

BEGRÜNDUNG

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Reusengasse / Schwabenberg“, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stadt Meiningen

Satzung



BEGRÜNDUNG

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Reusengasse / Schwabenberg“, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stadt Meiningen

Auftraggeber:

Stadt Meiningen

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Inhaltsverzeichnis

Seite

0.	Gesetzliche Grundlagen	4
1.	Veranlassung und Ziele	5
2.	Geltungsbereich	5
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.1	Raumordnung, Regionalplanung	
3.2	Flächennutzungsplan	
4.	Rahmenbedingungen	6
4.1	Geografische Lage und Topografie	
4.2	Naturräumliche Verhältnisse	
4.3	Schutzgebiete	
4.4	Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.5	Verkehr	
4.6	Altlastverdachtsflächen	
4.7	Immissionen, Emissionen	
4.8	Grund und Boden	
4.9	Denkmalschutz	
5.	Planinhalt	7
5.1	Städtebauliches Grundkonzept	
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3	Baugestaltung	
5.4	Erschließung	
5.5	Technische Infrastruktur	
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
5.7	Übernahmen	
5.8	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	

0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der jeweils gültigen Fassung.
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom **23.09.2004** (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung.
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung.
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung.
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl., S. 349), in der jeweils gültigen Fassung.
6. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.
7. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung.
8. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung.
9. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung.
10. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.
11. **Regionalplan Südwestthüringen** vom 01.12.2009 (Nr. 19/ 2011 Thüringer Staatsanzeiger)
12. **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der jeweils gültigen Fassung

1. Veranlassung und Ziele

Ziel der Bebauungsplanänderung

Aufgrund konkreter Bauabsichten bzw. veränderter Standortbedingungen (Gebäuderückbau) ist eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.

Folgende Zielstellung wird verfolgt:

- Anpassung der Baufeldgestaltung im Bereich Schwabenberg an eine flexiblere Ausnutzung bei Beibehaltung der städtebaulichen Grundzüge, wie Baugebot entlang der Straßenfront.
- Änderung der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der aktuellen Anforderungen.
- Überarbeitung der Baugestaltungsfestsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Stand 05.01.2010) wird durch den aktuellen Bebauungsplan (2. Änderung) vollständig ersetzt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bleibt unverändert gegenüber der 1. Änderung.

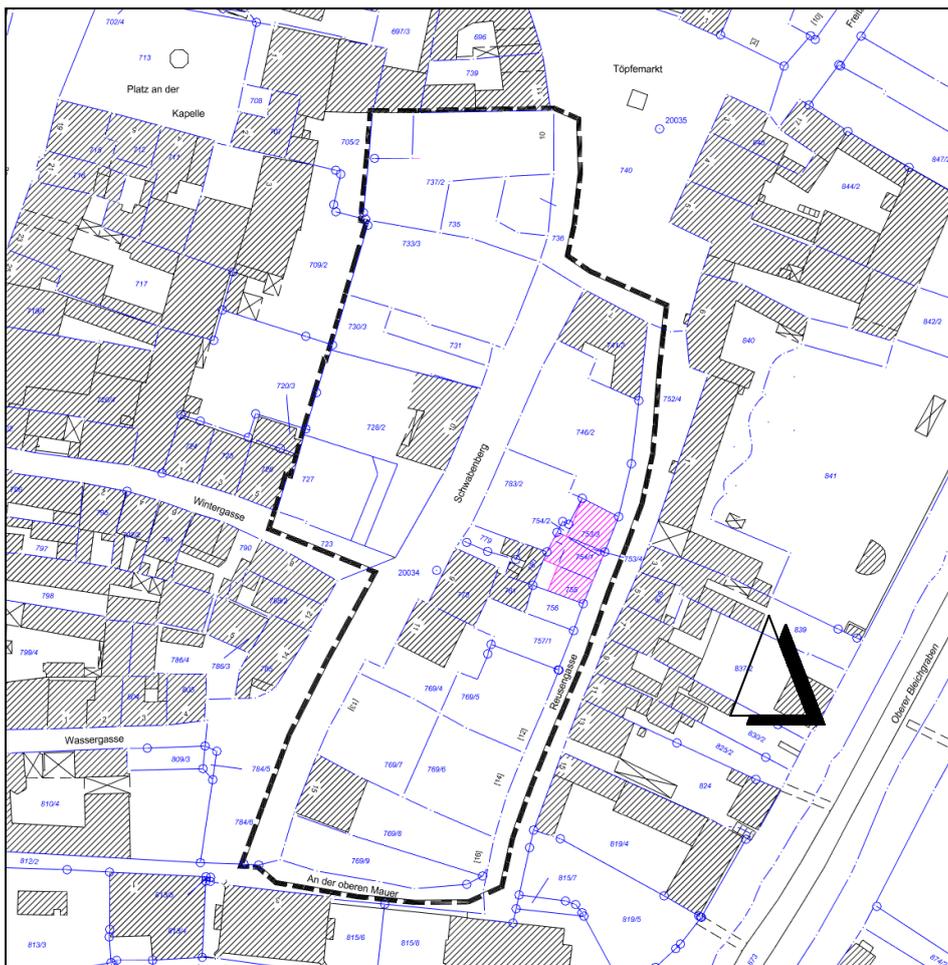


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich (Quelle: ALK STADT MEINGINGEN)

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Allgemeine raumordnerische Ziele

Die Bedingungen sind unverändert gegenüber der 1. Änderung.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Bedingungen sind unverändert gegenüber der 1. Änderung.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Die Bedingungen sind unverändert gegenüber der 1. Änderung.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Die Bedingungen sind unverändert gegenüber der 1. Änderung.

4.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Wie aus dem Luftbild 2010 zur erkennen ist, ist der Bestand an historischen Gebäuden im Plangebiet drastisch zurückgegangen (Sternchen – Kennzeichnung historischer Bestand im Plangebiet).



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Geoproxy-Thüringen)

4.5 Verkehr

Die Bedingungen sind unverändert gegenüber der 1. Änderung.

4.6 Altlastverdachtsflächen

Die Bedingungen sind unverändert gegenüber der 1. Änderung.

4.7 Immissionen, Emissionen

Die Bedingungen sind unverändert gegenüber der 1. Änderung.

4.8 Grund und Boden

Die Bedingungen sind unverändert gegenüber der 1. Änderung.

4.9 Denkmalschutz

Das denkmalgeschützte Haus Töpfemarkt Nr. 10 wurde abgerissen.

Die sonstigen Bedingungen sind unverändert gegenüber der 1. Änderung.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept der 2. Änderung des Bebauungsplanes geht von folgenden Zielstellungen aus.

Aufgrund getätigter Rückbaumaßnahmen im Plangebiet sowie aktueller Bauabsichten ist eine Änderung folgender Festsetzungen erforderlich:

- ▶ Anpassung der Baufeldgestaltung im Bereich Schwabenberg an eine flexiblere Ausnutzung bei Beibehaltung der städtebaulichen Grundzüge, wie Baugebot entlang der Straßenfront.
- ▶ Änderung der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der aktuellen Anforderungen.

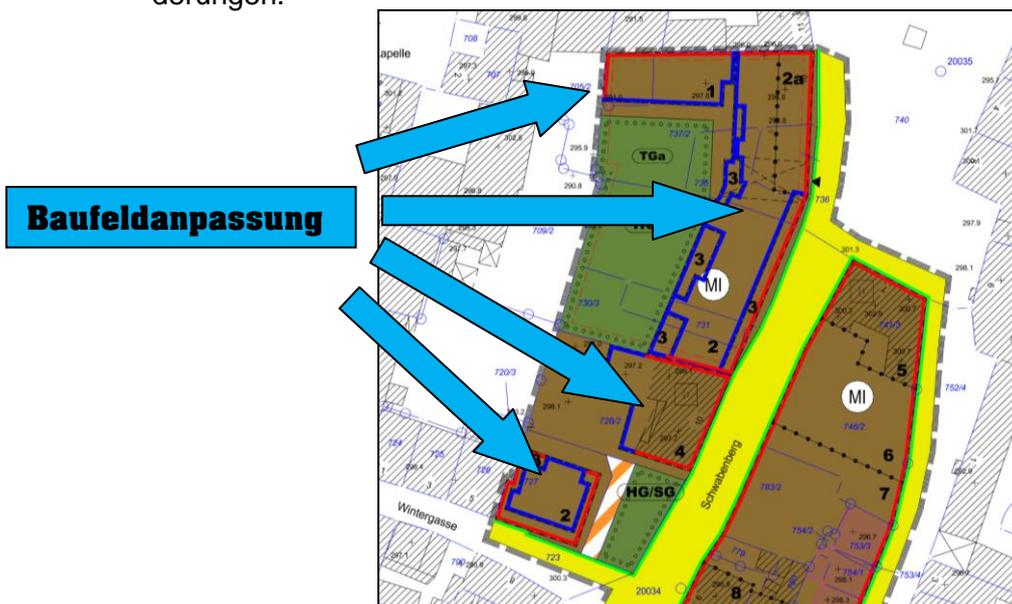


Abbildung 3: Änderungsbereich Schwabenberg

Im Bereich Schwabenberg werden die Baufelder 2 und 3 geändert. Das Baufeld entlang der Straße Schwabenberg wird nach Norden (Abrissfläche) verlängert und zusätzlich das neue Baufeld 1 im Innenhofbereich geschaffen. Die Baufelder wurden gegenüber Ursprungslösung variabler gestaltet.

Bedingt durch die Forderungen des Landesamtes für Denkmalpflege wurde im Bereich des Baufeldes 2a ein Krüppel- Steildach vorgesehen.

Der ursprüngliche Parkplatz im Innenhof und an der Ecke Schwabenberg / Wintergasse entfällt. Die inzwischen geschaffene private Zufahrt von der Wintergasse wird planungsrechtlich gesichert. Das Baufeld des denkmalgeschützten Gebäudes Schwabenberg Nr. 10 wird an die bereits realisierte Bauform angepasst. Die ehemalige private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten/Stadtgrün wird in die reine private Nutzung als Hausgarten gewidmet. Im Bereich dieser Grünfläche ist eine Tiefgarage zulässig.

Im Bereich An der oberen Mauer wird die öffentliche Grünfläche verkleinert und eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Für die Parkplatzfläche ist eine entsprechende Eingrünung vorgesehen.

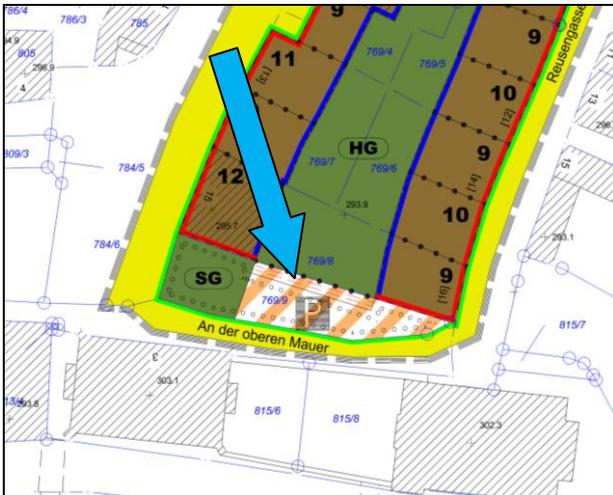


Abbildung 4: Änderung Parkplatz An der oberen Mauer

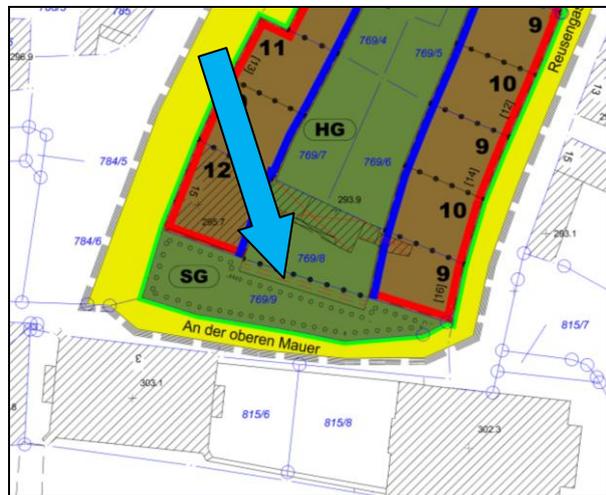


Abbildung 5: Ursprungsplan

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Art der Nutzung bleibt unverändert.

- Nicht zugelassen werden im Geltungsbereich nach § 6 (2) BauNVO
 - Pkt. 6. Gartenbaubetriebe,
 - Pkt. 7. Tankstellen

Begründung

Die Art der Nutzung bleibt unverändert.

- **Grünflächen**

Die „öffentliche Grünfläche“ (SG) mit der Zweckbestimmung - Stadtgrün, verbleibt nur im Bereich der Straße „An der oberen Mauer“, unmittelbar auf der Fläche des historischen Brunnens erhalten. Die restliche Grünfläche wird in eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ geändert.

Begründung

Aufgrund der Stellplatznot in diesem Stadtteil ist eine Umwidmung vorgesehen.

Anstelle des ehemaligen „privaten Parkplatzes“ im Bereich der Hoffläche, westlich der Straße „Schwabenberg, wird jetzt „private Grünflächen“ (HG) mit der Zweckbestimmung - Hausgarten“ bestimmt.

Begründung

Hausgärten sind den privaten Grundstücken zugeordnet und nicht öffentlich. Hier erfolgt eine Änderung der ursprünglichen Nutzung von einer kombinierten Fläche als Hausgarten und Stadtgrün. Mit der privaten Zuordnung soll das Wohnumfeld für die Wohnungsnutzer verbessert werden. Die privaten Hausgärten sollen auf der Tiefgarage angelegt werden.

Auf dem ehemaligen „privatem Parkplatz“ am Schwabenberg wird eine private Grünfläche , kombiniert mit einer „halböffentliche Grünflächen“ festgesetzt. Es erfolgt die Zweckbestimmung - Hausgarten und Stadtgrün (HG/SG)

▪ *Baulinie / Baugrenze*

Die Baulinien und Baugrenzen gelten für alle festgesetzten Vollgeschosse. Ausgenommen hiervon sind Durchfahrten und die Baufelder 2, 2a und 3.

- Die festgesetzte Baulinie des Baufeldes 3 gilt nur für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Die festgesetzten Baugrenzen des Baufeldes 2 und 2a gelten nur für das 2. Obergeschoss.
- Das 2. Obergeschoss (Baufeld 2) in der "Wintergasse" (ehemals Wintergasse Haus Nr. 7) ist an das bestehende westliche Gebäude (Haus Nr. 5) direkt anzubauen.
- Das 2. Obergeschoss (Baufeld 2, 2a und 3) am "Schwabenberg" ist an die bestehenden nördlich (Töpfermarkt Haus Nr. 11) und südlich (Schwabenberg Haus Nr. 10) liegenden Gebäude direkt anzubauen.

Begründung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielplanung im Ensemble sind die konkreten Festsetzungen erforderlich. Für notwendige Durchfahrten zu den Innenhofbereichen gilt diese Festsetzung nicht. Baulinien werden festgesetzt, um die erhaltenswerte bzw. wieder herzustellende Bauflucht im Quartier festzulegen.

Mit der 2. Änderung werden im rückwertigen Bereich des Schwabenbergs Baugrenzen und keine Baulinien wie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Damit soll eine bessere Variabilität für Investoren erreicht werden. Die entscheidende städtebauliche Vorgabe einer Bauflucht entlang der Straße „Schwabenberg“ bleibt bestehen.

Aufgrund der geänderten Zufahrt von der Wintergasse musste das Baufeld angepasst werden. Das Baufeld 4 wurde entsprechend der bereits errichteten Bebauung im Hofbereich korrigiert.



Abbildung 6: Änderungen Baufeld und Verkehrsfläche im Bereich Wintergasse Schwabenberg

- **Tiefgarage (TGa)**
Im Untergeschoss (-1) bzw. unterhalb der Grünfläche HG ist eine Tiefgarage zulässig.
Begründung
Die Festsetzung schafft die Möglichkeit eine Tiefgarage vorzusehen. Diese ist aber nicht zwingend festgesetzt.
- **Definition - Traufhöhe**
Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von der bestehenden Erschließungsstraße bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe an der bestehenden Erschließungsstraße.
- **Grundflächenzahl (GRZ)**
Das Maß der Nutzung der Grundfläche bleibt unverändert.
- Das Maß der baulichen Nutzung - Höhenentwicklung



Abbildung 7: Änderungen Maß der Nutzung

Es erfolgt eine Korrektur der zulässigen Höhenentwicklung gegenüber dem Ursprungsplan von 2010.

Im Planausschnitt (Änderung der Nutzungsschablone) sind die Änderungen der Nutzungsschablone (links – 2. Änderung Neu 2015 und rechts – 1. Änderung Alt 2010) gegenübergestellt.

Die Bezeichnung für das Baufeld 1 wurde jetzt für das nördliche Gebäude im Innenhof vorgesehen, da das ursprüngliche Baufeld 1 für das nicht mehr vorhandene Haus Nr. 10 am Töpfemarkt bestimmt war.

- *Definition - Vollgeschoss*
Auf die Festsetzung wird aufgrund aktueller Rechtsprechungen verzichtet.
- *Definition - Traufhöhe*
Die Definition bleibt unverändert.
- *Durchfahrt*
Die Lage und die Breite der Durchfahrt wurden entsprechend konkreter Bauabsichten korrigiert.

5.3 Baugestaltung

Gegenüber dem Ursprungsplan wurde eine Vereinheitlichung der Gestaltungsvorgaben bestimmt. Die Festsetzungen gelten für alle Baufelder im Plangebiet. Abweichende Baugestaltungsfestsetzungen für Altbauten (Baufeld Nr. 4, 5 und 8) werden gesondert benannt.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind wie bisher abgeleitet aus der Gestaltungssatzung der Stadt Meiningen.

Baugestaltungsfestsetzungen

Folgende Baugestaltungsfestsetzungen erfolgen für die Bauflächen der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 (Altbauten) und für die Bauflächen der Baufeld-Nr. 1, 2, 2a, 3, 6, 7, 9, 10, 11 und 12 (Neubauten):

Baumaterialien und Fassaden

Bei Fassaden sind folgende Gestaltungselemente unzulässig:

- Verkleidungen aus Kunststoff oder Blech,
- Verkleidungen aus gewellten Materialien,
- glitzernde oder glänzende Putzoberflächen,
- vollständige Verkleidungen mit Holz.

Überdachungen

Für die Bauflächen der Altbauten mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 sind Überdachungen an Eingängen, Einfahrten sowie an Fenstern und Schaufenstern unzulässig.

Sockel

- Festsetzungen gelten nur für Bauflächen mit der Baufeld Nr. 4, 5 und 8
- Gebäude der benannten Baufelder sind nur mit Sockel auszuführen.
- Die Sockelhöhe muss mindestens 0,30 m betragen.
- Am Sockel sind außer Putz Verkleidungen zulässig.

Als Materialien für Verkleidungen müssen die Natursteinarten Kalkstein, Basalt, Granit oder Sandstein verwendet werden. Der Naturstein darf nicht poliert oder geschliffen sein.

Putz

Die Fassaden sind in Putz auszuführen. Zulässig ist nur glatter bis feinkörniger Putz. Rau- und Zierputze jeder Art sind nicht zugelassen.

Für Neubauten außerhalb der Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 sind Teilverkleidungen mit Holzwerkstoff / Holzfaserelementen zulässig.

Dachbelag

Als Dachbelag sind Ziegel- und Dachsteineindeckungen zulässig. Für Flachdächer werden Kiesdächer und begrünte Dächer zugelassen. Dachterrassenbeläge sind zulässig.

Für Neubauten außerhalb der Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 sind für Dachaufbauten Verkleidungen mit Holzwerkstoff / Holzfaserelementen zulässig.

Ausstattungen im Bereich der Dächer und Fassaden

- Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur auf geneigten Dach- und Fassadenflächen zulässig, die vom öffentlichen Straßen- und Platzraum nicht einsehbar sind.
- An Fassaden mit sichtbarem Fachwerk sind die unter B) 1.1 genannten Anlagen nur im Dach-bereich zulässig.

Begründung:

Entsprechend der Forderung des Landesamtes für Denkmalschutz wurde die Festsetzung geändert und Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie nur zugelassen, wenn diese vom öffentlichen Straßen- und Platzraum nicht einsehbar sind.

Fenster

Folgende Festsetzungen gelten nur für Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 (Altbauten):

- Fenster in Fassaden zum öffentlichen Verkehrsraum und vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Fenster sind aus Holz oder Holz-Aluminiumverbund zu fertigen.
- Fenster sind ab einer lichten Rohbauöffnungsbreite von 1,00 m symmetrisch zweiflügelig auszuführen.
- Glasbausteine in Fenstern sind unzulässig.
- Innenliegende Sprossen sind unzulässig.

Folgende Festsetzungen gelten für Neubauten außerhalb der Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8:

- Für Fenster sind generell stehende Formate vorzusehen. Bei mehrflügeligen Fenstern sind gleiche Flügelformate (symmetrisch) zu verwenden.
- Innenliegende Sprossen sind unzulässig.

Markisen und Rollläden

- Feststehende Markisen sind nicht zugelassen.
- Bewegliche Markisen sind zulässig.
- Markisen sind so einzubauen, dass sie im geschlossenen Zustand maximal 0,20 m über die Putzflucht hinausragen.
- Rollladenkästen und Jalousienkästen sind so einzubauen, dass sie von außen nicht sichtbar sind. Sie dürfen die Fensterkonstruktion nicht verdecken.
Kästen und Rollläden dürfen nicht über die äußere Putzflucht hinausragen.

Tore, Türen, Freitreppen, Stufen

Für Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 sind vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Türen und Tore aus Holz zu fertigen.

Ausstattungen im Bereich öffentlicher Flächen und Fassaden

Antennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur in vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten und nicht einsehbaren Dach- oder Wandbereichen anzubringen.

Werbeanlagen und Warenautomaten

- Im Geltungsbereich der Satzung sind alle Werbeanlagen gemäß § 83 Abs. 2 Nr. 1 der ThürBO genehmigungspflichtig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie nicht von einer Gebäudefassade auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen.
- Werbeanlagen sind unzulässig an Einfriedungen, Stützmauern und Geländern aller Art, in und an Fenstern, an Türen, Toren und Fensterläden.
- Werbeschriften sind horizontal am Gebäude anzubringen. Werbeanlagen dürfen nur in der Zone zwischen dem Sockel und der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen über 2,00 m² Fläche,
 - Blink- und Kletterschriften,
 - Werbeanlagen in grellen Farben,
 - eigenständig leuchtende Werbeanlagen, mit Ausnahme der Anlagen für Apotheken. Schriftbänder und Tafeln sind so auszuführen, dass sie höchstens 2/3 der Fassadenbreite einnehmen. Ihre Höhe muss weniger als 0,50 m betragen. Ausleger sind nur zulässig, wenn sie höchstens 1,00 m breit und höchstens 1,00 m hoch sind.
- Unzulässig ist das großflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Werden Werbeanlagen an Schaufenstern angebracht, ist das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster unzulässig. Warenautomaten sind nur in Hauseingängen, Einfahrten und Passagen zulässig.

Balkone / Loggien

Für Bauflächen mit der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 sind Balkone und Loggien nur auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite (Hofbereich) zulässig. Dachterrassen bleiben davon unberührt.

Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen zur Straßenseite sind nur Mauern zulässig, die mindestens 2,00 m und höchstens 3,00 m hoch sind. Der Bezug für die Höhenfestsetzung ist das Straßenniveau.

Die folgenden Festsetzungen gelten für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / private Parkplätze und für die Stellplätze auf privaten Flurstücken:

Offene Stellplätze

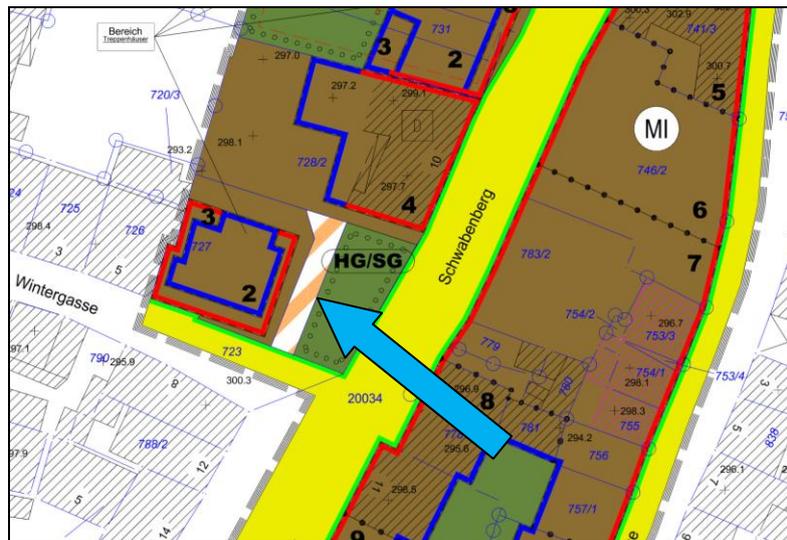
Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

Begründung für die Baugestaltungsfestsetzungen

Der Rahmen für die Baugestaltungssatzung wird durch die „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Stadt Meiningen“ vom 20.05.2009 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 25.11.2010 – Baugestaltungssatzung – gesetzt.

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass stadtbildtypische Gestaltungselemente in der Innenstadt von Meiningen erhalten bleiben und sich das Plangebiet in das Gesamtkonzept einfügt. Da in den letzten Jahren sogenannte „perforierte“ Quartierbereiche entstanden sind, die durch moderner Neubauten aufgefüllt werden sollen, wurden die Gestaltungsvorgaben gegenüber den Vorgaben für die verbliebenen Altbauten auf den Bauflächen der Baufeld-Nr. 4, 5 und 8 angepasst.

5.4 Erschließung Verkehr



Die Verkehrserschließung des Gebäudes Schwabenberg Nr. 10 erfolgt direkt von der Wintergasse über eine private Mischverkehrsfläche. Die Darstellung entspricht den aktuellen Eigentumsverhältnissen. Gleichzeitig entfällt hier der ehemalige private Parkplatz.

5.5 Technische Infrastruktur

Für die technische Infrastruktur bleibt der Istzustand erhalten.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es sind keine Geh- und Fahrrechte erforderlich.

5.7 Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
hier: Baufeld 4 und 5

5.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten (außer freiraumgestalterischer Maßnahmen). Hiervon ausgenommen sind unterirdische Tiefgaragen.

.....
Ende der Begründung