulen werden Sportflächen als dringlich eingestuft. Beide Themen werden real abgedeckt, berühren das Plangebiet aufgrund der anders gelagerten Kernzonenfunktion jedoch nicht. Eine Gehölzstruktur im Süden des Plangebietes ist zur Erhaltung gekennzeichnet.

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Meiningen sind alle Bäume ab einem Stammdurchmesser von 10 cm in 1 m Stammhöhe geschützt.

Der Rahmenplan und die daraus entwickelten Abwandlungen geben neben städtebaulich - architektonischen auch freiraumplanerische Zielvorstellungen vor. Diese werden in der vorliegenden Grünordnungs - und Bebauungsplanung fortgeführt und konkretisiert.

6.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

6.2.1 Topographie, Geologie, Boden, Wasser, Klima, Luft

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Einheit „Grabfeld“ zugeordnet. Die hier anstehende Muschelkalkschichtstufe des Trias zeichnet sich durch eine intensive Zerrfurchung aus. Die Hochflächen sind leicht gewellt, so daß die Rücken und Mulden mehr oder weniger stark gegöscht sind.

Der Stadtteil Jerusalem liegt hierbei über dem Werratal auf einer Hangterrasse (um 330 m ü. HN), die deutlich nach Südwesten geneigt ist. Innerhalb des Plangebietes beträgt der Höhenunterschied ca. 10 m. Für die bisherige Nutzung mit großen Baukörpern wurde diese Terrasse in Abtreppungen egalisiert, so daß auch kleinere Steilböschungen entstanden.

Der Verlauf der „Jerusalemmer Straße“, der Haupterschließung des Stadtteils, markiert die Sohle des Kerbtälchens, das zur Werraue abfällt.

Über den Buntsandstein, der etwa auf Höhe der Werraau ansteht, liegen mächtige Muschelkalkschichten, deren oberste Schichten als Verwitterungsgestein vorliegt. Durch die Bautätigkeit ist der natürliche Aufbau heute stark gestört.

Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich keine natürlichen oder künstlichen Oberflächen-gewässer.

Der über der wasserstauenden Schicht des Buntsandstein liegende Muschelkalk dient als Wasserspeicher. Dieser Quellhorizont wird zur Wasserversorgung Meiningens genutzt. Das Plangebiet gehört laut Erläuterungstext des Landschaftsplanes nicht zu einem Stadtbereich mit erhöhter Grundwasserempfindlichkeit oder in einem Wasserschutzgebiet.

Das Klima (nach PFEUTSCH und KEMPF, 1994 in „Würzburger Geographische Arbeiten“ mit Angaben des Meteorologischen Dienstes der DDR, Amt für Meteorologie, Weimar) ist gekennzeichnet durch niedrige Temperaturwerte

Jahresmittel 1951 - 1980:	+ 6,9° C,
Monatsmittel Januar:	- 2,2° C,
Monatsmittel Juli:	+ 15,7° C

an Station Meiningen - Dreißigacker,

langer Winter und eine hohe Zahl von Frost - und Nebeltagen (ca. 117 Frosttage im Durchschnitt 1951 - 1980 an Station Meiningen - Dreißigacker).

Die Vegetationsperiode beginnt in Meiningen etwa zwei Wochen später als im tieferliegenden Vorland (Grabfeld). Die Niederschlagsmenge von 624 mm Jahresdurchschnitt 1951 - 1980 an o.g. Station ist für Thüringen relativ gering (zum Vergleich: Im südwestlichen Vorland des Thüringer Waldes insgesamt schwankt die Niederschlagsmenge zwischen 600 mm und 900 mm Jahresniederschlag).

Der Luftqualität abträgliche Emittenten beeinflussen das Plangebiet nicht.

6.2.2 Heutige potentielle Vegetation

Unterbliebe gänzlich der menschliche Einfluß im Planungsraum würde sich hier nach Durchlaufen unterschiedlich dauernder Sukzessionsstufen als Klimaxgesellschaft ein Wald einstellen. Aufgrund der wärmebegünstigten und mäßig trockenen Standorte sind Trockenwälder insbesondere Orchideen - Buchenwälder (Canci - Fagetum), die mit Platterbsenbuchenwäldern (Cathyro - Fagetum) in Kontakt stehen, zu erwarten.

In Orchideen - Buchenwäldern herrscht eindeutig die Rot - Buche (*Fagus sylvatica*) vor. Während in naturnahen Beständen Nebenbaumarten keine wesentliche Rolle spielen, treten in als Nieder - und Mittelwald genutzten Beständen die Hainbuche (*Carpinus betulus*), der Feld - Ahorn (*Acer campestre*), die Stiel - und Trauben - Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*) häufiger auf.

Für die Strauchschicht gilt entsprechendes. In naturnahen Beständen ist sie zwar artenreich, besitzt jedoch lediglich einen Deckungsgrad von nur etwa 20%. In bewirtschafteten Wäldern bedeckt die Strauchschicht dagegen die Flächen mehr oder weniger gleichmäßig.

Die Krautschicht ist aus zum Teil lichtbedürftigen Arten entwickelt. Es fallen vor allem Seggen auf, von denen die weiße Segge (*Carex alba*) oft größere zusammenhängende Herden

bildet. Dazwischen finden sich Gräser und Kräuter, darunter die kennzeichnenden Orchideen Weißes und Rotes Waldvögelein (*Cephalanthera damasonium*, *C. rubra*) sowie die Nestwurz (*Neotthia nidus - avis*).

Auch in den Platterbsen - Buchenwäldern oder Kalk - Buchenwäldern ist die Rot - Buche absolut herrschend und bildet regelrechte Hallenwälder. Weitere Baumarten wie Berg - Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg - Ulme (*Ulmus glabra*), Sommer - Linde (*Tilia platyphyllos*) und Spitz - Ahorn (*Acer platanoides*) können eingestreut sein. Während die Strauchschicht nur spärlich ausgebildet ist, - hier finden sich meist klein bleibende Exemplare von Roter Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Seidelbast (*Daphne mezereum*) und Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), - ist die Krautschicht gut entwickelt.

6.2.3 Realbestand und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Stadtteils Jerusalem mit seiner Wohnblockbebauung, den Schul- und Mehrzweckgebäuden, dem ehemaligen Industriekomplex Robotron (heute teilweise Landratsamt) und den Dienstleistungseinrichtungen (Post, Bank, Läden, Gaststätte) überdeckt das Plangebiet einen Teil des zentralen Bereichs. Es umfaßt den bisherigen Busbahnhof und die Flächen in westlichen Richtungen bis zur Straße „Am Kiliansberg“, die mit einem Wohnblock, der Gaststätte und den Dienstleistungseinrichtungen bebaut sind. Im Norden reicht es bis an die Fassaden der Robotrongebäude heran, spart jedoch das Gelände der Kindertagesstätte aus. Am Wohnblock ist eine größere Parkierungsanlage angelegt worden.

Entsprechend den Ansprüchen an ein Stadtteilzentrum und infolge der relativ dichten Bebauung ist ein Großteil der Freianlagen versiegelt (Betonfläche, Platten, Betonpflaster) oder befestigt bzw. teilversiegelt (Schotterfläche, wassergebundene Decke, Fugenpflaster). Ein kleiner Flächenanteil liegt als offene Erdfäche mit nur sehr wenig Spontanvegetation vor.

Die verbleibende Fläche wird von kleinen Rasenflächen und niederen Ziergehölzpflanzungen eingenommen. Diese wurden teilweise erst vor wenigen Jahren angelegt. Sie vermitteln den Eindruck von innerstädtischem Stadtgrün auf Restflächen. Bäume, insbesondere heimische Arten, fehlen weitgehend. Allein im südlichen Plangebiet, nahe der Gaststätte, stehen drei jüngere Spitz - Ahorne (*Acer platanoides*) und - als im Plangebiet und im näheren Umfeld besonders hervorzuhebende Struktur - eine Baumgruppe aus Buche (*Fagus sylvatica*), Berg - Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Wald - Kiefer (*Pinus sylvestris*). Ihr Alter beträgt etwa 35 Jahre. Die Gehölzkulisse ist recht geschlossen ausgebildet, in Bodennähe jedoch bereits lichter. Sträucher fehlen, jedoch sind Ahornsämlinge häufig. Als innerstädtischer Gehölzstruktur in zentraler Lage mit einer guten optischen Wirkung und einer nennenswerten Altersstufe ist die Baumgruppe von besonderer Bedeutung für den ansonsten strukturarmen Stadtteil. Nach § 30 VorlThürNatG ist die Beseitigung dieses Bestandes verboten. Im übrigen unterliegen die einzelnen Bäume dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne der §§ 11 bis 17 VorlThürNatG und besonders geschützte Biotope nach § 18 VorlThürNatG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Bestandskarte zeigt die Lage der vorgenannten Einzelelemente und das nähere Umfeld. Ihre flächenmäßigen Anteile können der Tabelle 1 des Kapitels 6.5 entnommen werden.

6.2.4 Fauna

Faunistische Untersuchungen im Plangebiet wurden bislang von keiner Seite durchgeführt.

Aufgrund der bestehenden urbanen Situation und der extremen Strukturarmut können auch hier von landschaftsplanerischer Seite keine Untersuchungen gefordert werden. Weder sind Lebens- und Nahrungsstätten vorhanden, noch ist der Störungsgrad als gering einzustufen. Möglich sind allein Ubiquisten bzw. Kulturfolger in geringer Individuenzahl als gelegentliche Nahrungssucher. Auch der Baumbestand im Süden kann durch seine relativ geringe Größe, seine geringe Altersstufe im Hinblick auf Höhlenbrüter und seine vergleichsweise starke Isoliertheit - trotz der Bestände auf den Talhängen der Werra - die Situation für die Tierwelt nicht wesentlich verbessern. Wegen dieser Ausgangssituation und den Vorbelastungen ist das engere und weitere Plangebiet als faunistisch verarmt zu beurteilen.

6.2.5 Landschaftsbild und Ortsbild

Als städtischer Siedlungsbereich ist die Betrachtung des Landschaftsbildes hier vorrangig auf die Ortsrandsituation zu konzentrieren. Wie der gesamte Stadtteil ist auch das Plangebiet als Bestandteil dieser Siedlungsfläche sehr exponiert gelegen. Weniger vom Werratal aus, als vielmehr von den jenseitigen Talhängen und Höhen aus besteht offene Einsehbarkeit. Das Plangebiet ist zwar allseitig - auch im Westen und Süden - umbaut, wirkt jedoch wegen der Bauhöhe des Wohnblocks auf das Gesamtbild. Die übrigen bestehenden Gebäude sind deutlich niedriger und daher nur wenig relevant. Die große Bauhöhe des Wohnblocks wird wegen der Lage auf der Hangterrasse über dem Talbereich besonders deutlich.

Wie genannt, ist diese Situation jedoch aus der gesamten Stadtteilbebauung heraus begründet. Die umgebenden Hangvegetationen vermögen es nur zum Teil, ein harmonisches Landschaftsbild auszubilden.

Sowohl für die Landschaft als auch für das Ortsbild ist es abträglich, daß Großbäume innerhalb der Stadtteilbebauung im wesentlichen fehlen (vgl. Landschaftsplan). Damit wirken die Bauhöhen in voller Wucht auf den Betrachter ein. Verträgliche Maßstäblichkeiten fehlen. Ebenso ist die Freiraumqualität für den Betrachter optisch zumindest eingeschränkt. Großbäume fehlen auch besonders auf der Parkieranlage, die das nähere Wohnumfeld des Wohnblocks bestimmt.

Die Zierpflanzungen und Rasenflächen liegen oft monoton und wenig schmückend vor, was zum Teil auf ihre Stückelung, auf ihre Pflanzenauswahl und geringe Artenvielfalt oder aber auch auf die Beschädigungen zurückzuführen ist. Besser zeigen sich die Situationen im Süden (größere Rasenfläche mit Baumkulisse) und am Parkplatz (neue, flächige, differenziertere Zierbepflanzung).

6.2.6 Erholung

Im Plangebiet sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Die Freiraumsituation bewirkt heute keine Aufenthaltsqualität. Dieses Defizit ist besonders wegen der dem Gebiet zukommenden Zentrumsfunktion im Mittelpunkt der städtischen Wohnbebauung zu beklagen.

6.3 Vorhabendarstellung aus grünordnerischer Sicht und Umwelterheblichkeit der Planung

Im wesentlichen wird die nördliche Hälfte des Plangebietes städtebaulich neu geordnet, während die südliche Hälfte ohne weitreichende Veränderung bestehen bleibt. Die Neuordnung hat zum Ziel, das Plangebiet als Teil des Stadtteilzentrums baulich in einen Gesamtzusammenhang zu setzen und die öffentlichen Freiräume funktional und gestalterisch aufzuwerten. Dies hat die Freiräumung dieses nördlichen Teils, die Neubebauung und die Ausgestaltung des öffentlichen Raumes zur Konsequenz.

Mit diesen Baumaßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. §§ 8 BNatSchG und 6 VorlThürNatG, aber auch Kompensationseffekte verbunden, die näher in Kap. 6.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich behandelt werden.

Eingriffe in den Bodenhaushalt sind angesichts der erforderlichen, in der Vergangenheit getätigten Baumaßnahmen, Versiegelungen und Überbauungen sowie Bodenumschichtungen und Terrassierungen nunmehr neuerlich nicht zu erwarten. Die abermalige Bautätigkeit kann nach den Festsetzungen (Flächendisposition) keine unberührten bzw. nennenswerten entwicklungsfähigen Bodenflächen berühren.

Der Wasserhaushalt liegt ebenfalls in vorbelasteter Ausprägung vor. Es bedarf diesbezüglich der Minimierung zusätzlicher Flächenversiegelung und der Minimierung weiterer bodenwasserbeeinträchtigender Effekte. Vorgesehen ist daher z.B. Fugenpflaster in Teilbereichen der Fußgängerzone. Nach den textlichen Festsetzungen und in Relation zur heutigen Bestandssituation sind im südlichen Planbereich keine zusätzlichen Überbauungen und Versiegelungen möglich, der Bestand schöpft bereits heute die Obergrenzen nach BauNVO aus.

Klimatische und luftgütebezogene Folgen können im Hinblick auf die geplanten Nutzungsarten und die relativ geringe Flächengröße nicht erkannt werden.

Eingriffe in die Vegetation betreffen die kleineren Rasen- und Ziergehölzflächen im nördlichen Plangebiet. Sie sind qualitativ und quantitativ gering und leicht sowie kurzfristig ausgleichbar. Jedoch bedarf es unbedingt der Erhaltung der Baumkulisse und der Einzelbäume im Süden des Plangebietes. Die Begründung für die Erhaltung ist weniger in den Beständen selbst, als vielmehr in ihrem Vorhandensein in dem ansonsten strukturarmen Stadtteil zu finden. Gleichzeitig soll die Rasenfläche im Süden aus freiraumplanerischen Gesichtspunkt erhalten bleiben.

Wegen der bestehenden schlechten Lebensraumsituation sind Beeinträchtigungen der Tierwelt ausgeschlossen.

Insgesamt ist festzuhalten, daß aufgrund der Planung wegen der Inanspruchnahme eines bereits erheblich überformten und ökologisch sowie freiraumgestalterisch verarmten Bereichs keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind. Die Baumaßnahmen werden aufgrund der Vorbelastungen zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter führen. Unter freiraumplanerischer und gestalterischer Sicht werden - entsprechend der Zielsetzung - deutliche Verbesserungen erzielt.

Die Bauleitplanung folgt im wesentlichen dem städtebaulichen Rahmenplan und trifft resultierende Festsetzungen die auch Maßnahmen des Naturschutzes, und Pflanzbindungen umfassen (s. Kap. 6.4. freiraumgestalterische und naturschutzrelevante Maßnahmen). Hervorzuheben sind dabei die Pflanzgebote von Großbäumen und die Pflanzbindungen der vorhandenen Baumkulisse und der Einzelbäume im Süden des Plangebietes. Sie sind sowohl

für die zukünftige Qualität des Siedlungsanschnittes maßgeblich, sondern auch für das Erreichen einer möglichst verträglichen Vorhabenrealisierung im Sinne der Naturschutzgesetze.

6.4 Freiraumgestalterische und naturschutzbezogene Maßnahmen

Nach der Bestandsbeschreibung und -bewertung und aus der Vorhabendarstellung in Kap. 6.3. wird deutlich, daß das Plangebiet heute und zukünftig städtisch bestimmt ist. Die Zielsetzung der Grünordnung liegt daher schwerpunktmäßig in der Freiraum- und Wohnumfeldgestaltung.

Maßnahmen für die Naturhaushaltsfaktoren können sich im Plangebiet schwerpunktmäßig auf den Wasserhaushalt beziehen (vgl. Kap. 6.3.). Dabei ist das Feld der Bautätigkeiten in der nördlichen Plangebietshälfte angesprochen. Der Versiegelungsgrad der geplanten Fußgängerfläche kann und soll im Rahmen der Anforderungen an eine solche Fläche minimiert werden. Daher werden Teilflächen als Fugenpflaster ausgebildet, wie es der städtebauliche Rahmenplan als Vorstufe der Objektplanung vorsieht. Alternativ ist auch eine wassergebundene Fläche möglich. Das Fugenpflaster ist bandartig unter den beiden Reihen der Allee vorgesehen. Von den 3.627 m² der Fußgängerzone werden 990 m² als Fugenpflaster ausgebildet (s. auch Flächenbilanz in Kap. 6.5.).

Bezüglich der Vegetation ist es erforderlich, wegen der besonderen Wertigkeit der vorhandenen, älteren Gehölzbestände für den Stadtteil (s.Kap. 6.3.) die Gehölzkulisse aus Bäumen und die Einzelbäume im Süden des Plangebietes als Pflanzbindungen festzusetzen.

Ein Großteil der heutigen Rasen - und Ziergehölzflächen kann im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung beseitigt werden. Ein adäquater Ausgleich des qualitativ geringen Eingriffs ist innerhalb des urbanen Plangebietes nicht möglich. Als Ersatzmaßnahmen stehen die vorgesehenen Baumpflanzungen im öffentlichen Raum zur Verfügung. Diese städtebaulich und freiraumplanerisch sinnvolle Maßnahme der Baumpflanzung ist auch im südlichen Plangebiet in Form einer Baumreihe vorgesehen, die ebenfalls als Pflanzgebot festgesetzt wird.

Die Pflanzgebote sind durch die Anpflanzung von Großbäumen zu erfüllen, um den äußeren Bedingungen des öffentlichen Raums (Standort, Schädigungsgefahr, Bautätigkeit usw.) und den gestalterischen Ansprüchen von Anfang an zu entsprechen. Auch angesichts des erforderlicherweise einzuhaltenden Lichtraumprofils sind Bäume in einer Qualität von mindestens 20 - 25 cm Stammumfang in 1 m Stammhöhe und als Hochstämme vorzusehen. Unter ökologischen Aspekten, die wegen den genannten Bedingungen allerdings etwas in den Hintergrund treten können bzw. müssen, ist heimischen Baumarten gegenüber Arten ferner Herkunft Vorzug zu geben. In der nachfolgenden Pflanzenliste wird daher ein breiteres Spektrum geeigneter Arten aufgeführt.

<i>Aesculus x carnea</i>	Rotblühende Roßkastanie
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Acer platanoides</i>	Spitz - Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg - Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Platanus orientalis

Platane

Tilia spec.

Linde in Arten (ohne T. platyphyllos, Sommer - Linde)

Die südliche Rasenfläche, auf der auch Pflanzbindungen und -gebote festgesetzt sind, wird als öffentliche Grünfläche - Parkanlage festgesetzt. Die Fläche bleibt damit als öffentlicher Freiraum erhalten, was in dem dicht bebauten Stadtteilgefüge sinnvoll und erforderlich ist und was in Zentrumsnähe eine wünschenswerte Ergänzung der Freiraumsituation darstellt.

Die genannten und begründeten Maßnahmen sind im Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzung enthalten.

6.5 Bilanz von Eingriff und Ausgleich

Die Bilanz von Eingriff und Ausgleich dient der Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Bautätigkeit gegenüber den Maßnahmen für Natur und Landschaft, die nach dem §§ 8 und 8a BNatSchG durchzuführen sind.

Dabei ist die Bilanzierung für die verschiedenen Eingreifer bzw. die zuzuordnenden Bereiche getrennt vorzunehmen. Dies sind hier die öffentliche Verkehrsfläche, die Geschäftszeile, das südliche Baufeld und die öffentliche Grünfläche.

Die Bilanz wird verbal argumentativ vorgelegt, womit die einzelnen Schutzgüter differenziert behandelt werden können und die Nachteile von mathematischen bzw. rechnerischen Methoden vermieden bleiben.

In Kapitel 6.3. werden die Eingriffseffekte aufgeführt. Im vorliegenden Plangebiet liegen sie in der Gefahr der zusätzlichen Bodenversiegelung und in der Beseitigung der Rasen und Ziergehölzflächen.

Vorab wird die nachfolgende Flächenbilanz aufgeführt. Tabelle 1 gibt den Gesamtüberblick. Generell werden die Quadratmeterzahlen nicht gerundet, um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten. Die Vortäuschung von absolut exakten Flächenangaben soll dadurch nicht berührt werden.

Die planungsrechtliche Flächenbilanz ist in Kap. 8 zu finden.

Tab. 1: Flächenbilanz Gesamtgebiet

	Bestand	Planung
1. Bebaute und versiegelte Flächen		
1.1 überbaute Fläche (Gebäude)	2.950 m ²	
1.2 versiegelte Fläche	10.930 m ²	
1.3 MI ² -Gebiet (GRZ 1,0)		7.407 m ²
1.4 MI ¹ -Gebiet (GRZ 0,6; Überschreitung ausgeschlossen) 4.706 m ² x 0,6		2.824 m ²
1.5 öffentliche Verkehrsfläche ohne Verkehrsgrünflächen und Fugenpflasterflächen 5.373 m ² - 180 m ² - 990 m ²		4.203 m ²
1.6 Parkplatzfläche im Südwesten (Baurecht über GRZ 0,6 im Mischgebiet ohne Baufenster; da Bestand wird vorh. versiegelte Fläche eingesetzt [liegt über GRZ])		2.507 m ²
Summe Vollversiegelte Fläche	13.880 m ²	16.941 m ²
2. Teilversiegelte und verdichtete Flächen		
2.1 wassergebundene Flächen, Schotterflächen, Fugen- pflaster, offene Erde verdichtet	2.815 m ²	
2.2 Fugenpflaster der Fußgängerzone		990 m ²
Summe teilversiegelte Fläche	2.815 m ²	990 m ²
3. Vegetationsflächen		
3.1 Baumgehölz	200 m ²	200 m ²
3.2 Rasen - und Ziergehölzflächen	5.275 m ²	
3.3 öffentliche Verkehrsgrünflächen		180 m ²
3.4 Grünfläche des Parkplatzes im Südwesten		495 m ²
3.5 Parkfläche		1.420 m ²
3.6 Gärtnerische Anlagen auf der nicht überbaubaren Fläche (auch Flächen außerhalb der Baufenster in MI ² -Gebieten)		1.944 m ²
Summe Vegetationsflächen	5.475 m ²	4.239 m ²
Summe gesamt	22.170 m²	22.170 m²

Die Bilanz zeigt ein relativ ausgeglichenes Eingriffs - Ausgleichsverhältnis.

Im wesentlichen geht die Planung zu Lasten des Ziergrüns und der hier unter 2. genannten teilversiegelten und verdichteten, d.h. vegetationslosen Flächen. Sie werden in bebaute oder versiegelte Flächen umgewidmet.

Eingriffsrelevante Veränderungen werden durch die Neugliederung auch insofern begründet, als vorhandene Grünflächen (Ziergrün) nördlich des Wohnblocks beseitigt werden. Selbst wenn neue Grünanlagen entstehen, sind sie nach den Festsetzungen (Verkehrsfläche, MI² - GRZ 1,0) nicht in der Bilanz anzusetzen. Allerdings werden die aus städtebaulichen Gründen festgesetzten Pflanzgebote in den Ausgleich aufgenommen.

Weitere Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind mit dem Vorhaben, wie in Kap.6.3 genannt, nicht verbunden.

Für die einzelnen Eingreifer ist die Bilanz gemäß § 1a BauGB differenziert vorzulegen. Dadurch wird vermieden, daß - selbst bei ausgeglichener Gesamtbilanz - ein Beteiligter den Ausgleichsbedarf eines anderen Beteiligten mitträgt. Unter dieser Vorgabe ist das Plangebiet in 4 Teilbereiche aufzugliedern.

1. Bereich südlich der durch Planzeichen festgesetzten Baumreihe (MI¹-Gebiet und Parkfläche)

Innerhalb dieses Bereiches können keine Eingriffe erfolgen. Die GRZ und die Baufenster des MI¹-Gebietes sichern allein den Bestand (vgl. Vermessung) ab. Auf dem vor wenigen Jahren angelegten Parkplatz sind planungsrechtlich wie tatsächlich keine Eingriffe mehr möglich. Die vorhandene Grünfläche mit dem Baumbestand wird gesichert.

2. MI²-Gebiet, nordwestlich, zwischen der Mischverkehrsfläche und der Fußgängerzone

Innerhalb dieses Gebietes (5245 m²) werden 754 m² Ziergrünfläche und 876 m² teilversiegelte Flächen beansprucht. Die Restfläche ist bereits bebaut oder versiegelt. Ein sachgerechter Ausgleich ist hier nicht möglich, so daß Ersatzmaßnahmen gewählt werden. Es sind dies die Baumpflanzungen (Pflanzgebote) nördlich des Gebietes.

Angesichts der örtlichen Verhältnisse (Biotopqualität und Wertigkeit für den Naturhaushalt im Vergleich zur Ersatzmaßnahme) wird der Ausgleichsbedarf wie folgt festgelegt:

$$\begin{aligned} 754 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} &= 377 \text{ m}^2 \\ 876 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4} &= \underline{219 \text{ m}^2} \\ &596 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Die zu pflanzenden Bäume werden in 5 Jahren ein Grünvolumen von jeweils mindestens $3 \times 3 \times 3 \text{ m} = 27 \text{ m}^3$ erreicht haben. Der Bedarf errechnet sich nach

$$596 \text{ m}^2 / 27 \text{ m}^3 \Rightarrow \text{ca. 22 Bäume}$$

Unabhängig von dieser mathematischen Hilfskonstruktion wird der Ersatz in Form der 22 Baumpflanzungen als ausreichend erachtet, die genannte Eingriffshöhe und -qualität zu kompensieren. Es wird wieder Ziergrün geschaffen und die Bäume sind klimatisch und wasserhaushaltlich aktiv. Das Ortsbild wird neu gestaltet.

3. MI²-Gebiet nordöstlich der Fußgängerzone

Dieses Gebiet beansprucht neben bereits versiegelter und bebauter Fläche 915 m² vegetationslose, offene Erde und 320 m² Ziergrün. Auch hierfür werden Baumpflanzungen als Ersatzmaßnahmen in Ansatz gebracht.

$$\begin{aligned} 320 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} &= 160 \text{ m}^2 \\ 915 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4} &= \underline{229 \text{ m}^2} \\ &389 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Der Kompensationsbedarf liegt bei

$$389 \text{ m}^2 / 27 \text{ m}^3 \Rightarrow \text{ca. 15 Bäume.}$$

4. Öffentliche Verkehrsfläche

Neben versiegelter Fläche werden 670 m² Ziergrün und 440 m² teilversiegelte, vegetationslose Fläche für die öffentlichen Verkehrsanlagen benötigt.

Auf der Ausgleichs- bzw. Eingriffsminimierungsseite stehen 990 m² Teilversiegelung anstelle Vollversiegelung sowie die Anlage eines Pflanzbeetes innerhalb der Verkehrsfläche (s. Pflanzgebote) im Südwesten an.

Die Teilversiegelung läßt damit keinen Kompensationsbedarf zurück. Dem Verlust von 670 m² Ziergrün stehen allerdings nur 175 m² Ziergrün der Verkehrsfläche gegenüber. Der Ersatz liegt bei

$$670 \text{ m}^2 - 175 \text{ m}^2 = 495 \text{ m}^2 / 27 \text{ m}^3 \Rightarrow \text{ca. 19 Bäume.}$$

Es sind demnach für die Kompensation der durch die Verkehrsflächen verursachten Eingriffe neben den vorher genannten Maßnahmen 19 Bäume zu pflanzen.

Es ist noch anzuführen, daß im Bereich der geplanten Baumreihe nördlich des Wohnblocks aller Voraussicht nach im Zuge der Baumaßnahmen und im Hinblick auf die Neugestaltung ca. 450 m² versiegelte Flächen zu Ziergrünflächen umgewandelt werden. Der positive Effekt wird hier genannt, jedoch keinen der drei übrigen Bereiche zugeordnet, da er erstens bauleitplanerisch nicht abgesichert werden kann und da eine Fremdzuweisung von Ausgleichsmaßnahmen auf anderen als den Eigentumsgrundstücken rechtlich nicht möglich bzw. nicht sinnvoll ist. Den Positiven dieser Effekte für Natur- und Landschaft leistet dies jedoch in der Gesamtmaßnahme keinen Abbruch. Außerdem werden durch die festgesetzten Pflanzgebote mehr Bäume gepflanzt, als dies aus der Sicht der Bilanz erforderlich ist.

Neben einem als ausgeglichen zu bezeichnenden Eingriffs-Ausgleichsverhältnis ist festzuhalten, daß ein qualitativ deutlich aufgewertetes Wohnumfeld geschaffen wird. Gleichzeitig wird eine wesentliche Verbesserung der Zentrumsfunktionen auch durch eine ansprechende Freiraumbildung erreicht.

7 Technische Erschließung

Da das Plangebiet bereits bebaut ist sind alle erforderlichen Medien zur technischen Erschließung (Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Gas und Fernwärme) bereits vorhanden und können zum Anschluß der geplanten Einrichtungen genutzt werden. Durch die Neuordnung im Bereich des ausgewiesenen MI²es sind eventuell erforderliche Umverlegungen vorhandener Leitungen im Einzelfall zu prüfen. Eine Ausweisung zusätzlicher Flächen für die technische Erschließung und für Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich, da im öffentlichen Raum ausreichende Flächen vorhanden sind.

Der das Gebiet querende begehbare Kollektor soll aus Kostengründen weitestgehend erhalten werden. Im Bereich privater Grundstücksflächen wurde seine Lage durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der Hochbauplanungen wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob die Beibehaltung der heutigen Leitungsführung sinnvoll zu vertreten ist.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein Transformator, der im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes verlegt werden muß. Eine sinnvolle Unterbringung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist jedoch nicht gegeben. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Allee ist zu prüfen, ob eine Verlegung des Transformators in den Bereich des Grundstückes der ehemaligen Kindertagesstätte möglich ist.

8 Nutzungs- und Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes = Bruttobauland	2,22 ha	100 %	
. /. Öffentliche Verkehrsfläche	0,54 ha		
. / Öffentliche Grünfläche	0,14 ha		
. / Gemeinschaftsstellplatzanlage	0,30 ha		
Nettobauland	1,24 ha	56 %	100 %
Mischgebiet MI ¹ (GRZ 0,6; GFZ 1,2)	0,50 ha		40 %
Mischgebiet MI ² (GRZ 1,0; GFZ 2,0)	0,74 ha		60 %