

1. Änderung

**Bebauungsplan-Nr. 14 „Wandervogel / Herrenstück, Teilbereich
Herrenstück“ der Stadt Meiningen
mit integrierten Festsetzungen zur Gründordnung**

B e g r ü n d u n g
Satzung vom 01.10.2002

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14

TEILBEREICH „HERRENSTÜCK“

DER STADT MEININGEN

mit integrierten Festsetzungen zur Grünordnung
(zur Planfassung vom 17. Nov. 1997)

1. Vorbemerkung

Mit Datum vom 28. Mai 1998 wurde der Bebauungsplan Nr. 14 Teilbereich „Herrenstück“ genehmigt. Der Stadtrat der Stadt Meiningen hat nun beschlossen, eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes durchzuführen (Beschluss Nr. 67/107/100 vom 1.02.2000).

Das Gebiet liegt oberhalb des Panoramaweges westlich der Altstadt. Es besteht aus einem steilen nordwestlich des Waldweges gelegenen und einem südöstlich des Waldweges gelegenen flachen Bereich. Das Gelände ist stark zum Teil waldartig durchgrünt. Wie im benachbarten Gebiet „Wandervogel“ handelte es sich auch beim „Herrenstück“ zunächst um ein Gartenhausgebiet, dessen Bebauung heute einen sehr unterschiedlichen Standard vom sehr einfachen Gartenhäuschen bis zum komfortablen Einfamilienhaus aufweist. Die Umwandlung vom Gartenhausgebiet zum echten Wohngebiet ist teilweise vollzogen oder zeichnet sich ab. Aufgrund dieser Tendenz und wegen des Wunsches vieler Gartenhausbesitzer, das vorhandene Gebäude zu einem vollwertigen Wohnhaus umzubauen oder durch einen Neubau zu ersetzen, aber auch wegen der großen Nachfrage nach Bauland für Eigenheime hatte der Stadtrat den am 28. Mai 1998 genehmigten Bebauungsplan aufgestellt. Die 1. Änderung wurde erforderlich, weil verschiedene Entwicklungen und neue Zielvorstellungen zu folgenden Änderungsplanungen geführt haben:

1. Das Grundstück 2163/16 (ehemaliges Robotrongrundstück) steht inzwischen für eine Einzelhausbebauung zur Verfügung und soll daher parzelliert werden.
2. Auf den Grundstücken 2163/33 und 2163/50 ist eine abweichende Anordnung der bebaubaren Flächen vorgesehen.
3. Bei allen Baugrundstücken, für die bisher die maximale Geschosshöhe S + E + D (Sockelgeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss, jeweils als Vollgeschoss) festgesetzt war, soll in der Änderungsplanung nur E + D (Erdgeschoss und Dachgeschoss, jeweils als Vollgeschoss) festgelegt werden.

Damit soll die Bebauungsdichte der durch die Gegebenheiten schwierigen Erschließungssituation besser angepasst werden.

4. Die höchst zulässigen Geschossflächenzahlen wurden analog zu Punkt 3 teilweise reduziert.
5. Nicht auszubauende Waldwege sollen sich erkennbar von der Festsetzung für Erschließungsstraßen und -wege unterscheiden.

Der Änderungsentwurf steht im Einklang mit dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen.

Der nordwestlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 Teilbereich „Herrenstück“ angrenzende Bebauungsplan Nr. 14 Teilbereich „Wandervogel“ wird auch bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 Teilbereich „Herrenstück“ außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches informativ dargestellt.

2. Planungsumfang

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, Teilbereich „Herrenstück“, reicht im Nordwesten bis an den Panoramaweg und schließt diesen in seinem Verlauf bis an die Rohrer Straße mit ein. Die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im Südwesten, Südosten und Nordosten werden durch die vorhandene Waldgrenze gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine dicke schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet, die der Planzeichenverordnung entspricht.

3. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplanes wurden als Art der Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung reine Wohngebiete festgesetzt (§ 3 BauNVO). Durch den Bebauungsplan wird gemäß § 1 (5) BauNVO festgesetzt, daß auch die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO innerhalb der reinen Wohngebiete allgemein zulässig sind.

Die für diesen Bebauungsplan gültige Definition der Nutzung ist nach § 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO somit folgende:

- (1) reine Wohngebiete dienen dem Wohnen
- (2) zulässig sind Wohngebäude
- (3) allgemein zulässig sind auch
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das südöstlich des oberen Waldweges gelegene Kleingartengebiet wurde als solches beibehalten und nicht in ein Wohngebiet umgewandelt.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird in diesem Bebauungsplan durch Festsetzung der maximalen Geschosßzahlen und durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosßflächenzahlen (GFZ) angegeben.

Es ist die Errichtung von Gebäuden mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (E + D) festgesetzt.

Die durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Dachgeschosse sind zulässig, unabhängig davon, ob es sich um Vollgeschosse handelt oder nicht.

Die Grundflächenzahlen und die Geschosßflächenzahlen wurden gleichfalls als Höchstwerte festgesetzt. Sie bewegen sich zwischen GRZ 0,15 bis 0,3 und zwischen GFZ 0,3 bis 0,4. Die als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksteile der Grundstücke zwischen dem Unteren Waldweg und dem Panoramaweg sind zur Berechnung der GRZ- und GFZ-Zahlen nicht mit anzusetzen.

5. Bauweise

Es wurde offene Bauweise festgesetzt.

Wegen der besonderen Gegebenheiten wurde innerhalb eines Baufensters die Wahlmöglichkeit eines reduzierten bergseitigen Grenzabstandes und innerhalb von 2 Baufenstern die Wahlmöglichkeit eines reduzierten seitlichen Grenzabstandes gemäß der eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen nach § 6 (15) und (16) der Thüringer Bauordnung. Diese Baufenster sind mit ORBB bzw. ORSB gekennzeichnet.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Gebietes sind sehr unterschiedlich. Teilweise sind sie geregelt, teilweise müssen die Grundstücke von den jeweiligen Bungalowbesitzern oder von neu hinzuziehenden Bauwilligen erworben werden. Verschiedene Vorschläge zu einer Neuparzellierung in begrenzten Teilbereichen wurden als Hinweise dargestellt.

Die Planung orientiert sich zwar einerseits an der durch die bisherige Nutzung vorgegebenen Struktur, andererseits weichen die Zielsetzungen der Planung doch weitgehend - insbesondere im Detail - von der bestehenden Grundstücksstruktur ab. Das Katasteramt nahm daher bei der Aufstellung des am 28. 05. 98 genehmigten Bebauungsplanes unter anderem wie folgt Stellung:

„Maßnahmen zur Bodenordnung“ sollten zur Realisierung nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich stehen verschiedene Möglichkeiten der Bodenordnung zur Auswahl:

- gesetzliche Umlegung nach dem BauGB
- freiwillige Umlegung
- Aufkauf durch einen Träger (Gemeinde bzw. Investor), Vereinigung, Verschmelzung und anschließende Neuaufteilung
- Grenzregelung nach dem BauGB

Zur Regelung der in diesem Bebauungsplan sehr gehäuft auftretenden Splitterflächen zwischen den bebaubaren Grundstücken und den öffentlichen Straßen bietet sich das Grenzregelungsverfahren an.“

7. Gestaltung der Gebäude

Durch folgende Festsetzungen wird die Gestaltung der Gebäude beeinflusst:

- a) durch die Angabe der Geschößzahlen (sh. AZ der Festsetzungen durch Planzeichen) und durch Höhenangaben zu Sockel, Traufe und Kniestöcken (sh. B 3, B 4, B 5, B 6 der Festsetzungen durch Text)
- b) durch Festsetzungen zur Fassadengestaltung (sh. B 9 der Festsetzungen durch Text)
- c) durch Festsetzungen zu den Einzelheiten der Dächer (sh. B 10 der Festsetzungen durch Text).
- d) Die Gebäude sind mit Satteldächern mit 38 Grad bis 45 Grad zu versehen. Abwalmungen werden nicht ausgeschlossen, es wird jedoch empfohlen, Walmdächer zu vermeiden.
- e) Bei den unter B 10 der textlichen Festsetzungen genannten Voraussetzungen sind auch die dort beschriebenen Dachsonderformen zulässig.

8. Soziale Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbereiches „Wandervogel“ des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde ein Kinderspielplatz ausgewiesen; dieser wurde im Bereich der Reihenhausbebauung angeordnet: Der Spielplatz liegt an der fußläufigen Verbindung sowohl des Bereiches „Wandervogel“ als auch des Teilstückes „Herrnstück“ zur Altstadt von Meiningen.

Da man davon ausgehen kann, daß das gesamte Baugebiet eine sehr kinderfreundliche Prägung hat, wurde von der Planung weiterer öffentlicher Kinderspielplätze abgesehen. Innerhalb der beiden Teilbereiche des Bebauungsplanes wurden keine Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen, da vorausgesetzt wird, daß ein entsprechender Bedarf aufgrund der stadtnahen Lage nicht besteht. Das Gebiet liegt günstig zu den nahe gelegenen Schulen am Drachenberg.

Die Ausweisung der bebaubaren Flächen im Teilstück Wandervogel als WA-Gebiete läßt darüber hinaus Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu, sofern sich ein heute nicht absehbarer Bedarf ergeben sollte.

Die Festsetzung von WA-Gebieten läßt ebenfalls im Bereich „Wandervogel“ die Errichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben zu. Durch die Nähe der Kaufhalle Ost in der Gartenstraße und des Kaiserparkes an der Bahnunterführung der Rohrer Straße ist die Deckung des Tagesbedarfes und des Wochenbedarfes der Bewohner der Baugebiete „Herrenstück“ und „Wandervogel“ ohne größere Probleme möglich.

9. Grünordnung

Das Gebiet „Herrenstück“ ist auf allen Seiten von Wald umgeben. Dieser Waldbestand wird durch die vorgesehene Bebauung nicht angetastet. Das im Südosten in einem ehemaligen Steinbruch gelegene Gartengelände wird ebenfalls belassen. Das für die Wohnbebauung vorgesehene Gelände ist stark durchgrünt. Einheimische standortgerechte Laubbäume bestimmen das Gebiet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen darauf, diese Charakteristik weitgehend beizubehalten. Die Anordnung der bebaubaren Flächen läßt breiten Raum für die Erhaltung zusammenhängender Grünbereiche. Durch die Festsetzung von Flächen, die von heimischen Gehölzen geprägt sind bzw. deren Charakter durch Neupflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen geprägt werden soll, wird der Zusammenhang der Grünbereiche sichergestellt. Zu erhaltende markante Einzelbäume wurden ebenfalls dargestellt. Der talseitige Teil der zwischen dem Unteren Waldweg und dem Panoramaweg gelegenen Grundstücke wurde als private Grünfläche ausgewiesen. Im Osten und im Westen des Gebietes „Herrenstück“ wurden Randbereiche zwischen der Wohnbebauung und dem angrenzenden Wald als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die reichhaltige vorhandene ortstypische Flora zu erhalten und weiter zu entwickeln. Aufgrund der Gegebenheiten wurde kein separater Grünordnungsplan erstellt, da die Stadt Meiningen davon ausgeht, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Fall zur Wahrung der grünordnerischen Gesichtspunkte geeignet sind.

10. Natur und Landschaftsschutz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 - Teilbereich „Herrenstück“ war in die Planungsüberlegungen zum Landschaftsschutzgebiet „Dolmar - Hohe Maas“ einbezogen. Die Stadt Meiningen erhielt aufgrund ihres Antrages auf Herausnahme des Gebietes „Herrenstück“ aus dem LSG durch die Abteilung VI Umwelt und Landesplanung des Landesverwaltungsamtes jedoch die Mitteilung, daß kein Landschaftsschutzstatus im Gebiet „Herrenstück“ besteht. Im Südwesten reicht der unter Naturschutz stehende Park „Donopskuppe“ bis in die Nähe des an den Bebauungsplan Nr. 14 Teilbereich „Herrenstück“ angrenzenden Planungsbereich „Wandervogel“ heran. Die Grenze dieses Parkes „Donopskuppe“ liegt jedoch auch außerhalb des für den Teilbereich „Wandervogel“ aufgestellten Bebauungsplanes.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 mit seinen Teilbereichen „Herrenstück“ und „Wandervogel“ entlang der Rohrer Straße eine Baumreihe (Bergahorn- *Acer pseudoplatanus*) gepflanzt werden. Die Baumreihe ist im Bebauungsplan außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.

Im Kleingartengebiet im Bebauungsplan Nr. 14 Teilbereich „Herrenstück“ wurde festgesetzt, daß die außerhalb der gärtnerisch genutzten Flächen gelegenen Randzonen wegen ihres Biotopwertes zu schützen sind (Trockenwälder, -gebüsch / Werksteinbruchkanten).

Den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes sollen auch die Festsetzungen zur Grünordnung dienen.

11. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 mit seinen Teilbereichen „Herrenstück“ und „Wandervogel“ ist durch die Rohrer Straße an das Stadtzentrum angebunden.

Die durch die Engstelle der Bahnunterführung bestehende Beeinträchtigung der verkehrsmäßigen Anbindung an das Stadtzentrum ist durch den Bau der Straßenbrücke über die Bahnlinie im Zuge der Schulstraße neuerdings etwas ausgeglichen, da hierdurch eine weitere Anknüpfung des Plangebietes ans Zentrum von Meiningen besteht. Über diese Brücke besteht auch eine gute Fußwegeverbindung zwischen den Planungsgebieten „Herrenstück“ und Wandervogel“ und dem Stadtzentrum.

Das Baugebiet „Herrenstück“ wird über den an die Rohrer Straße angebundenen Panoramaweg erschlossen. Der aus dem Gartengelände entwickelte Bestand, die vorhandene Bebauung und der vorhandene Bewuchs sind Rahmenbedingungen, die bei der Konzeption der inneren Erschließung zu berücksichtigen sind. Die Verkehrserschließung basiert deshalb auf dem vorhandenen Wegesystem, das teilweise nicht die sonst üblichen Standards erlaubt.

Die Gesamtlänge der Erschließungsstraßen und -wege beträgt ca. 7.200 m in beiden Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 14. Die Ausbaubreiten bewegen sich zwischen 1,50 m für Fußwege, 3,00 m bis 3,50 m für untergeordnete Erschließungsfahrwege und 4,00 m bis 5,50 m für Erschließungs- und Haupterschließungsstraßen.

Die Fahrstraßen wurden den Kategoriegruppen EV und EVI (Anliegerstraße bzw. Anliegerweg) gemäß EAE 85 zugeordnet. Gemäß RSTO 86, ergänzte Fassung 1989, wurden die Erschließungsklassen in die Bauklassen IV bis VI eingestuft.

Der Straßenaufbau besteht aus einer Frostschutzschicht aus gebrochenem Korn, darüberliegender bituminöser Tragschicht und Asphaltfeinbetondeckschicht.

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung aus den Wohngebieten Teilbereich „Herrenstück“ und Teilbereich „Wandervogel“ erfolgt in qualifiziertem Mischsystem. Die anfallenden Schmutzwässer sowie die Oberflächenwässer aus dem Straßenraumprofil werden in den Kanälen gesammelt und dem Kanalnetz der Stadt Meiningen an der Kreuzung Rohrer Straße / Johannes-Brahms-Straße zugeführt. Zur Sicherstellung der Ableitung über das städtische Kanalnetz war es erforderlich, den Kanal in der Johannes-Brahms-Straße auszuwechseln und das Regenüberlaufbecken E (Brahms-Straße) zu erstellen. Zur abwassertechnischen Erschließung der Planungsgebiete „Wandervogel“ und „Herrenstück“ ist der Neubau von ca. 6.240 m Kanalleitung in den Nennweiten 200 mm bis 500 mm erforderlich. Ferner muß ein Pumpwerk zur Entwässerung eines Teilabschnittes des Waldweges im Bereich „Herrenstück“ erstellt werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll versickern. Die Planung der Abwasseranlagen mit Darstellung der Kanaltrassen liegt dieser Begründung als Anlage bei.

c) Wasserversorgung

Die Baugebiete „Wandervogel“ und „Herrenstück“ werden über das städtische Netz mit Wasser versorgt. Sie sind in vier Druckzonen eingeteilt:

- Zone 1: Druckpumpwerk für die Höhenlage 485 m - 500 m HN
- Zone 2: Direkteinleitung aus dem Erdbehälter Schanz ca. 477 m HN
- Zone 3: Direkteinleitung aus dem Erdbehälter Helenenhöhe ca. 452 m HN
- Zone 4: Druckminderung auf 410 m HN eingestellt.

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist der Neubau von ca. 4.525 m Rohrleitung aus PVC mit der Nennweite 100 mm bis 150 mm sowie die Errichtung des Erdbehälters Schanz erforderlich. Um günstige Druckverhältnisse zu erreichen, ist der Neubau eines Druckminderschachtes sowie der Umbau eines Druckpumpwerkes nötig. Das vorhandene Leitungsnetz wurde in die Planung einbezogen.

Die Planung der Wasserversorgung mit Darstellung der Versorgungstrassen liegt dieser Begründung als Anlage bei.

d) Stromversorgung

Das Mittelspannungsnetz wird neu konzipiert, das Niederspannungsnetz ist neu aufzubauen bzw. zu erweitern. Innerhalb des Teilbereiches „Wandervogel“ ist am Finkenweg eine Trafostation vorgesehen. Im Teilbereich „Herrenstück“ ist am Unteren Waldweg eine Trafostation eingeplant.

Es ist die Verlegung von Erdleitungen vorgesehen.
Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meiningen.

e) Gasversorgung

Das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 Teilbereich „Herrenstück“ erhält keine Gasversorgung. Der benachbarte Teilbereich „Wandervogel“ wird jedoch an die Gasversorgung angeschlossen.

12. Flächenbilanz des Teilbereiches „Herrenstück“ des Bebauungsplanes Nr. 14

1.	Nettobaufäche (Baugrundstücke)	6,882779 ha	48,861 %
2.	Verkehrsflächen	1,305750 ha	9,269 %
3.	Flächen für Versorgungsanlagen	0,004600 ha	0,033 %
4..	private Grünflächen	1,131800 ha	8,035 %
5.	öffentliche Grünflächen (ohne 6.)	1,578619 ha	11,207 %
6.	Kleingartengebiet	1,740550 ha	12,356 %
7.	Wald	1,442325 ha	10,239 %
Gesamtfläche		14,086423 ha	100,0 %

Aufgestellt:

Anerkannt:

.....
TORHAUS - ATELIER
Dipl.-Ing. E. u. K. Wiesner
Architekten BDA / SRL
Am Zollberg 7
97616 Bad Neustadt

.....
Der Bürgermeister

Anlagen zu dieser Begründung sind folgende Pläne des Planungsbüros SRP:

- 1.) Erschließung des Baugebietes Wandervogel / Herrenstück
Wasserversorgung - Lageplan M 1 : 1.000
- 2.) Erschließung des Baugebietes Wandervogel / Herrenstück
Abwasseranlagen - Lageplan M 1 : 1.000