

Stadt Meiningen
Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ – 1. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt

Planzeichnung (verkleinert)

Präambel

Textfestsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“

Anhang- und Anlagenübersicht

Anhänge

- Satzungsemplar -
vom 02.10.2007

Auftraggeber:

Stadt Meiningen

Stadtverwaltung - Amt für Bauplanung und Bodenordnung

98605 Meiningen

Bearbeitung:

FIRU

Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum-
und Umweltplanung mbH

Bahnhofstr. 22

67655 Kaiserslautern

Telefon (0631) 3 62 45 – 0

Telefax (0631) 3 62 45 – 99

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS DER 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „MARKT-WEST“	1
2	VERFAHREN DER 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „MARKT- WEST“	1
3	PLANGEBIET	4
3.1	LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETS	4
3.2	GELTUNGSBEREICH	4
3.3	GELÄNDEVERHÄLTNISSE / NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN	5
3.3.1	Landschaft und Topographie	5
3.3.2	Klima	6
3.4	BODENBESCHAFFENHEIT / BODENBELASTUNGEN	6
3.4.1	Bodenbeschaffenheit.....	6
3.4.2	Bodenbelastungen	6
3.5	VORHANDENE NUTZUNGEN IM PLANGEBIET	6
3.6	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	7
3.7	PLANGRUNDLAGE	7
4	VERFAHREN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „MARKT-WEST“	8
4.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 ABS.1 BAUGB) UND ERARBEITUNG DES VORENTWURFS	8
4.2	BETEILIGUNG DER BÜRGER (§ 3 ABS. 2 BAUGB).....	8
4.3	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, SONSTIGER STELLEN (§ 4 ABS. 1 BAUGB) UND DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 ABS. 2 BAUGB)	9
4.4	SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BAUGB)	9
4.5	GENEHMIGUNG	10
5	ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „MARKT-WEST“	11
5.1	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS (§ 1 ABS.3 BAUGB).....	11
5.2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	12
5.2.1	Grundlegende Zielsetzungen.....	12
5.2.2	Plankonzept	13
5.3	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	14
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	15

6.1	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 Abs.4 BAUGB)	15
6.2	ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN	16
6.3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (§ 8 Abs. 2 UND 3 BAUGB).....	16
6.4	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG DER STADT MEININGEN	17
7	PLANINHALTE	18
7.1	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
7.1.3	Bauweise.....	19
7.1.4	Stellplätze.....	19
7.1.5	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	20
7.1.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....	20
7.1.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.	21
7.2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	21
7.2.1	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 Abs. 1 NR. 1 ThürBO)	21
7.3	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	23
7.3.1	Denkmalensemble „Stadtkern Meiningen“	23
7.3.2	Gestaltungssatzung der Stadt Meiningen	23
7.3.3	Erhaltungssatzung der Stadt Meiningen	23
7.3.4	Sanierungsgebiet „Altstadt Meiningen“	23
7.4	HINWEISE.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.4.1	Anlieferung	23
7.4.2	Erdaufschlüsse.....	24
7.4.3	Archäologische Denkmalpflege	24
7.4.4	Bodenverunreinigungen	24
8	WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25
8.1	STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG UND DENKMALSCHUTZ	25
8.2	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	26
8.2.1	Äußere und innere Erschließung	26
8.2.2	Ruhender Verkehr	26
8.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr	26
8.3	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSORGUNG.....	26
8.4	VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG MIT WAREN UND DIENSTLEISTUNGEN	27
8.5	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	27
8.5.1	Planrelevante Immissionswirkungen.....	27
8.5.2	Anlieferverkehr	28
8.5.3	Kunden- und Besucherverkehre	29
8.5.4	Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet.....	29
8.6	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DER PLANUNG	29
9	FLÄCHENBILANZ	31

10 ANHANG- UND ANLAGENÜBERSICHT 32

Planzeichnung:

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 „Markt-West“

(umseitig)

Die verkleinerte Planzeichnung bitte hier einordnen und dieses Blatt aussortieren !

Präambel und Textfestsetzungen

Präambel

Aufgrund des § 19 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl S. 41) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2006/2007 i. V. m. §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.S.3316) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2006, BGBl. I S. 3316

hat die Stadt Meiningen am ... den Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ – 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hinweis zum Baugesetzbuch:

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ wurde gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt, der Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ – 1. Änderung wird unter Anwendung des seit dem 20.07.2004 geltenden Rechts weitergeführt.

Verweise auf Paragraphen des BauGB in den Verfahrensvermerken und in dem Begründungskapitel Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 26 „Markt-West“ – 1. Änderung beziehen sich somit auf die seit dem 20.07.2004 geltende Fassung des BauGB, Verweise auf das Begründungskapitel Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 26 „Markt-West“ beziehen sich somit auf die vor dem 20.07.2004 geltende Fassung des BauGB.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I. V. M. § 7 BAUNVO)

- 1.1 Das Baugebiet wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt. [§ 7 BauNVO]
- 1.2 Im Kerngebiet sind abweichend von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.[§ 1 Abs. 5 BauNVO]
- 1.3 Oberhalb des ersten Obergeschosses sind in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung MK2 nur Wohnungen zulässig. [§ 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO]

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I. V. M. §§ 16 BIS 21 A BAUNVO)

- 2.1 Für das Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl von 1,0 als Höchstmaß festgesetzt. [§ 16 i. V. m § 17 BauNVO]
- 2.2 Für das Kerngebiet wird eine Geschossflächenzahl von 3,0 (MK1) bzw. 4,0 (MK2) als Höchstmaß festgesetzt. [§ 16 i. V. m § 17 BauNVO]
- 2.3 Als Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt:
 - im Teilgebiet mit der Bezeichnung MK1 drei Vollgeschosse (zwingend),
 - im Teilgebiet mit der Bezeichnung MK2 vier Vollgeschosse als Höchstmaß.Im Teilgebiet MK2 sind für den durch Baugrenzen begrenzten Blockinnenbereich abweichend zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. [§ 20 BauNVO]

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Für das Kerngebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. [§ 22 BauNVO]

4. STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Stellplätze sind im gesamten Kerngebiet nicht zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

5. VERWENDUNGSVERBOT BESTIMMTER LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoff und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Innerhalb des Teilgebiets mit der Bezeichnung MK2 sind Flachdächer intensiv (begehbare Flächen) bzw. extensiv (nicht begehbare Flächen) zu begrünen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO.

Die traufseitige, dem Platz zugewandte Gebäudefront darf nur parallel zwischen der festgesetzten Baugrenze und der historischen Bauflucht errichtet werden. Vor- und Rücksprünge innerhalb der genannten Grenzen sind bis zu zwei Meter zulässig. Ein Errichten der traufseitigen dem Platz zugewandten Gebäudefront westlich der in den Plan eingezeichneten historischen Bauflucht ist nicht zulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des gemäß § 2 Abs. 2 des Thüringischen Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) mit Schreiben vom 14.05.1992 förmlich ausgewiesenen Denkmalensembles „Stadtkern“ (Bauliche Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 3 ThDSchG).

D Hinweise

1. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Baukörper, Baumaterialien, Farben, Außenwände, Fassaden, Sockel, Putz, Fachwerk, Dachformen, Dachdeckung, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Ortgang, Traufe, Ausstattung im Bereich der Dächer, Fenster, Schaufenster und Schaukästen, Markisen, Fensterläden, Rolläden, Tore, Türen, Freitreppen, Stufen, Ausstattungen im Bereich öffentlicher Flächen und Fassaden, Außenanlagen, Werbeanlagen) bestimmt sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nach den Regelungen der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Stadt Meiningen (Gestaltungssatzung) - Zone 1, vom 11.08.1998.

2. Auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Stadt Meiningen (Erhaltungssatzung) vom 24.06.1997 Anwendung.
3. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Meiningen vom 08.09.1998 förmlich festgelegten und am 14.10.1998 in Kraft getretenen Sanierungsgebietes „Altstadt Meiningen“.
4. Anlieferungsvorgänge für Waren und Betriebsmittel der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind, soweit auf sie die Technische Anleitung Lärm Anwendung findet, zwischen 6 Uhr morgens und 22 Uhr abends durchzuführen.
5. Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie gemäß den Vorschriften des Lagerstättengesetzes und des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu melden.
6. Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage, so sind diese zu sichern, und es ist unverzüglich das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu informieren. Für Rettungsgrabungen ist ein angemessener Zeitraum einzuräumen. Der Beginn von Baumaßnahmen ist rechtzeitig dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Flächen bekannt, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet bzw. altlastenverdächtig im Sinne des § 16 Abs. 1 und 2 des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) sind. Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte organoleptisch auffällige Bereiche wie kontaminationsverdächtige Auffüllungen oder kontaminierter Boden freigelegt werden, ist das zuständige Staatliche Umweltamt zu informieren.

Begründung zum Bebauungsplan

1 PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS DER 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „MARKT-WEST“

Der Stadtrat von Meiningen hat in seiner Sitzung vom 06.06.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Marktwest beschlossen (§. Dabei war beabsichtigt, dass

- der Teil Baulinie „um das 5 Meter umlaufende Stück“ als Baugrenze festgesetzt werden soll,
- dennoch eine geschlossene, durchlaufende Raumkante zur Platzwestseite gebaut werden soll und somit der Eindruck eines geschlossenen Quartiers entsteht,
- diese neue Raumkante parallel zur historischen Bauflucht von 1874 verlaufen soll,
- diese neue Raumkante nicht westlich der historischen Bauflucht von 1874 verlaufen darf.

Dies diene vor allem dazu, eine größere Flexibilität für die neu zu definierende Platzkante, d.h. konkret die Möglichkeit einer Parallelrückverschiebung bis maximal zur historischen Bauflucht von 1874 zu erreichen, ohne die ursprüngliche Zielsetzung (das Leitbild, die städtebauliche Konzeption) des Planes an dieser Stelle aufzugeben.

Die unter Kapitel 5 für den Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ bezeichneten Aspekte Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze behalten ihre Gültigkeit auch für die 1. Änderung.

2 VERFAHREN DER 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „MARKT-WEST“

Der Stadtrat der Stadt Meiningen hat in seiner Sitzung am 06.06.2006 die Einleitung des Verfahrens über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Markt-West“ gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 156/ 22/ 2006, Registr.-Nr. 176/ 2006) nachfolgend Bebauungsplan Nr. 26 „Markt West“- 1. Änderung genannt.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 26 Markt West nicht geändert.

Der Beschluss für die Einleitung des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 26 „Markt-West“ –1. Änderung wurde am 17.06.2006 im Amtsblatt der Stadt Meiningen ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Markt West“ - 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfas-

senden Erklärung [...] nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Begründung:

Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen vor, wie nachfolgend aufgezeigt wird:

Wenn durch die Änderung eines Bauleitplans die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden

und wenn

die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

kann die Gemeinde das **Vereinfachte Verfahren** gem. 13 BauGB anwenden.

Durch die formulierten Zielstellungen werden die Grundzüge der Planung im zur Satzung beschlossenen Bebauungsplan Marktwest nicht berührt.

Begründung:

In der Kommentarliteratur „Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg“ werden diesbezüglich folgende Aussagen getroffen:

„Der Begriff "Grundzüge der Planung" bezieht sich jeweils auf den jeweiligen Bebauungsplan, der geändert oder ergänzt werden soll. Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt.

(...)

Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben.“

(§ 13 BauGB – Kommentar S. 18)

Die ursprüngliche Zielsetzung (das Leitbild, die städtebauliche Konzeption) des Planes an dieser Stelle:

„Die Festlegung der Baufront erfolgt durch Festsetzung einer zwingenden Baulinie, die gegenüber der städtebaulichen Situation aus 1875 um rund 5m parallel in den Platz hinein verschoben ist. Hierdurch bleibt das historische Stadtbaukonzept in seinen Grundzügen erhalten, die Platzproportion wird nicht negativ beeinflusst und gleichzeitig entstehen überbaubare Grundstücksflächen mit ausreichender Tiefe (30m) zur Bebauung einer Teilfläche mit einem Kaufhaus.“

(Auszug aus der Begründung des Satzungsexemplars, S.20)

soll lediglich um *die Möglichkeit einer Parallelrückverschiebung* bis maximal zur historischen Bauflucht von 1874 ergänzt werden.

(Diese Parallelrückverschiebung bis maximal zur historischen Bauflucht von 1874 entspricht im Übrigen auch der Zielvorstellung des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege (siehe Stellungnahme vom 14.08.2001).

Für die Durchführung im vereinfachten Verfahren sprechen weiterhin:

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planänderung nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 11.12.2006 bis 19.01.2007. Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde am 02.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.11.2006 bis 19.01.2007. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden vom Stadtrat der Stadt Meiningen am 05.06.2007 beraten. Diese führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie sonstiger Stellen erfolgte vom 11.06.2007 bis 27.07.2007.

Der Stadtrat der Stadt Meiningen hat den Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 26 „Markt-West“ - 1. Änderung gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11.06.2007 bis 13.07.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.06.2007.

Der Stadtrat der Stadt Meiningen hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 02.10.2007 geprüft.

Mit Beschluss-Nr. 266/ 37/ 2007 vom 02.10.2007 wurde die Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen beschlossen. Die aus der Abwägung resultierenden Änderungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Ergebnisse der Abwägung wurden mitgeteilt.

Die Satzung über den Bebauungsplan BP-Nr. 26 „Markt West“ - 1. Änderung wurde vom Stadtrat der Stadt Meiningen am 02.10.2007 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt (Beschluss-Nr. 266/ 37/ 2007).

Der Bebauungsplan wurde unter Verweis auf den seit 07.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung am ... angezeigt.

3 PLANGEBIET

3.1 LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETS

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Gemarkung der Stadt Meiningen, Region Südthüringen, Freistaat Thüringen. Es ist Bestandteil der historischen Altstadt der Stadt Meiningen und umfasst den westlichen Teil des Marktplatzes und das daran anschließende Stadtquartier einschließlich der umgebenden Erschließungsstraßen.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets umfasst knapp 1,1 ha.

3.2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Markt-West“ – 1. Änderung wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Bauflucht der Luisenstraße,
- im Osten durch die Begrenzung der zentralen Platzfläche des Meininger Markts,
- im Süden durch die südliche Bauflucht der Schlundgasse,
- im Westen durch die westliche Bauflucht der Ernestinerstraße.

Eine Übersichtskarte (Ablichtung der Katasterkarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs) ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung. Der Bebauungsplan umfasst die folgenden Flurstücke:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Flurstück	Beschreibung	
207 / 5	Straßenparzelle Ernestinerstraße	(*)
208 / 2	Ernestinerstraße 29	
209 / 2	Ernestinerstraße 31	
210 / 2	Ernestinerstraße 33	
211 / 2	Ernestinerstraße 35	
212	Straßenparzelle Schlundgasse	
213 / 0	Schlundgasse 1	
214	Schlundgasse 3	
215	Schlundgasse 5	
217 / 4	Luisenstraße 8	
219	Luisenstraße 6	
220 / 2	Luisenstraße 4	
221 / 2	Luisenstraße 2	
222	Straßenparzelle Luisenstraße	
648 / 5	Markt	(*)
216 / 2	Markt (Westseite)	
217 / 3	Markt (Westseite)	
218 / 2	Markt (Westseite)	

Die mit (*) markierten Flurstücke liegen nur zu einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3.3 GELÄNDEVERHÄLTNISSE / NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN

3.3.1 Landschaft und Topographie

Das Bebauungsplangebiet liegt im Landschaftsraum des Werratals, welches mittlere Höhenlagen von 280 m bis 300 m ü. NN. aufweist. Das Bebauungsplangebiet selbst hat eine Geländehöhe von ca. 286 m über NN und ist weitgehend eben.

Die Mittelgebirgslandschaft des Werratals ist durch Ackerbau, Weide- und Waldwirtschaft gekennzeichnet. Ohne Anwesenheit des Menschen würde sich als potentielle natürliche Vegetation ein Erlen- und Eschen-Auenwald entwickeln. Da das Bebauungsplangebiet selbst bereits seit Jahrhunderten bebaut und Bestandteil der hochverdichteten Meininger Altstadt

ist, ist es weitgehend anthropogen überformt. Natürliche oder naturnahe Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

3.3.2 Klima

Die Jahresmitteltemperaturen liegen in Meiningen bei 7 ° C, das Niederschlagsmittel für den gleichen Zeitraum bei 590 mm. Die mittlere Jahresschwankung der Temperatur beträgt 18 ° C. Die Winde wehen im Januar vorwiegend aus Südwest, Süd bis West, im Juli vorwiegend aus Wüdwest und Nordwest. Im Januar tritt mit 10%-iger und im Juli mit 5%-iger Häufigkeit Windstille auf.

3.4 BODENBESCHAFFENHEIT / BODENBELASTUNGEN

3.4.1 Bodenbeschaffenheit

Das Bebauungsplangebiet ist im Werratal gelegen, welches eine mittlere Höhenlage von 280 - 300 m ü. NN aufweist. Es wird im Westen vom Höhenrücken der Dreißigackerer Hochfläche begrenzt, an dessen der Werra zugewandten Steilabfall im Bereich vor der Flußaue bunte mergelige Schiefertone anstehen. Der östliche Hang wird im unteren Bereich ebenfalls durch anstehende bunte mergelige Schiefertone charakterisiert. Hier stehen jedoch zwischen diesen Schiefertonen und dem geneigten und ebenen Talboden des heutigen Gewässers noch Lehm und Schotter sowie Flußschotter und sehr kleinflächig auch abgerutschte Muschelkalkpartien an.

3.4.2 Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Flächen bekannt, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet bzw. altlastenverdächtig im Sinne des § 16 Abs. 1 und 2 des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) sind.

3.5 VORHANDENE NUTZUNGEN IM PLANGEBIET

Große Teile des Bebauungsplangebiets bilden einen in drei- bis viergeschossiger geschlossener Bauweise bebauten Baublock (Karree). Es herrscht historische Bausubstanz vor, die nach dem Stadtbrand von 1874 errichtet wurde. Diese befindet sich in weitgehend saniertem Zustand und wird in den rückwärtigen Grundstücksteilen um zahlreiche Neben- und Rückgebäude ergänzt, so dass eine hochverdichtete Bebauung ohne nennenswerte Freiflächenanteile besteht.

An der östlichen Seite dieses Blocks, die die westliche Begrenzung des Meininger Markts bildet, ist die historische Blockrandbebauung infolge von Kriegsschäden seit 1945 nicht mehr vorhanden. An dieser Stelle ist eine eingeschossige, pavillonartige Bebauung mit Handelsnutzungen und Gastronomie entstanden, die seither die westliche Platzkante des Markts

bildet. Im rückwärtigen, baulich weitgehend ungeordneten Bereich befinden sich u. a. eine öffentliche Toilettenanlage, eine Telefonzelle und Stellplätze.

Die den Baublock umgebenden Straßen und Platzflächen sind befestigt und werden als Verkehrsflächen bzw. Fußgängerbereiche genutzt.

Quantitativ ist die Flächennutzung wie folgt verteilt:

Tabelle 2: Bestehende Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nutzung	Fläche
Straßen-, Gehweg- und Platzflächen	6.911 qm
Gebäude	2.880 qm
Versiegelte Hofflächen	537 qm
Unversiegelte Grünflächen (Rasen)	153 qm
Sukzessionsflächen/Brachen	133 qm
Gesamt	10.614 qm

3.6 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Markt-West“ – 1. Änderung befinden sich die Straßenparzellen (207/5), 212, 222), die Platzfläche des Meininger Markts (648/5) sowie die Grundstücke der Marktwestseite (216/2, 217/3, 218/2) im Eigentum der Stadt Meiningen. Die übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

3.7 PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans basiert auf dem Liegenschaftskataster.

Auf dieser Grundlage wurde eine digitale Planunterlage für den Bebauungsplan im Maßstab 1:250 bzw. 1:500 erstellt. Darin sind alle Informationen der amtlichen Katasterpläne des Maßstabs 1:1.000 enthalten. Der Maßstab 1:250 bzw. 1:500 ist für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans geeignet und erforderlich und entspricht den Bestimmungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

4 VERFAHREN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „MARKT-WEST“

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 ABS.1 BAUGB) UND ERARBEITUNG DES VORENTWURFS

Der Stadtrat der Stadt Meiningen hat in seiner Sitzung am 09.01.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Markt-West“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einstimmig beschlossen (Beschluss-Nr. 218/18/2001, Registr.-Nr. 490/2000). Mit diesem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend dem Katasterplan in der Fassung vom 09.01.2001 festgelegt. Dieser Übersichtsplan ist als Anhang 1 Bestandteil dieser Begründung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 12 der Hauptsatzung der Stadt Meiningen als amtliche Bekanntmachung am 31.01.2001 in der Ausgabe 2/2001 des Amtsblattes der Stadt Meiningen veröffentlicht.

Ergänzend hat der Stadtrat der Stadt Meiningen in seiner Sitzung am 03.04.2001 ohne Gegenstimmen einen Leitbeschluss (Beschluss-Nr. 249/22/2001, Registr.-Nr. 110/2001) mit wesentlichen Eckpunkten der im Plangebiet „Markt-West“ angestrebten städtebaulichen Entwicklung gefasst. Dieser ist in Anhang 2 dieser Begründung im Wortlaut wiedergegeben.

Auf dieser Grundlage wurde in der Folge der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

4.2 BETEILIGUNG DER BÜRGER (§ 3 ABS. 2 BAUGB)

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Markt-West“ wurden die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Meiningen hat in seiner Sitzung am 04.09.2001 die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen und den dazu zu verwendenden Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ mit Stand vom 04.09.2002 mit Begründung gebilligt. Dem gemäß wurden die Bürger nach öffentlicher Bekanntmachung durch eine Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs und der zugehörigen Begründung im Rathaus der Stadt Meiningen vom 29.10.2001 bis zum 30.11.2001 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Dabei war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat sich eine Bürgerin geäußert. Über ihre Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat der Stadt Meiningen in seiner Sitzung am 03.06.2003 ausführlich beraten und die inhaltliche Weiterentwicklung des Vorentwurfs beschlossen.

Nachdem der Stadtrat der Stadt Meiningen in seiner Sitzung am 03.06.2003 den erarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ zur öffentlichen Auslegung bestimmt hatte,

erfolgte auf dieser Grundlage die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Zeitraum vom 27.11.2003 bis zum 09.01.2004.

Im Rahmen der öffentliche Auslegung des Planentwurfs sind drei Stellungnahmen der Bürger eingegangen. Über die darin geäußerten Anregungen hat der Stadtrat der Stadt Meiningen in seiner Sitzung am 04.05.2004 ausführlich beraten und beschlossen.

4.3 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, SONSTIGER STELLEN (§ 4 ABS. 1 BAUGB) UND DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 ABS. 2 BAUGB)

Parallel zur Beteiligung der Bürger wurden auch die Träger öffentlicher Belange, sonstige Stellen und die Nachbargemeinden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Meiningen hat hierzu in seiner Sitzung am 04.09.2001 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen und den dazu zu verwendenden Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ mit Stand vom 04.09.2001 mit Begründung gebilligt. Dem gemäß wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.09.2001 unter Beifügung des Planvorentwurfs über Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.11.2001 gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich 15 Träger öffentlicher Belange geäußert. Über ihre Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat der Stadt Meiningen in seiner Sitzung am 03.06.2003 ausführlich beraten und die inhaltliche Weiterentwicklung des Vorentwurfs beschlossen.

Nachdem der Stadtrat der Stadt Meiningen in seiner Sitzung am 03.06.2003 den erarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ zur öffentlichen Auslegung bestimmt hatte, erfolgte auf dieser Grundlage die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.11.2003.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind fünf Stellungnahmen eingegangen. Über die darin geäußerten Anregungen hat der Stadtrat der Stadt Meiningen in seiner Sitzung am 04.05.2004 ausführlich beraten und beschlossen.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BAUGB)

Der Stadtrat der Stadt Meiningen hat in seiner Sitzung am 05.10.2004 den Bebauungsplan „Nr. 26 „Markt-West“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 17/03/2004). Die Begründung wurde gebilligt.

4.5 GENEHMIGUNG

Der zur Satzung beschlossene Bebauungsplan „Nr. 26 „Markt-West““ gilt auf der Grundlage von § 10 Abs. 2 i.V.m. § 244 BauGB in der Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl.I.S. 2414) und gemäß Bescheid des ThLVA Weimar vom 09.08.2005 (Bescheid-Nr.300-4621.20-066042-MK-Markt West) als genehmigt. Die Genehmigung wurde am 03.09.2005 im Amtsblatt der Stadt Meiningen bekannt gemacht.

5 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „MARKT-WEST“

5.1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS (§ 1 ABS.3 BAUGB)

Der Marktplatz bildet den Mittelpunkt der Meininger Innenstadt, die auch heute noch weitgehend der historischen Altstadt entspricht. Seine historische Funktion ist im Dreiklang von religiösem Zentrum (Kirche), weltlicher bzw. bürgerlicher Regierung (Rathaus) und Marktgeschehen zu sehen.

In seiner etwa 800-jährigen Geschichte ist der Meininger Marktplatz vielfältigen baulichen Veränderungen unterworfen gewesen. Wesentliche Einschnitte markieren die Straßenbrände von 1475 und 1478, die die mittelalterliche Platzgestalt und –bebauung vernichteten, sowie der Stadtbrand von 1874, der wiederum zu einem weitgehenden Substanzverlust führte. Der Wiederaufbau nach den großen Bränden hat jeweils zu größeren Eingriffen in die städtebauliche Struktur geführt. Besonders nach 1874 wurde der Marktplatz wesentlich vergrößert und in eine weitgehend orthogonale Form überführt. Diese Umgestaltung folgte einem Stadtkonzept, das für den Marktplatz auch die Funktion eines Aufmarsch- und Paradeplatzes zuwies.

Die heutige städtebauliche Gestalt des Marktplatzes ist vor allem auf einen Bombenangriff am 23. Februar 1945 zurückzuführen. Dieser vernichtete die Gebäude der Marktwestseite, also das neugotische Rathaus und seine Nachbargebäude (Sparkasse). Für die Neubebauung der dadurch entstandenen Freifläche wurde nach 1945 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Dieser brachte Entwürfe hervor, die einheitliche Großbaukörper mit Fassadenzitate historischer Bauwerke vorsahen. Zu einer Realisierung kam es jedoch nicht. Es wurde eine Reihe Pappeln angepflanzt, und im Jahr 1969 folgte der Bau einer gegenüber der Vorkriegsbaulinie weit zurückgesetzten Kioskzeile in eingeschossiger Pavillonbauweise, die die gesamte westliche Platzkante einnahm. Damit erhielt der Markt seine bislang größte Ausdehnung. Während die Pappeln mittlerweile gefällt wurden, prägt das Provisorium des Kioskpavillons auch heute noch die Marktwestseite.

Nach 1990 ist die Meininger Altstadt in weiten Teilen baulich saniert und neugeordnet worden, so dass sie heute eine weitgehend tragfähige Struktur hat und auch ihrer kulturhistorischen Bedeutung gerecht werden kann. Die Marktwestseite ist aber trotz oder gerade wegen ihrer großen Bedeutung für den Stadtraum von der Sanierung der Altstadt bislang nicht erfasst worden, was wegen ihrer herausgehobenen Lage einerseits einen städtebaulichen Missstand darstellt, andererseits aber auch dazu geführt hat, dass keine „schnellen“, unausgewogenen und die Bedeutung des Platzes nicht widerspiegelnden Lösungen realisiert wurden.

10 Jahre nach Beginn der Altstadtsanierung ist es allerdings notwendig, auch den Marktplatz als zentralen Mosaikstein der Innenstadt in eine städtebaulich-gestalterisch wie funktional zukunftsfähige Form zu bringen.

Der aktuelle Handlungsbedarf ergibt sich aus folgenden Überlegungen:

- Die an der Marktwestseite bestehende bauliche Situation ist als städtebaulicher Missstand zu charakterisieren, da weder Art noch Maß der baulichen Nutzung dem Standort angemessen sind und insbesondere die Kioskzeile und der freie Einblick vom Platz in den ungeordneten Blockinnenbereich (fehlende Platzkante) städtebaulich verunstaltend wirken.
- Die Umgebung der Marktwestseite ist unter denkmalpflegerischen und gestalterischen Gesichtspunkten bereits saniert worden. Dies betrifft vor allem die Marktrandbebauung und die Platzfläche. Das bestehende Defizit im Bereich der Marktwestseite schmälert auch die Wirksamkeit dieser Maßnahmen.
- Die Gestalt der Marktwestseite stellt ein Hemmnis für den auflebenden Kultur- und Städtetourismus dar.
- Die Fläche des Marktplatzes ist in Relation zur Stadt sehr groß. Es ist daher besonders wichtig, die Platzkanten möglichst intensiv und publikumswirksam zu nutzen, um so zu einer Belebung der weitläufigen Platzfläche zu kommen. Im derzeitigen Zustand kann die Marktwestseite hierzu keinen Beitrag leisten.
- Die Attraktivierung und Vitalisierung der Innenstadt, vor allem in Bezug auf die Sicherung und Förderung von Einzelhandels- und öffentlichen Funktionen ist vor dem Hintergrund der Entwicklung von Konkurrenzstandorten in innenstadtferner Lage von höchster Bedeutung. Die Überplanung der Marktwestseite kann hierfür notwendige Flächen zur Verfügung stellen und Impulse auch für andere Teile der Innenstadt hervorrufen.

Die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben.

5.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

5.2.1 Grundlegende Zielsetzungen

Die Stadt Meiningen hat durch differenzierte räumliche Planungen, vor allem durch den im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan, die Erhaltungs- und die Gestaltungssatzung sowie die förmliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und insbesondere auch der historischen Altstadt formuliert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ soll die sich aus diesen Zielsetzungen ergebende Bodennutzung für den Geltungsbereich verbindlich festgesetzt werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Markt-West“ ist es dabei, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bewahrung der historischen Bausubstanz und städtebaulichen Proportionen bei gleichzeitiger funktionaler Neuordnung und Realisierung zukunfts-trächtiger Nutzungen zu schaffen. Insofern verfolgt der Bebauungsplan folgende grundlegende Zielsetzungen:

- Städtebauliche Neuordnung der Marktwestseite (Konkretisierung der Zielsetzungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt Meiningen“)
- Städtebauliche Aufwertung der Meininger Altstadt durch Bebauung einer zentral gelegenen Stadtbrache,
- Stärkung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Meiningen durch Schaffung geeigneter und attraktiver Einzelhandelsflächen im Stadtkern.

5.2.2 Plankonzept

Die Wiederbebauung der Marktwestseite ist seit Jahren Gegenstand der städtebaulichen Diskussion in Meiningen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden verschiedene Varianten einer angemessenen Nutzung der Fläche diskutiert. Als grundsätzliche Alternativen wurden u. a. vorgeschlagen:

- Bebauung mit einem Rathaus entsprechend der historischen Funktion der Fläche,
- Errichtung eines Kaufhauses,
- Errichtung eines Multifunktionsgebäudes.

Die Bebauung der Marktwestseite mit einem Rathaus bietet sich vor allem unter historischen Gesichtspunkten als angemessene Nutzung an, waren doch an dieser Stelle bereits mehrere Rathäuser vorhanden. Die Errichtung eines Rathauses gegenüber der Stadtkirche würde überdies dem historischen Konzept des Dualismus von weltlicher und geistiger Macht entsprechen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bedürfnisse und Gegebenheiten ist eine Bebauung mit einem Rathaus jedoch problematisch, da zum einen Bedarf und Finanzierungsmöglichkeiten für diese Nutzung nicht gegeben sind. Zum anderen kann ein Rathaus moderner Prägung, das hauptsächlich ein Verwaltungsgebäude und weniger ein Versammlungs- und Repräsentationsgebäude ist, nur wenig zur Belebung des Marktplatzes beitragen.

Die Bebauung mit einem reinen Einzelhandelsgebäude ist ebenfalls nicht anzustreben, da dieses dem öffentlichen und multifunktionalen Charakter des Marktes nicht gerecht werden kann. Da auch ein Einzelhandelsgebäude baulich eher introvertiert ist, kann die Zielsetzung der nachhaltigen Belebung des Marktplatzes auch hierdurch nicht erreicht werden.

Die im Bürgergutachten der Stadt Meiningen und im Rahmen des informellen Verfahrens „Projektentwicklung Marktwestbebauung“ (Phase 1) konzipierte und weiterentwickelte Variante eines Multifunktionsgebäudes mit Einbeziehung und Durchwegung des bestehenden Baublocks ist dagegen geeignet, durch einen dem Standort angemessenen, tragfähigen und verträglichen Nutzungsmix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs-, öffentlichen und Wohnfunktionen zu einer positiven Entwicklung der Meininger Innenstadt beizutragen.

Der Stadtrat der Stadt Meiningen hat die vorbeschriebene gemischte Nutzung durch einen Leitbeschluss vom 03.04.2001 (vgl. Anhang 2 dieser Begründung) mit folgenden Eckpunkten und Maßgaben zur Grundlage dieses Bebauungsplans gemacht:

- Schließung der Baulücke durch einen Kopfbau
- Aktivierung des Gesamtquartiers der Ost-West-Achse
- Aktivierung des vorhandenen Bestandes

- Umsetzung einer gemischt genutzten Konzeption aus Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen und Gemeinbedarf (insbesondere Begegnungsstätte).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden daher im Einzelnen folgende Ziele angestrebt:

- Entwicklung einer multifunktionalen Nutzung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und öffentlichen Funktionen auf den Grundstücken der Marktwestseite und im Blockinnenbereich (entwickelnde Funktion des Bebauungsplans)
- Bestandssicherung der gestaltprägenden Blockrandbebauung und der bestehenden Wohnfunktion (erhaltende Funktion des Bebauungsplans)

5.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die städtebauliche Neuordnung und angemessene Nutzung der Marktwestseite ist aus städtebaulich-gestalterischer und auch funktionaler Sicht für die Stadt Meiningen von hoher Bedeutung. Durch die Überplanung der Fläche sollen die Voraussetzungen für zukunftsbeständige Nutzungen geschaffen und damit neue Perspektiven für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt eröffnet werden. Planungsgrundsatz für das Bebauungsplangebiet ist die Festsetzung eines gegliederten Kerngebiets (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wodurch Handels- und öffentliche Nutzungen in kleinräumiger Mischung mit Wohnfunktionen zulässig sind.

Die Zielsetzungen sollen u. a. erreicht werden durch die

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise,
- Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen,
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen.

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

6.1 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS.4 BAUGB)

Verbindliche Ziele der Raumordnung mit Bedeutung für das Gebiet der Stadt Meiningen sind im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen in seiner gültigen Fassung¹ festgelegt. Der RROP Südthüringen enthält keine Aussagen, die sich unmittelbar auf das Bebauungsplangebiet „Markt-West“ beziehen.

Aus den in den einzelnen Sachbereichen festgelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung lassen sich jedoch folgende für die Entwicklung des Bebauungsplangebiets relevante Forderungen ableiten:

Kapitel 3 - Regionale Siedlungsstruktur

- Das Mittelzentrum Meiningen soll in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben (...) gestärkt werden und die Bevölkerung des mittelzentralen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen und spezialisierten Bedarfs versorgen. Insbesondere soll angestrebt werden: (...) die Erhaltung und weitere Sanierung des kulturhistorisch und städtebaulich-architektonisch bedeutsamen Innentadtbereiches verbunden mit einer Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel in der Innenstadt (...), der Ausbau des öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebots (...), die wesentliche Erweiterung bzw. Neuschaffung von Freizeiteinrichtungen. [Ziel 3.1.2.18]

Kapitel 7 - Fremdenverkehr und Erholung

- In (...) Meiningen (...) soll neben der Verbesserung im Grundbedarf auf die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten für den gehobenen, spezialisierten Bedarf hingewirkt werden. [Ziel 4.3.3.4]
- In der Stadt Meiningen soll das geschlossene Stadtbild erhalten (...) werden. [Ziel 7.3.3.2]
- Die kulturhistorischen Besonderheiten sowie die unverwechselbare Gestalt der Städte mit Bedeutung für den Stadft-, Bildungs- und Kulturtourismus sollen bei der Bestimmung von Stadtentwicklungszielen (...) maßgeblich Beachtung finden. [Ziel 7.3.3.3]

¹ Beschlossen durch die Planungsversammlung der Planungsregion Südthüringen am 03.11.1998 und für verbindlich erklärt durch den Thüringer Minister für Wirtschaft und Infrastruktur am 06.08.1999 (Beschluss der Regierung des Freistaats Thüringen vom 20.04.1999)

Kapitel 11 - Bevölkerung und Siedlung

- Im Rahmen von Ortssanierungs-, Modernisierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen sollen die Konfliktbereiche in den Siedlungen so geordnet werden, dass eine hohe nachbarschaftliche Verträglichkeit der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen erreicht wird. [Ziel 11.4.2]
- Stadt- und Dorfkerne sollen vorrangig durch Sanierungs-, Modernisierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen in ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit aufgewertet und entwickelt werden.

Insbesondere soll

- die Funktionsvielfalt der Stadt- und Ortskerne, einschließlich der Wohnfunktion, erhalten oder wiederhergestellt werden,
- der Schließung von Baulücken (...) Vorrang vor einer Siedlungsentwicklung auf der „grünen Wiese“ gegeben werden,
- (...)
- auf die Schaffung verkehrsberuhigter Zonen hingewirkt werden,
- (...)

[Ziel11.4.3]

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Markt-West“ entsprechen diesen Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Südthüringen. Die mit den Festsetzungen zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

6.2 ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN

Nach Kenntnis der Stadt Meiningen sind überörtliche Fachplanungen i. S. d. § 38 BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Markt-West“ nicht berührt.

6.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (§ 8 ABS. 2 UND 3 BAUGB)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes noch nicht abgeschlossen. Daher lag kein genehmigter und gültiger Flächennutzungsplan vor, aus dem die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt werden konnten. Der Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ war insofern ein vorzeitiger Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB und unterlag gem. § 11 Abs. 1 BauGB der Pflicht zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Landesverwaltungsamt Thüringen).

Der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Markt-West“ vorliegende Entwurf zum Flächennutzungsplan stellte im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche sowie das bereits bestehende Erschließungssystem dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans waren insofern aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Meiningen entwickelt. Da die Darstellungen der Realnutzung entsprachen, die bauliche Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterlag und die Stadt Meiningen durch Beschluss einer (seit 1997 rechtskräftigen) Erhaltungssatzung die Bewahrung der Gebietseigenart zur verbindlichen Zielsetzung erklärt hat, war nicht zu erwarten, dass im Zuge des Aufstellungsverfahrens eine andere als die im Entwurf vorliegende Darstellung in Betracht gezogen und letztlich wirksam wird.

Weiter setzten die Festsetzungen des Bebauungsplans die Sanierungsplanung für den Bereich der Altstadt Meiningen, die für die Wiederherstellung der geschlossenen Raumkante vorsieht und den Geltungsbereich als Situation mit besonderen Anforderungen an die Gestaltung definiert, bauplanungsrechtlich um.

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ wurde mit Bescheid des ThLVA Weimar vom 09.08.2005 (Bescheid-Nr. 300-4621.20-066042-MK-Markt West) genehmigt.

6.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG DER STADT MEININGEN

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 26 „Markt-West“ sind im Geltungsbereich keine Bebauungspläne oder sonstige Satzungen, die Festsetzungen i. S. d. § 9 BauGB enthalten, aufgestellt worden. Das Bebauungsplangebiet war daher nach § 34 BauGB als bebauter, aber unbeplanter Innenbereich zu beurteilen.

7 PLANINHALTE

7.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt. [§ 7 BauNVO]

Im Kerngebiet sind abweichend von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Oberhalb des ersten Obergeschosses sind in dem Teilgebiet des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK₂ nur Wohnungen zulässig. [§ 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Die Gebietsart „Kerngebiet“ beschreibt die bereits vorhandene und planerisch angestrebte bauliche Nutzung des Plangebiets und ist den Darstellungen des Flächennutzungsplans angepasst. Durch die Festsetzung wird die Zulässigkeit der gemäß Planungskonzept angestrebten Nutzungsmischung sichergestellt.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Errichtung von Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Diese Einschränkung dient der Abwehr von Nutzungen, die der hohen bauhistorischen, stadtstrukturellen und fremdenverkehrlichen Bedeutung des Bebauungsplangebiets nicht angemessen sind.

Die geschossweise Gliederung des Teilgebiets mit der Bezeichnung MK₂ dient der Sicherung der Wohnfunktion im überplanten Stadtquartier und entspricht den Festlegungen der Erhaltungssatzung der Stadt Meiningen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl von 1,0 als Höchstmaß festgesetzt. [§ 16 i. V. m § 17 BauNVO]

Für das Kerngebiet wird eine Geschossflächenzahl von 3,0 (MK1) bzw. 4,0 (MK2) als Höchstmaß festgesetzt. [§ 16 i. V. m § 17 BauNVO]

Als Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt:

- im Teilgebiet mit der Bezeichnung MK1 drei Vollgeschosse (zwingend),
- im Teilgebiet mit der Bezeichnung MK2 vier Vollgeschosse als Höchstmaß.

Im Teilgebiet MK2 sind für den durch Baugrenzen begrenzten Blockinnenbereich abweichend zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. [§ 20 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung folgen der tatsächlich vorhandenen Bebauung bzw. der planerisch angestrebten Nutzung (Einzelhandelsflächen) im Blockinnenbereich. Ferner berücksichtigen sie hinsichtlich der Geschossigkeit die Vorgaben des Denkmalschutzes.

Die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl im Teilgebiet mit der Bezeichnung MK₂ überschreitet mit einem Höchstmaß von 4,0 die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegte Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (für Kerngebiete: GFZ max. 3,0). Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Geschossflächen in Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse i. S. d. ThürBO sind, auf die Geschossflächenzahl nicht angerechnet werden. Dadurch kann sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung weiter erhöhen.

Auf das Teilgebiet mit der Bezeichnung MK₂ treffen die Anwendungstatbestände des § 17 Abs. 3 BauNVO zu, da die vorhandene Blockrandbebauung vollständig vor dem 1. August 1962 entstanden ist und rechtmäßig besteht. Die Überschreitung der Obergrenze ist städtebaulich insofern gerechtfertigt, als die bestehende Bebauung in ihrer vorhandenen Ausprägung aus Gründen des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Gestalt erhalten bleiben soll.

Durch die Festsetzung einer Begrenzung auf zwei Vollgeschosse im Blockinnenbereich, verbunden mit einer Pflanzfestsetzung für Flachdächer, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines - das hohe Maß der baulichen Nutzung teilweise kompensierenden - begrünten Blockinnenbereichs geschaffen. Unter Berücksichtigung der rund um das Bebauungsplangebiet zahlreich vorhandenen erholungsgerechten Freiräume (u. a. Pulverrasen, Schloßpark, Bleichgräben) und des teilweise im Geltungsbereich befindlichen und als nicht-bebaubare Fläche gesicherten Marktplatzes ist die hohe bauliche Verdichtung im Bereich des Kerngebiets städtebaulich verträglich.

7.1.3 Bauweise

Für das Kerngebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. [§ 22 BauNVO]

Begründung:

Die geschlossene Bauweise prägt das gesamte Bebauungsplangebiet sowie seine nähere und weitere Umgebung. Darüber hinaus ist sie als gestaltprägendes Merkmal der Bebauungs- und Parzellenstruktur Bestandteil des Schutzziels der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der historischen Meiningener Altstadt.

7.1.4 Stellplätze

Stellplätze sind im gesamten Kerngebiet nicht zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung privater oder öffentlicher Stellplätze im Kerngebiet ist vor dem Hintergrund der hohen baulichen Verdichtung sowie der vorhandenen Verkehrsbelastung des Bebau-

ungsplangebiets nicht möglich. Daher entsteht bei Verwirklichung der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ein Stellplatzdefizit, das durch Bereitstellung geeigneter Flächen im Nahbereich, d. h. in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück (analog § 49 Abs. 6 ThürBO), kompensiert werden kann. In diesem Zusammenhang betreibt die Stadt Meiningen parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7a „Am mittleren Rasen“, der u. a. die Errichtung eines Parkhauses auf dem ehemaligen BayWa-Gelände ermöglichen soll. Es ist vorgesehen, durch vertragliche Regelungen die Errichtung von privaten, den Baugrundstücken des Bebauungsplans „Markt-West“ zugeordneten Stellplätzen zu sichern.

7.1.5. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von flüssigen und festen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoff und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen. In der baulich stark verdichteten und in Tallage befindlichen Altstadt ist daher die Reduzierung von Schadstoffeinträgen aus dem Hausbrand notwendig. Der grünordnerische Planungsbeitrag, der als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung ist, regt für die bestehende und neue Bebauung den Abbau der Einzelheizungen und den Anschluss an ein zentrales und schadstoffarmes Heizsystem, ggf. über ein Energiecontracting-Modell, an. Eine derart weitgehende Festsetzung würde den Regelungshorizont eines Bebauungsplans jedoch deutlich überschreiten, weshalb von ihr abgesehen wird. Aus Gesichtspunkten der Luftreinhaltung ist der Verzicht auf Einzelheizungen jedoch unbedingt anzustreben, so dass die Stadt Meiningen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans z. T. selbst Grundstückseigentümer ist, bei der Umsetzung des Bebauungsplans auf entsprechende vertragliche Regelungen hinwirken wird.

7.1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Teilgebiets mit der Bezeichnung MK2 sind Flachdächer intensiv (begehbare Flächen) bzw. extensiv (nicht begehbare Flächen) zu begrünen.

Begründung:

Mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird den Vorschlägen des grünordnerischen Begleitplans, der als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung ist, gefolgt. Durch die Begrünung der im Teilgebiet mit der Bezeichnung MK₃ entstehenden Deckenplatten werden wohnungsnah private Freiflächen für die tägliche Erholung und das Kinderspiel geschaffen, das Mikroklima im Blockinnenbereich verbessert, in geringem Umfang zusätzlicher Lebensraum für Fauna und Flora geschaffen und die Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser verbessert.

Durch die vorbeschriebenen Effekte wird eine deutliche Verbesserung des Wohnwerts in der Blockrandbebauung erzielt. Dies sichert und fördert die Wohnfunktion in diesem Bereich. Zudem werden durch die Schaffung eines begrünten, ebenen Blockinnenbereichs in Höhe des zweiten Obergeschosses (=erstes wohnbaulich genutztes Geschoss) die Auswirkungen des hohen Maßes der baulichen Nutzung im Teilgebiet mit der Bezeichnung MK₂ angemessen kompensiert.

7.1.7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden die Straßenverkehrsflächen der Schlundgasse, der Luisenstraße und der Ernestinerstraße festgesetzt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Teilflächen des Marktplatzes werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich bzw. verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets planungsrechtlich gesichert, der Bestand nachvollzogen und die Beschlusslage der Stadt Meiningen zur Verkehrsführung im Bereich Altstadt/Marktplatz umgesetzt.

7.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 Abs. 1 NR. 1 ThürBO)

§ 9 Abs. 4 BauGB eröffnet die Möglichkeit der Festsetzung weiterer, auf Landesrecht beruhender Regelungen. Die thüringische Bauordnung (ThürBO) sieht hierfür die Integration örtlicher Bauvorschriften in Bebauungspläne vor. (§ 83 Abs. 4 ThürBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ – 1. Änderung ist nachfolgende örtliche Bauvorschrift zur Definition für die traufseitige, dem Platz zugewandten Gebäudefront (zusätzlich zur Baugrenze) festgesetzt worden:

Die traufseitige, dem Platz zugewandte Gebäudefront darf nur parallel zwischen der festgesetzten Baugrenze und der historischen Bauflucht errichtet werden. Vor- und Rücksprünge innerhalb der genannten Grenzen sind bis zu zwei Meter zulässig. Ein Errichten der traufseitigen dem Platz zugewandten Gebäudefront westlich der in den Plan eingezeichneten historischen Bauflucht ist nicht zulässig.

Die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen ist außerdem durch eine eigenständige Gestaltungssatzung im Sinne des § 83 Abs. 3 ThürBO umfassend bestimmt. Diese Satzung bleibt neben dem Bebauungsplan bestehen. (vgl. Punkt 7.4.1 dieser Begründung).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzustellenden erhöhten Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen (Materialien, Farben, Fassadenformen, Dächer etc.)

können hierdurch und durch die nachrichtlich übernommene denkmalrechtliche Unterschutzstellung der baulichen Gesamtanlage hinreichend gesichert werden. Weitere Festsetzungen nach den Vorschriften der Thüringer Bauordnung sind daher nicht erforderlich.

7.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.3.1 Denkmalensemble „Stadtkern Meiningen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des gemäß § 2 Abs. 2 des Thüringischen Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) mit Schreiben vom 14.05.1992 förmlich ausgewiesenen Denkmalensembles „Stadtkern“ (Bauliche Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 3 ThDSchG). Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und im Sinne des ThDSchG pfleglich zu behandeln. Für jegliche bauliche Maßnahmen und andere Veränderungen am Denkmal ist eine Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Schmalkalden-Meiningen einzuholen.

7.3.2 Gestaltungssatzung der Stadt Meiningen

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Baukörper, Baumaterialien, Farben, Außenwände, Fassaden, Sockel, Putz, Fachwerk, Dachformen, Dachdeckung, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Ortgang, Traufe, Ausstattung im Bereich der Dächer, Fenster, Schaufenster und Schaukästen, Markisen, Fensterläden, Rolläden, Tore, Türen, Freitreppen, Stufen, Ausstattungen im Bereich öffentlicher Flächen und Fassaden, Außenanlagen, Werbeanlagen) bestimmt sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nach den Regelungen der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Stadt Meiningen (Gestaltungssatzung) - Zone 1, vom 11.08.1998.

7.3.3 Erhaltungssatzung der Stadt Meiningen

Auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Stadt Meiningen (Erhaltungssatzung) vom 24.06.1997 Anwendung.

7.3.4 Sanierungsgebiet „Altstadt Meiningen“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Meiningen vom 08.09.1998 förmlich festgelegten und am 14.10.1998 in Kraft getretenen Sanierungsgebietes „Altstadt Meiningen“.

7.4. Hinweise

7.4.1. Anlieferung

Anlieferungsvorgänge für Waren und Betriebsmittel der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind, soweit auf sie die Technische Anleitung Lärm Anwendung findet, zwischen 6 Uhr morgens und 22 Uhr abends durchzuführen.

7.4.2. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie gemäß den Vorschriften des Lagerstättengesetzes und des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu melden.

7.4.3. Archäologische Denkmalpflege

Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage, so sind diese zu sichern, und es ist unverzüglich das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu informieren. Für Rettungsgrabungen ist ein angemessener Zeitraum einzuräumen. Der Beginn von Baumaßnahmen ist rechtzeitig dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

7.4.4. Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Flächen bekannt, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet bzw. altlastenverdächtig im Sinne des § 16 Abs. 1 und 2 des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (ThAbfAG) sind.

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte organoleptisch auffällige Bereiche wie kontaminationsverdächtige Auffüllungen oder kontaminierter Boden freigelegt werden, ist das zuständige Staatliche Umweltamt zu informieren.

8 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Denkmalensembles „Stadtkern“, welches als bauliche Gesamtanlage geschützt ist. Die Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung sind aus diesem Grunde und wegen der stadtstrukturell herausragenden Lage besonders hoch.

Die Neubebauung der Marktwestseite muss diesen Anforderungen in unterschiedlicher Hinsicht gerecht werden:

- Die Lage und Ausrichtung der marktseitigen Baufront muss sich am historischen Konzept orientieren.
- Es ist aus Sicht des Denkmalschutzes gefordert, die historische Parzellenstruktur (Teilung der Platzkante in drei Grundstücke) auch in der Neubebauung ablesbar zu halten.
- Die Kubatur der Bebauung darf die Platzproportionen nicht stören und muss sich in die Umgebung einfügen.
- Die Fassaden müssen sich mit eigenständiger Formensprache in das Gesamtensemble einfügen.
- Der Straßenraum ist nach historischem Vorbild zu gestalten.

Diese städtebaulich-gestalterischen Anforderungen sind nur zu einem Teil Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und sind außerdem gegen andere Belange abzuwägen.

- Die Festlegung der Baufront erfolgt durch Festsetzung einer Baugrenze, die gegenüber der städtebaulichen Situation aus 1875 um rund 5 m parallel in den Platz hinein verschoben ist sowie einer ergänzenden bauordnungsrechtlichen Festsetzung. Hierdurch bleibt das historische Stadtbaukonzept in seinen Grundzügen erhalten, die Platzproportion wird nicht negativ beeinflusst, und gleichzeitig entstehen überbaubare Grundstücksflächen mit ausreichender Tiefe (30 m) zur Bebauung einer Teilfläche mit einem Kaufhaus.
- Die Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur ist durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht sinnvoll regelbar. Zudem ist die Realisierbarkeit dieser Forderung von funktionalen und konstruktiven Aspekten der Nachnutzung (z. B. einheitliche Geschosshöhen, Treppenhäuser, Eingänge und Einfahrten, Lage der Passage etc.) abhängig und wird daher auf die Ebene der Umsetzung verwiesen.
- Die Kubatur der Neubebauung ist durch Festsetzung der o. g. Baugrenze in Verbindung mit der ergänzenden bauordnungsrechtlichen Festsetzung, der geschlossenen Bauweise und einer zwingenden Geschosshöhe bestimmt. Präzisere Höhenfestsetzungen werden nicht getroffen, um im Zuge der Umsetzung, die durch einen Hochbauwettbewerb vorbereitet werden soll, Spielräume zur Höhendifferenzierung offenzulassen.
- Die Fassadengestaltung ist durch die auch im Bebauungsplangebiet unmittelbar gültige Gestaltungssatzung der Stadt Meiningen und die denkmalrechtlichen Unterschutzstellung

der Altstadt eng reglementiert. Für die Fassadengestaltung wird auf die Ebene eines Hochbauwettbewerbs verwiesen.

8.2 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

8.2.1 Äußere und innere Erschließung

Die äußere und innere Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz der Meiningener Altstadt. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Entflechtung des ruhenden Verkehrs (vgl. Kap. 6.2.2) sind keine Ergänzungen oder Erweiterungen der bestehenden Erschließungsanlagen erforderlich.

8.2.2 Ruhender Verkehr

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen erfordern die Bereitstellung privater Stellplätze, um den aus ihnen resultierenden Stellplatzbedarf zu bewältigen und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis führen zu können. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ausgangslage in der Meiningener Altstadt ist die Abwicklung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Bebauungsplangebiets ebenerdig nicht möglich.

Im Zuge der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss daher der Stellplatznachweis an anderer, verkehrlich und bautechnisch besser geeigneter Stelle geführt werden. Die Stadt Meiningen stellt in diesem Zusammenhang in räumlicher Nähe zum Marktplatz (ca. 250 m fußläufige Entfernung) einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Errichtung eines Parkhauses auf.

Durch Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit wird die Anbindung der Marktwestseite an das Parkhaus optimiert.

8.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Ernestinerstraße eine Bushaltestelle.

Das in der zentralen Ost-West-Achse des Bebauungsplangebiets festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bindet diesen Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs direkt an das Kerngebiet an. Die Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen ist damit auch ohne eigenes Kraftfahrzeug uneingeschränkt möglich.

8.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSORGUNG

Das Bebauungsplangebiet ist bereits bebaut und mit den erschließungsrelevanten Medien der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Abfallentsorgung) versorgt. Ein bauplanungsrechtlich relevanter Aus- oder Umbau ist infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

8.4 VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG MIT WAREN UND DIENSTLEISTUNGEN

In der Meiningener Innenstadt sind derzeit rund 22.000 qm Verkaufsflächen des Einzelhandels vorhanden. Außerhalb der Innenstadt bestehen in großflächigen Standorten rund 14.000 qm Verkaufsflächen für Lebensmittel und 25.000 qm für weitere Sortimente.

Meiningen verfügt damit über eine Ausstattung mit Einzelhandelsflächen, die seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben quantitativ angemessen ist. Festzustellen ist jedoch eine außerordentlich stark ausgeprägte Kleinteiligkeit des Einzelhandels im Stadtkern, die dadurch zum Ausdruck kommt, dass die meisten Betriebe Verkaufsflächen unter 100 qm, teilweise sogar unter 50 qm, aufweisen. Nur zwei Betriebe sind mit 3.300 qm bzw. 1.500 qm Verkaufsflächen großflächig im Sinne der BauNVO.

Bedingt durch diese Situation kann eine Vielzahl von Betrieben keine qualifizierten Sortimentstiefen aufbauen, so dass vor allem im gehobenen und spezialisierten Bedarf Angebotslücken des Facheinzelhandels auftreten. Ein Kaufhaus mit Magnetwirkung für die Innenstadt fehlt ganz.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsflächen um ca. 4.750 qm und der vorhandenen Dienstleistungsflächen um ca. 2.100 qm geschaffen werden. Die Marktwestseite bietet innerhalb des Stadtkerns die einzige Möglichkeit, die für ein selektives Kaufhaus notwendigen Bautiefen von 30 m zu erreichen und das hinterliegende Stadtquartier durch eine Passage zu integrieren (dort: Optimierung der Verkaufsflächen und der Anbindungssituation). Insofern kann das Einzelhandelsangebot in der Meiningener Innenstadt um ein zukunftssträchtiges, bislang nicht vorhandenes und an anderer Stelle nicht realisierbares Segment ergänzt werden. Durch die hiermit verbundene Attraktivitätssteigerung der gesamten Innenstadt gegenüber den städtebaulich nicht integrierten Standorten sind auch positive Auswirkungen auf den bestehenden innenstädtischen Einzelhandel zu erwarten, die die durch die Planung zweifellos verschärfte Konkurrenzsituation innerhalb der Innenstadt überkompensieren.

8.5 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

8.5.1 Planrelevante Immissionswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Nutzungen zulässig, die Geräuschemissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursachen können. Gleichzeitig sind das Bebauungsplangebiet und seine Umgebung mit vorhandener, allgemein zulässiger Wohnnutzung als immissionsempfindliche und - besonders durch den Kfz-Verkehr in den engen Altstadtstraßen - bereits vorbelastete Bereiche anzusprechen.

Als wesentliche immissionsrelevante Belange der Bebauungsplanung kommen vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen, der Empfindlichkeit der Umgebung und der Vorbelastungen des Plangebiets in Betracht:

- Geräuscheinwirkungen, die durch die Planung verursacht werden:
 - Verkehrs- und Ladegeräusche, die aufgrund der Belieferung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Bebauungsplangebiet entstehen und als Gewerbelärm zu beurteilen sind (Anlieferverkehr),
 - Verkehrslärm durch Kunden- und Besucherverkehre im Zusammenhang mit den Handels-, Dienstleistungs-, Wohn- und öffentlichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet (Kunden- und Besucherverkehre),
 - Geräuscheinwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken:
 - Bestehende Verkehrslärmeinwirkungen aus dem allgemeinen Straßenverkehr in den umliegenden Straßen (Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet).

Diese Immissionsbelange sind im Rahmen einer gesonderten schalltechnische Untersuchung, die als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung ist, ermittelt und bewertet worden. Hierzu wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung (TA) Lärm herangezogen. Untersuchungsziele waren zum einen der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet, zum anderen soll bereits auf der Ebene der städtebaulichen Planung sichergestellt werden, dass keine Nutzungen geplant werden, die im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren aus Immissionsschutzgründen nicht genehmigungsfähig wären.

8.5.2 Anlieferverkehr

Die künftigen, wegen der in Teilbereichen geplanten Einzelhandelsnutzung unvermeidlichen Anlieferverkehre können wegen der noch unklaren Nutzerstruktur nicht abschließend bestimmt werden. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung muss jedoch abgeschätzt werden, in welchem Umfang Lieferverkehre umfeldverträglich (und nach TA Lärm genehmigungsfähig) sind und ob unter diesen Bedingungen die Belieferung der geplanten Handels- und Dienstleistungsnutzungen möglich ist.

Hierbei wird im Sinne einer worst-case-Betrachtung davon ausgegangen, dass die Belieferung mit nicht-lärmarmen LKW unterschiedlicher Leistungsklassen durchgeführt wird und sich auf einen in der Schlundgasse vorgesehenen Anlieferhof (festgesetzter Zufahrtbereich) konzentriert. Eventuelle bauliche Maßnahmen zur Schalldämpfung des Anlieferhofs (Rolltor etc.) werden nicht berücksichtigt, es wird von einem zur Schlundgasse hin offenen Anlieferhof ausgegangen.

Als Ergebnis der in der schalltechnischen Untersuchung hierzu durchgeführten Berechnungen ist festzustellen, dass eine nächtliche Anlieferung (Zeitraum 22.00 - 6.00 Uhr) nicht möglich ist. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Lieferverkehre sind folglich nur im Tagzeitraum vorzusehen. Bei der Abfertigung von täglich 15 Lkw tagsüber ergeben sich an den nächstgelegenen Immissionsorten (Wohnbebauung Schlundgasse) Beurteilungspegel

von bis zu 60 dB(A), wodurch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Misch-/ Kerngebiete ausgeschöpft, aber in allen Immissionsorten noch eingehalten wird.

Dies bedeutet, dass auch unter den zugrundegelegten ungünstigen Bedingungen die Abfertigung von täglich 15 Lkw nicht zu immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikten führen wird, sofern sie tagsüber erfolgt. Diese Fahrzeugfrequenz erscheint ausreichend, um die Belieferung der geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sicherstellen zu können.

Der Fachgutachter weist darüber hinaus auf schalltechnische Optimierungsmöglichkeiten hin und empfiehlt dabei vor allem den Einbau von Rolltoren und das Geschlossenhalten dieser Tore bei Be- und Entladevorgängen im geplanten Anlieferhof. Auch der Einsatz lärmarmer Lieferfahrzeuge bietet Lärminderungspotentiale, die zur Verbesserung der Immissionssituation, ggf. aber auch zur zeitlichen oder quantitativen Ausweitung der Liefertätigkeit genutzt werden können. Einzelheiten hierzu sind unter Beteiligung der zuständigen Gewerbeaufsicht bei der Umsetzung des Bebauungsplans (Genehmigungsverfahren) zu regeln.

8.5.3 Kunden- und Besucherverkehre

Die Auswirkungen der durch die Planung „Markt-West“ induzierten Pkw-Verkehre (Kunden und Besucher) betreffen das Bebauungsplangebiet selbst nicht, da die für die zulässigen Bauvorhaben notwendigen Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden müssen. Die Stadt Meiningen sieht hierfür das Gebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 7a „Am mittleren Rasen“ vor. Die Betrachtung der Pkw-Verkehrsströme als Fernwirkung der Überplanung des Gebiets „Markt-West“ verlagert sich daher in dieses Planverfahren. Auf die schalltechnische Untersuchung und die Begründung zum Bebauungsplan „Am mittleren Rasen“ wird verwiesen.

8.5.4 Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Durch den Verkehrslärm der das Plangebiet umgebenden Straßen, insbesondere der als Haupteinfahrt für die westliche Altstadt fungierenden Ernestinerstraße, werden keine Beurteilungspegel verursacht, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete am Tag und in der Nacht überschreiten. Es ergibt sich somit keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

8.6 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DER PLANUNG

Die Betrachtungen zur Umweltverträglichkeit wurden für den Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“ gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts durchgeführt. Da der Bebauungsplan Nr. 26 „Markt-West“-1.Änderung im vereinfachten Verfahren unter Anwendung des nach dem 20.07.2004 geltenden Rechts weitergeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 26 ‚Markt-West‘ galt Folgendes:

Durch den Bebauungsplan Nr. 26 ‚Markt-West‘ sind durch die Kerngebietsfestsetzung auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im Sinne des § 11 Abs. 3 großflächig sind, d. h. eine Geschossfläche von mehr als 1.200 qm aufweisen. Insgesamt bestehen bei Umsetzung des Bebauungsplans im Plangebiet mehr als 5.000 qm Einzelhandelsflächen, die in engem funktionalen Zusammenhang zueinander stehen. Für ein derartiges Vorhaben sieht das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vor. Auf deren Grundlage ist festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVP haben kann, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen. (§ 3c Abs. 1 Satz 1 UVP i. V. m. Nr. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP). Kriterien für diese Vorprüfung sind insbesondere

- die Merkmale des Vorhabens (v. a. Größe, Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen, Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.,
- der Standort (v. a. ökologische Empfindlichkeit, Nutzungskriterien, Qualitätskriterien, Schutzkriterien),
- die Auswirkungen des Vorhabens (Wahrscheinlichkeit, Ausmaß, Schwere und Komplexität von umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens).

Wegen der im Bebauungsplangebiet bereits bestehenden Bebauung und weitestgehenden Flächenversiegelung sind durch die getroffenen Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die Naturgüter Biotop, Klima, Wasser und Boden zu befürchten. Aus diesem Grund erfolgen durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft, es gilt die Regelung des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung des Blockinnenbereichs erfolgt eine kleinräumige Aufwertung der Freiraumsituation, die sich auch positiv auf den Vegetationsanteil (Bepflanzung), den Wasserhaushalt (Rückhaltung von Niederschlagswasser) und das Mikroklima (Reduzierung wärmespeichernder und -reflektierender Dachflächen) auswirkt. Die hierzu getroffene Festsetzung zielt jedoch weniger auf ökologische Effekte als auf eine Optimierung der Wohnbedingungen und wird daher nicht mit Artenlisten und sonstigen Vorgaben für die Bepflanzung versehen.

Über die kleinräumigen Aspekte hinaus leistet der Bebauungsplan „Markt-West“ durch strukturelle Aufwertung der Innenstadt und Reaktivierung einer bereits bebauten Fläche einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung einer kompakten,utzungsgemischten und verkehrsarmen Siedlungsstruktur und damit zur Begrenzung des Flächenverbrauchs im Außenbereich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nicht zu befürchten sind. Die Durchführung einer Plan-UVP und die Aufstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

9 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 3: Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs	10.614 qm
Bruttobauland (einschl. sämtl. Verkehrsflächen)	10.614 qm
Nettobauland	3.703 qm
Verkehrsflächen, Plätze, Wege	6.911 qm