



Bauplanungsbüro  
 Peter Bernhardt  
 Heinrich-Ehrhardt-Str. 6  
 98544 Zella-Mehlis  
 Telefon 03682/4915-0  
 Fax 03682/ 4915-22

## Begründung zum Bebauungsplan „Utendorfer Straße / An der Kaserne“ in Meiningen

### 1. Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für den ruhenden Verkehr sowie weitere Wohnbaumöglichkeiten geschaffen werden.

Bedingt durch die drastisch gestiegene Motorisierung der Bevölkerung sind die vorhandenen Flächen für den ruhenden Verkehr der entstandenen Nachfrage nicht mehr gewachsen. Die Folge sind zugeparkte Gehwege, blockierte Einfahrten, erhöhter Parksuchverkehr an den nachgefragtesten Tageszeiten und die Nutzung der Grünflächen als Abstellfläche für PKW's.

Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, im Bereich des Planungsgebietes, ist das Hauptanliegen der geplanten Wohnumfeldverbesserung.

### 2. Standort

Das überplante Bebauungsgebiet „Utendorfer Straße“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Meiningen im Stadtteil Jerusalem und umfaßt ca. 9,6 ha.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die bereits vorhandene Bebauung „Am Haselbusch“, im Osten an das Gelände der Stadtwerke Meiningen, im Süden an eine Gartensiedlung und im Norden an eine grüne Pufferzone zwischen Wohnbebauung und „Robotron“-Gelände sowie dem Gelände der ehemaligen „Barbara - Kaserne“ an.

Der höchste zu versorgende Punkt liegt bei ca. 358 m ü NN.

Das Planungsgebiet beinhaltet folgende Flurstücke:

4061; 4054; 4059; 3770/4; 4046/1; 4046/2; 4053/9 (tw); 4053/7; 4053/8; 4062 (tw); 4060/1; 4060/2; 4060/4; 4060/5; 4058; 4057/1; 4057/2; 4056; 4055/1; 4055/3; 4055/4; 4055/5

Eigentümer der Grundstücke sind:

4060/1; 4060/2; 4054; 4046/2; 4055/1;  
 4055/3; 4055/5; 4055/4 4060/4; 4053/8

Wohnungsbaugesellschaft; (WBG mbH)

4056; 4058

Wohnungsbaugenossenschaft (WBG e.G.)

4046/1

Hewa (Heizungstechnik & Wärmeservice GmbH Mgb)

3770/4

Böttcher Sabine, Römhild

4057/1; 4057/2; 4059; 4062; 4053/7; 4053/9

Stadt Meiningen

4055/1; 4055/3

Baukontor Berlin Charlottenburg GmbH & Co KG



## 6. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Maßgebend sind die Werte der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Nutzungswerte sind jeweils die Höchstwerte.

### Baufeld 1 bis 7

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2  
 Geschossflächenzahl (GFZ):  $\frac{1,0}{V}$   
 Zahl der Vollgeschosse: V  
 - besondere Bauweise  
 - Flachdach

### Baufeld 9 bis 11

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3  
 Geschossflächenzahl (GFZ):  $\frac{1,2}{VI}$   
 Zahl der Vollgeschosse: VI  
 - besondere Bauweise  
 - Flachdach

### Baufeld 8

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2  
 Geschossflächenzahl (GFZ):  $\frac{0,8}{VI}$   
 Zahl der Vollgeschosse: VI  
 - besondere Bauweise  
 - Flachdach

### Baufeld 12

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2  
 Geschossflächenzahl (GFZ):  $\frac{1,0}{VI}$   
 Zahl der Vollgeschosse: VI  
 - besondere Bauweise  
 - Flachdach

### Baufeld 13, 14, 15, 16, 18

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2  
 Geschossflächenzahl (GFZ):  $\frac{1,2}{VI}$   
 Zahl der Vollgeschosse: VI  
 - offene Bauweise  
 - Flachdach

### Baufeld 19

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
 Geschossflächenzahl (GFZ):  $\frac{1,2}{V}$   
 Zahl der Vollgeschosse: V  
 - geschlossene Bauweise  
 - Flachdach  
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, außer solche mit Handelsnutzungen.

### Baufeld 17

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2  
 Geschossflächenzahl (GFZ):  $\frac{1,2}{I}$   
 Zahl der Vollgeschosse: I  
 - offene Bauweise  
 - Flachdach

Anmerkungen: Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.  
 Aus der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind.  
 Bei der besonderen Bauweise handelt es sich um Zeilenbebauung. Die Baukörper stehen mit der Giebelseite zur öffentl. Verkehrsfläche und entwickeln sich mit der Traufseite in die Tiefe des Baulandes.

## 7. Grünordnung

Ein Grünordnungsplan und die damit verbundenen Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierungen sind nicht erforderlich, da lediglich eine Baugebietsfestsetzung - ohne Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen, vorgenommen wird.

Die Überplanung bezieht sich vorrangig auf die Flächen des ruhenden Verkehrs.

Einzelne Begrünungspläne wurden durch die jeweiligen Eigentümer (Stadt Meiningen, WBGmbH, WBG e.G., KOBEG) erstellt. Diese sind teilweise mit in die Planung übernommen worden (Parkhaus P4).

Die Einordnung der Alleebäume entlang der „Utendorfer Straße“ wurde adäquat der bestehenden Planung zur Straßenbaumpflanzung „Utendorfer Straße in Meiningen“ vorgenommen und auf das fortführende Erschließungssystem „Am Steingraben“ mit übertragen. Die konkreten Standorte der neu zu pflanzenden Bäume ergeben sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

Für das Baufeld 19 sind ebenfalls keine Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 8a ff. BNatSchG erforderlich, da durch den geplanten Abriß eine Entsiegelung der vorhandenen Flächen vorgenommen wird. Der Versiegelungsgrad der Neubebauung ist geringer als der Bestand.

## 8. Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird über die bereits vorhandene „Utendorfer Straße“ (Sammelstraße) und „Am Steingraben“ (Anliegerstraße) erschlossen.

Querschnittsgestaltung der „Utendorfer Straße“:

1,50m Gehweg - 5,00m Grün-und Parkstreifen - 5,50m Fahrbahn - 5,00m Grün-und Parkstreifen - 1,50m Gehweg

Querschnittsgestaltung „Am Steingraben“:

1,50m Gehweg - 5,00m Grün-und Parkstreifen - 4,75m Fahrbahn - 5,00m Grün-und Parkstreifen - 1,50m Gehweg

Die weitere Innere Erschließung erfolgt über bereits vorhandene befahrbare Wohnwege sowie fußläufige Verbindungen die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt sind.

Desweiteren verläuft am südlichen Rand des Geltungsbereiches ein Fusswanderweg Richtung Utendorf.

## 9. Ruhender Verkehr

Die Flächen für den Ruhenden Verkehr splitten sich in öffentliche und private Stellplätze.

Laut Stellplatznachweis (siehe Pkt. 4) werden 720 Stellplätze gefordert wovon 10% der Stellplätze öffentlich sein müssen. Diese wurden zum Teil „Am Steingraben“ und nördlich der „Utendorfer Straße“ vorgeschlagen.

## 10. Erschließung

### 10.1. Verkehrliche Anbindung

Das Planungsgebiet ist über die Utendorfer Straße an die B 19 angebunden.

### 10.2. Elektroenergieversorgung

Die bereits vorhandenen Trafostationen werden weiterhin genutzt. Ein Neubau ist nicht erforderlich.

### 10.3. Wasserversorgung

Ist bereits vorhanden und liegt vor Ort an.

#### 10.4. Abwasserentsorgung

Erfolgt über bereits vorhandenes Netz.

#### 10.5. Postalische Versorgung

Ist bereits vorhanden und wird ebenso weitergeführt.

#### 10.6. Gasversorgung

Ist bereits vorhanden und liegt vor Ort vor

#### 10.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- I Geh- und Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises  
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- II Geh- und Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises  
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- III Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit
- IV Geh- und Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises  
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- V Geh- und Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises  
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit



#### 11. Flächenbilanz

Flächenaufgliederung			Summe	
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Netto-Wohnbaufläche			13.700	14,3
Öffentl. Verkehrsfläche			10.098	10,5
davon				
- Straßenverkehrsfläche	4.575	45,3		
- Flächen für ruhenden Verkehr	1.509	15,0		
- Gehwege	2.560	25,4		
- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	254	2,5		
- sonstige öffentl. Flächen	1.200	11,8		
Privaten Grünfläche			68.898	71,6
- ruhender Verkehr	5.174	7,5		
- sonstige Grünflächen	63.724	92,5		
Öffentliche Grünflächen			3.481	3,6
Gesamt			96.177	100

## 12. Anmerkung

Im Bereich des Bebauungsplanes sind die Teilungen genehmigungspflichtig.