

Stadt Meiningen

1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 13 B
mit integriertem Grünordnungsplan

„Barbara – Kaserne,
1. Teilabschnitt An der Utendorfer Straße“

Stand: Satzung vom 06.11.2001

Bearbeitung:



Landesentwicklungsgesellschaft
Thüringen mbH
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
Tel.: (03 61) 5 60 30
Fax: (03 61) 5 60 33 33

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Angaben zum Bestand	4
1.4	Planinhalte	5
1.5	Grünordnungsplan	7
1.6	Flächenbilanz, städtebauliche Kennziffern	8
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
3	RECHTSGRUNDLAGEN FÜR BEBAUUNGSPLÄNE	16

1 Begründung

1.1 Planungsabsicht

Am 03.04.98 wurde der Bebauungsplan Nr. 13 b „Barbarakaserne, 1. Teilabschnitt An der Utendorfer Straße“ der Stadt Meiningen rechtsverbindlich. Planungsziel ist die Umnutzung des ehemals militärisch genutzten Geländes der „Barbarakaserne“ und die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes in sinnvoller Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung des Stadtteiles „Jerusalem“. Mit dem Bebauungsplan „An der Utendorfer Straße“ werden Flächen für Wohnungsbau festgesetzt und große Teile des Planungsgebiet als Grünfläche ausgewiesen.

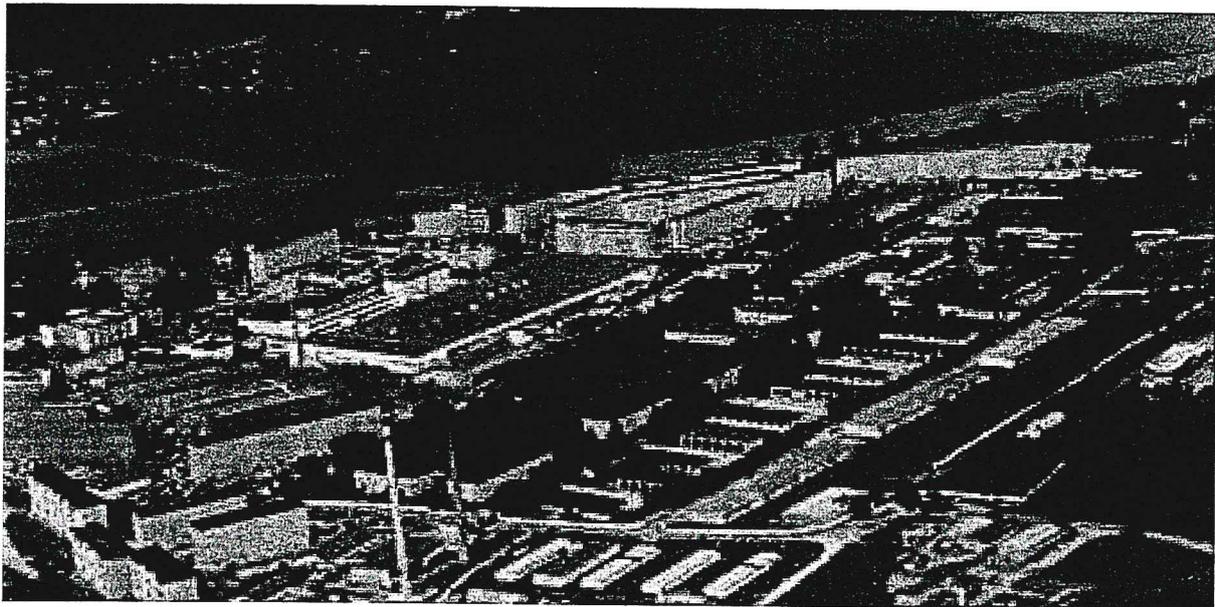


Abbildung 1: Planbereich vor Durchführung der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen

In den vergangenen Jahren wurde das Baugebiet „An der Utendorfer Straße“ von den Bürgern der Stadt Meiningen sehr gut angenommen. Die für freistehende Einfamilienhäuser zur Verfügung stehenden Flächen an der Straße Rhönblick wurden in kurzer Zeit fast vollständig veräußert und es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser.

Während die Baugrundstücke an der Straße Rhönblick zügig entwickelt werden konnten, stießen die für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Grundstücke an der Barbarastraße auf eine sehr geringe Nachfrage. Diese Problematik entspricht einer im gesamten Land Thüringen zu beobachtenden Entwicklung, die einerseits eine nachlassende Nachfrage und Leerstände im Geschosswohnungsbau und andererseits eine kontinuierliche Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern zeigt.

Die Stadt Meiningen beabsichtigt daher die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 13 b „Barbarakaserne, 1. TA An der Utendorfer Straße“. Mit der Änderung wird für die von der LEG Thüringen bereits vollständig erschlossenen Flächen aber bislang noch nicht entwickelten Teile des Planbereiches die Grundlage für eine an den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ausgerichtete Bebauung gelegt. Das Ziel der Mobilisierung der bereits erschlossenen Flächen für einen bedarfsgerechten

Wohnungsbau entspricht insbesondere dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Gleichzeitig werden mit der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen mit der bereits realisierten Erschließung in Übereinstimmung gebracht.

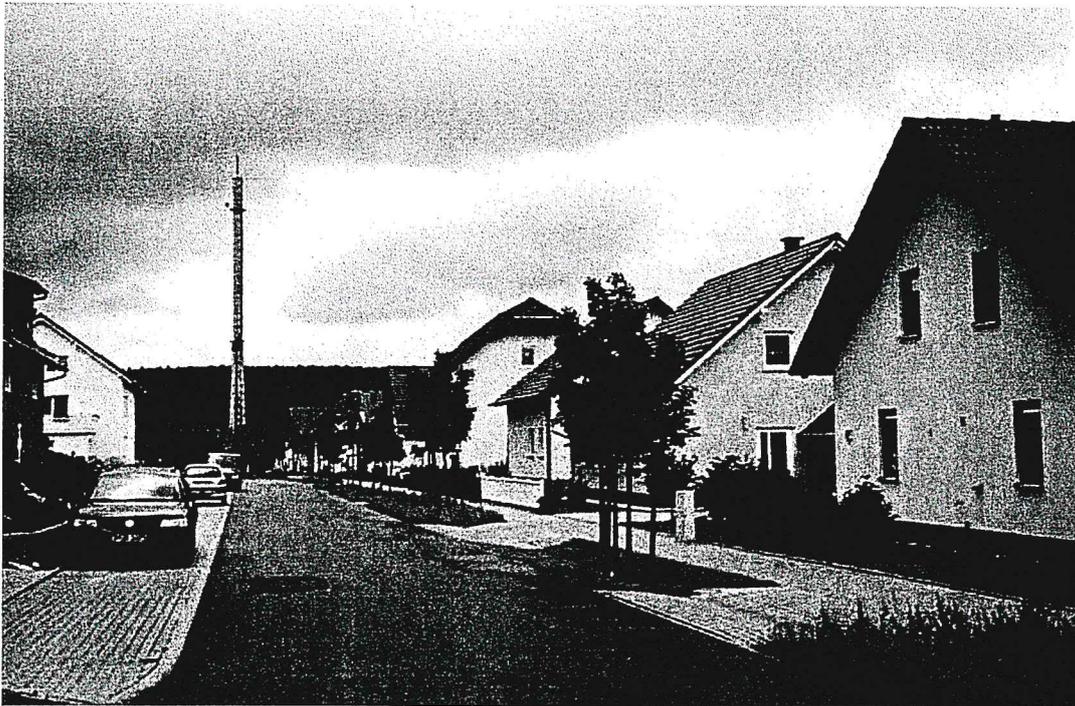


Abbildung 2: Neubebauung an der Straße Rhönblick

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 b ist identisch mit dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 b „Barbarakaserne, 1. TA An der Utendorfer Straße“. Er umfasst den Bereich nordöstlich der Barbarastraße, den Bereich zu beiden Seiten der Straße Rhönblick und eine öffentliche Grünfläche zwischen Rhönblick und Weißer Weg.

Folgende Flurstücke bilden den Geltungsbereich:

Gemarkung Helba, Flurstück 458/11, 458/12, 458/13, 458/14, 458/15, 458/16, 458/17, 458/18, 458/19, 458/20, 458/21, 458/22, 458/23, 458/24, 458/25, 458/27, 458/28, 458/29, 458/30, 458/31, 458/32, 458/36, 458/39, 458/40, 458/41, 458/42, 458/43, 458/44, 458/45, 458/46, 458/47, 458/48, 458/49, 458/50, 458/51, 458/52, 458/53, 458/54, 458/55, 458/56, 458/57 und Gemarkung Meiningen, Flurstück 3752/5 (teilweise), 3752/7, 3752/10, 3752/11, 3752/12, 3752/13, 3752/13 (teilweise), 3752/14, 3752/15, 3752/16, 3752/17, 3752/18, 3752/19, 3752/20, 3752/21, 3752/22, 3752/23, 3752/24, 3752/25, 3752/26, 3752/27, 3752/28, 3752/29, 3752/30, 3752/31, 3752/32, 3752/33, 3752/34, 3752/35, 3752/36, 3752/37, 3757/2 (teilweise) (Katasterstand vom 24.08.2001).

1.3 Angaben zum Bestand

Die auf die vorherige militärische Nutzung zurückgehende Bebauung im Planbereich wurde von der LEG Thüringen vollständig beseitigt. Soweit Altlasten im Planbereich

festgestellt wurden, sind diese im Rahmen einer grundhaften Sanierung beseitigt wurden. Einschränkungen für eine Nachnutzung der Flächen für Wohnungsbau bestehen nicht.

Der Planbereich wurde entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durch die LEG Thüringen vollständig erschlossen. Die Tiefenerschließung der Baugrundstücke im WA 3 gemäß Änderungsentwurf ist auf Grundlage des §125 BauGB ebenfalls bereits erfolgt. Die Erschließungsflächen wurden an die Stadt Meiningen übertragen.

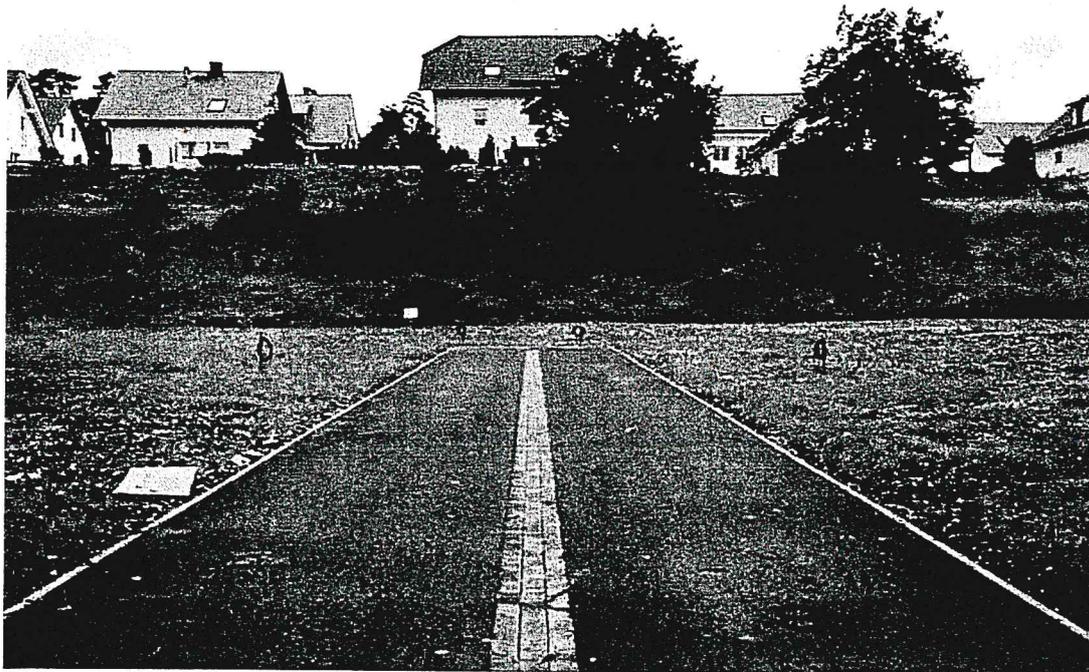


Abbildung 3: Erschlossene Bauplätze im WA 3 an der Barbarastraße

Die neu geschaffenen Baugrundstücke an der Straße Rhönblick wurden fast vollständig an Bauwerber veräußert und sind überwiegend bereits bebaut. Östlich der Barbarastraße wurde bislang das Grundstück Ecke Utendorfer Straße für ein Bauvorhaben zur Schaffung von behindertengerechten Wohnen veräußert.

1.4 Planinhalte

Gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 b wurden die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der aktuellen Katastersituation erstellt. Die bereits hergestellte Erschließung und Bebauung wurden in den Plan übernommen. Die Baugrenzen wurden erforderlichenfalls mit der realisierten Bebauung in Übereinstimmung gebracht. Festsetzungen, die sich auf die Ausgestaltung der öffentlichen Erschließung bezogen, konnten entfallen.
- Allgemein wurden die Festsetzungen im Interesse einer sicheren Plandurchführung auf ihre Erforderlichkeit und rechtssichere Formulierung überprüft. Festsetzungen

ohne Rechtsgrundlage wurden entfernt. Die Gliederung der textlichen Festsetzungen wurde überarbeitet.

- Durch die Ergänzung von öffentlichen und privaten Stichstraßen wird eine Nutzung der ehemals für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht.

Soweit die Änderung im B-Plan nur redaktioneller Natur waren und z.B. textliche Festsetzungen zur Herstellung der Rechtssicherheit modifiziert wurden, ohne dass hierdurch eine Änderung in der städtebaulichen Zielsetzung eintrat, soll hierauf nicht weiter eingegangen werden.

Die folgenden inhaltlich relevanten Festsetzungen wurden im Einzelnen geändert:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossigkeit wurde im Bereich an der Barbarastraße von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert. Die gewählte Geschossigkeit ist für die beabsichtigte Bebauung mit Einfamilienhäusern ausreichend.

Die Traufhöhe wurde in dem noch nicht bebauten Bereich WA 3 auf 5,5 m beschränkt, um ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu sichern.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde an die beabsichtigte Bebauung mit Einfamilienhäusern angepasst. Im Bereich der vom Rhönblick erschlossenen Hinterliegergrundstücke wurden die Baugrenzen an die realisierte Bebauung angepasst.

Verkehrsflächen

Für die innere Erschließung der ehemals für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen wurden an der Straße Rhönblick eine private Erschließung durch Geh- und Leitungsrecht gesichert.

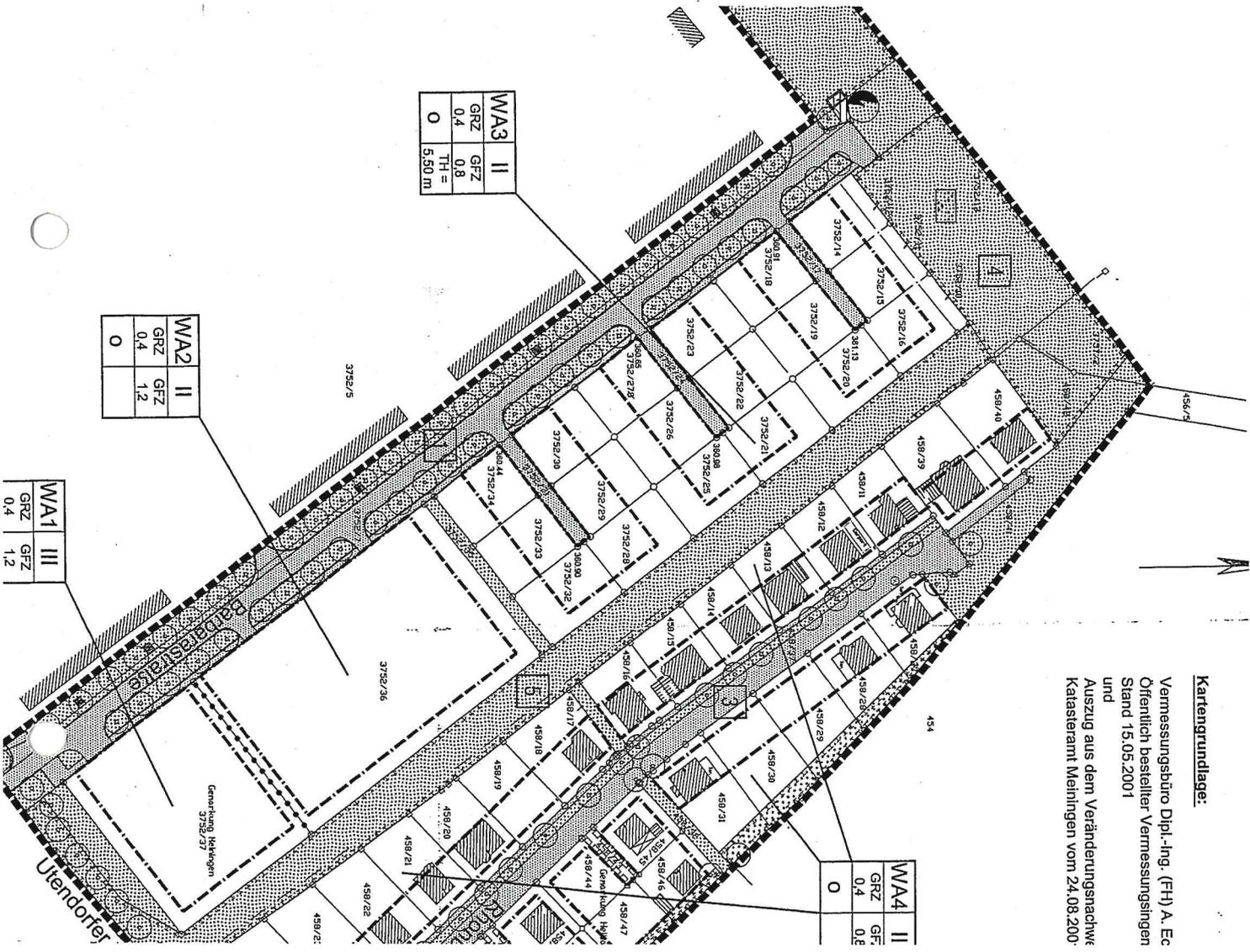
An der Barbarastraße wurden drei zusätzliche Stichstraßen zur Erschließung von insgesamt 12 Bauparzellen eingefügt.

Auf die Untergliederung der öffentlichen Verkehrsflächen, die Angabe von Regelquerschnitten und die explizite Ausweisung von Stellplätzen im Straßenraum wurde verzichtet, da die Erschließung bereits plangemäß hergestellt und an die Stadt übergeben wurde, so dass ein Regelungsbedürfnis entfällt.

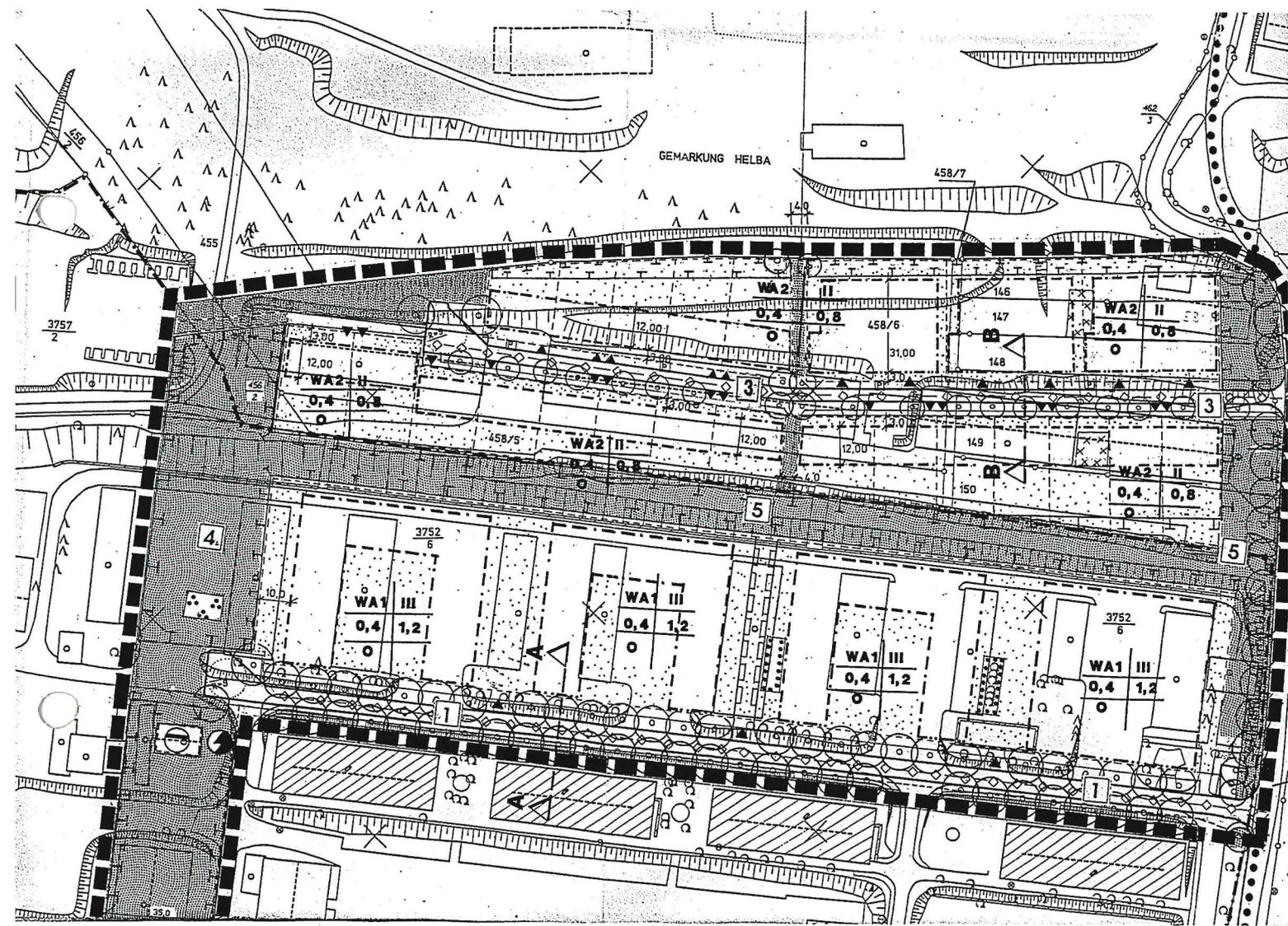
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das Gehrecht zwischen Barbarastraße und öffentlicher Grünfläche wurde zugunsten einer Ausweitung der öffentlichen Grünfläche aufgegeben. Eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baufelder ist für die beabsichtigte Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht mehr gegeben.

Kartengrundlage:
 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) A. Ec
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Stand 15.05.2001
 und
 Auszug aus dem Veränderungsnachweise
 Katasteramt Meiningen vom 24.08.2000.



BP-Nr. 136 "Au der Utendorfer Str., 1.TA"
 1. Änderung
 Katasteramt Meiningen vom 24.08.2000



BP-Nr. 136 "An der Utendorferstr., 1. TA"
 Sitzung v. 23.09.1997