

Stadt Meiningen - Bebauungsplan Nr. 31
Quartier Ernestinerstraße, Schweizergasse, Burggasse,
Schloßgasse

Teil B - Begründung zum Entwurf

Planstand: 22.06.2016
Satzungsplan

Consilium
Stadträume | Freiräume | Raumbotschaften
Lämmerrainweg 08
99425 Weimar

Tel. / Fax : 03643 – 512710 / 512711
Mail : ab-seidel@t-online.de
Bearbeiter : Dr.-Ing. C. Seidel

Inhalt

1. Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf.....	4
1.1. Planungserfordernis	4
1.2. Geltungsbereich	4
1.3. Verfahren und Verfahrensablauf.....	5
1.4. Übergeordnete Planungen, Satzungen und Schutzbereiche	6
1.5. Tangierende Planungen, Konzepte und Untersuchungen	7
1.6. Bestandsdarstellung	8
1.7. Städtebauliche Missstände.....	9
1.8. Allgemeine Planungsziele	10
1.9. Städtebauliches Konzept und Erschließung	11
1.10. Nutzungskonzept.....	12
1.11. Gestaltungskonzept Gebäude.....	12
1.12. Konzept Grün und Freiräume	12
1.13. Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
2. Begründung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen	14
2.1. Art der baulichen Nutzung	14
2.2. Maß der baulichen Nutzung	14
2.3. Bauweise, überbau- und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
2.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	17
2.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
2.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und /oder deren Erhaltung.....	18
2.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
2.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	19
2.9. Stellplätze in Erdgeschoss.....	20
3. Begründung der Festsetzungen nach Bauordnungsrecht.....	22
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes	22
5. Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB	23
6. Flächenbilanz.....	23

Anlagen

- Anlage 1: Flurstückverzeichnis, Stand 22.06.2016
- Anlage 2: Schallimmissionsprognose LG 114-10-B vom 10.09.14
- Anlage 3: Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.02.13
- Anlage 4: Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 14.05.13
- Anlage 5: Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 14.05.14
- Anlage 6: Denkmalschutzrechtliche Zustimmung Burggasse 9 vom 01.10.14

1. Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf

1.1. Planungserfordernis

Das B-Plan-Gebiet ist Teil des Denkmalschutzbereiches der Altstadt. Das Quartier und die Südseite der Schweizerstraße sind durch mehrere Baulücken stadträumlich gestört. Zur Struktursicherung dieses Altstadtbereiches ist die Schließung der Straßenraumkanten unerlässlich.

Für die Ersatzbebauung sind verbindliche Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Erschließung, zum ruhenden Verkehr, zur Grün- und Freiraumplanung und zur Gestaltung notwendig.

Mit der Nutzung des Gebäudekomplexes Ernestinerstraße 14 durch das Kunsthaus Meiningen NEKST e.V. als Vereinsdomizil wurde die Voraussetzung für eine Neubelebung des denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäudes einschließlich der zugehörigen ehemals gewerblich genutzten Hintergebäude geschaffen.

Gleichzeitig entstanden aber durch die neue Gebäudenutzung Konflikte im Zusammenhang mit der benachbarten Wohnbebauung.

Die Stadt beabsichtigt, den Quartierinnenhof im Zusammenhang mit dem Kunsthaus NEKST e.V. halböffentlich zu nutzen und einen Teil des Flurstückes zur Schweizergasse für private Bebauung freizugeben.

Zur Planungssicherheit für künftige Investitionen auf den Grundstücken Ernestinerstraße 14 und auf den derzeitigen Baulücken und Brachen in der Schweizer,- Burg- und Schloßgasse sowie zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch Aktivitäten des Kunsthauses NEKST ist auf der Basis des Quartierkonzeptes aus 2011 nunmehr ein verbindlicher Bauleitplan erforderlich.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Straßenbegrenzungslinien von Ernestinerstraße, Schweizergasse, Burggasse und Schloßgasse.

Zusätzlich umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke Schweizergasse 14-24 und Ernestinerstraße 22.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 1,2 ha.

Die Liste aller Flurstücke des Planbereiches liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

1.3. Verfahren und Verfahrensablauf

Es handelt sich um einen B-Plan der Innenentwicklung. Er wird auf der Basis eines bestätigten Flächennutzungsplanes entwickelt. Auf die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde verzichtet, weil:

- die frühzeitige Beteiligung der Bürger im Zusammenhang mit der geplanten halböffentlichen Hofnutzung als zwingend erforderlich angesehen wurde und
- eine Betroffenheit des Schutzgutes Mensch im Zusammenhang mit der halböffentlichen Hofnutzung und der damit einhergehenden Lärmbelastigung nicht auszuschließen war.

Beschluss und Bekanntmachung

Mit Beschluss Nr. 248/28/2012 hat der Stadtrat von Meiningen am 03.01.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier Ernestinerstraße, Schweizergasse, Burggasse, Schloßgasse gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Meiningen am 22.01.12 bekannt gemacht.

Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Basis des vom Bau- und Liegenschaftsausschusses am 15.05.2013 gebilligten Vorentwurfes (Planstand Vorentwurf vom 25. 04.2013).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in drei Stufen statt:

- Anhörungen des Kunstvereins NEKST e.V. vom 21.02.13 und 14.05.14 (Anlagen 3, 5)
- Anhörung der Bewohner des Quartiers am 14.05.13 (Anlage 4)
- Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 29.05. bis 01.07.13.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte wurden in der Zeit vom 29.05.2013 – 01.07.2013.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden beachtet, abgewogen und in die weitere Entwurfsbearbeitung einbezogen.

Entwurf zur 1. Offenlegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.08.2015 – 04.09.2015 statt.

Die eingegangenen Hinweise wurden abgewogen. Abwägungs-, Billigungs- und Offenlegungsbeschluss erfolgten durch den Stadtrat am 01.03.2016. Aus der Abwägung privater Belange ergaben sich Änderungen im Plan von erheblicher Relevanz (Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung), so dass sich eine 2. Offenlegung erforderlich wurde.

Entwurf zur 2. Offenlegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde begrenzt auf die von den Änderungen betroffenen Einrichtungen (Landratsamt Schmalkalden – Meiningen, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie).

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.04.2016 bis 06.05.2016.

Die eingegangenen Anregungen wurden beachtet und z. T. in die Hinweise zum B-Plan eingearbeitet. Nochmalige Änderungen der Festsetzungen ergaben sich nicht.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht wurde parallel zum B-Plan durch Planungsbüro Ledermann aus Mellrichstadt erarbeitet.

Er ist Bestandteil der Plandokumentation zum Entwurf.

1.4. Übergeordnete Planungen, Satzungen und Schutzbereiche

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Südthüringen vom 06.08.1999 soll *„...in der Stadt Meiningen das geschlossene Stadtbild erhalten und die herausragende Theater- und Musikgeschichte als überregional bedeutsamer Tourismusfaktor gepflegt, genutzt und weiterentwickelt werden“*.

Die mit dem B-Plan beabsichtigte Wiederbebauung der baulichen Brachen sowie die Ergänzung der städtischen Kulturangebote durch den Verein Kunsthaus NEKST e.V. berücksichtigen somit die Erfordernisse der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen als Mischgebiet Innenstadt ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Festsetzung.

Sanierungsgebiet

Das B-Planbereich liegt im Geltungsbereich der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Meiningen“ vom 13.09.1998 (vereinfachtes Verfahren).

Zielstellung der Satzung ist die Behebung städtebaulicher Missstände, was auch eine grundlegende Zielstellung des vorliegenden B-Planes ist (Wiederbebauung von Brachflächen, Schließung von Baulücken, verträgliche Nutzungsmischung...). Insofern steht der vorliegende B-Plan im Einklang zu den Zielstellungen des Sanierungsgebietes.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der baulichen Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Stadt Meiningen vom 31.03.94 in der Fassung der 2. Änderung vom 19.09.2000.

Es ist Zielstellung des B-Planes, dass die städtebauliche Eigenart des Quartiers als innerstädtisches Quartier mit geschlossener Quartier- und historisch geprägter Baustruktur sowie die gemischte Nutzung erhalten werden. Insofern steht die Planung im Einklang zur Erhaltungssatzung.

Baugestaltungssatzung

Das Plangebiet lag bisher im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung vom 20.05.2009 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 25.11.10.

Auf Basis des §85 (2) BauGB wird das Plangebiet jedoch aus dem Satzungsbereich entnommen und es werden eigene Festsetzungen getroffen.

1.5. Tangierende Planungen, Konzepte und Untersuchungen

Rahmenplanung zur Stadtsanierung

Die Rahmenplanung zur Stadtsanierung trifft für das Quartier folgende Planfestlegungen (Sanierungsziele):

- Maßnahmen zur Durchgrünung des Quartierinnenbereiches
- Quartier-Durchwegung zwischen der Ernestinerstraße und der Burggasse über das Grundstück Ernestinerstraße 14

Diese Planungsziele wurden beachtet, die Quartier-Durchwegung in Abwägung aller Interessen jedoch ab der Phase Entwurfsplanung nicht weiter verfolgt.

Quartierkonzept Ernestinerstraße, Schweizergasse, Burggasse, Schloßgasse (2011)

Im Quartierkonzept wurden Bebauungsvorschläge für die Flächenbrachen in der Burg- und Schweizergasse unterbreitet. Im B-Plan wurden die Entwürfe des Quartierkonzeptes zur Baulückenschließung Burggasse / Ecke Schweizergasse einbezogen.

Bauhistorische Untersuchung Burggasse 9 (2012)

Die im Gutachten unterbreiteten Vorschläge zum Substanzerhalt und zu einem möglichen Teilrückbau wurden berücksichtigt.

Schallimmissionsprognose LG 114/10-B vom 10.09.2014 (siehe Anlagen 2.1. und 2.2.)

Büro Frank & Apfel GbR wurde der Auftrag erteilt, schalltechnische Untersuchungen für das an den Veranstaltungsraum von NEKST (Grundstück Ernestinerstraße 14) angrenzende Wohnhaus und eine Schallimmissionsprognose für den Biergarten durchzuführen. Die Berechnungen und Prognosen sind als wesentliche Grundlage in die Planung eingegangen (siehe textliche Festsetzung, Teil A - Punkt 9.1. und Hinweis Nr. 4).

1.6. Bestandsdarstellung

Gebäudebestand und Nutzung

Der Gebäudebestand dient überwiegend der Wohnnutzung. Die Bausubstanz und die Freiflächen des städtischen Grundstückes Ernestinerstraße 14 werden seit einigen Jahren vom Verein Kunsthaus NEKST e.V. genutzt.

In den Erdgeschosslagen der Ernestinerstraße befinden sich kleinere Einzelhandelseinrichtungen und eine Autowerkstatt. In der Schweizer- und Burggasse haben sich Kanzleien, Steuerbüros, Versicherungen, Parteien und kirchliche Einrichtungen niedergelassen. Gebäudeleerstand besteht in der Ernestinerstraße 18 (Gebäudeteil Schweizergasse), in der Burggasse 9 und in der Schweizergasse 9a. Flächenbrachen befinden sich zwischen der Burggasse 9 und der Schweizergasse 5 und zwischen der Schweizergasse 9a und der Ernestinerstraße 18.

Erschließung

Das Quartier ist über Ernestinerstraße, Schweizergasse, Burggasse und Schloßgasse verkehrsseitig ausreichend erschlossen. Die Abdeckung des ruhenden Verkehrs kann nur zum Teil auf den Grundstücken selbst erfolgen. In den Gassen ist Parken untersagt. Das Quartier ist hinsichtlich der Elektro-, Wasser-, Abwasser-, Fernwärme- und Telefonversorgung als voll erschlossen anzusehen. Die erforderlichen Leitungen liegen im Plangebiet an. Geplante Neubebauungen werden an die vorhandenen Netze angeschlossen.

Umweltverhältnisse

Eine umfassende Darstellung der gegebenen Umweltverhältnisse ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Zusammengefasst sollen hier folgende Aspekte zum Bestand aufgeführt werden:

Klima

- Aufheizung der Umgebung durch hohen Versiegelungsgrad.

Boden

- Die Bodenfunktionen sind flächendeckend gestört (keine gewachsenen Bodenprofile).

Grundwasser

- Die Grundwasserneubildungsrate ist durch den hohen Überbauungsgrad stark eingeschränkt. Der Grundwasserstand am Standort ist an die Wasserführung der Werra gebunden und unterliegt somit größeren Schwankungen.

Oberflächenwasser

- Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächenwasser. Das Quartier befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich HQ 100.

Tiere, Pflanzen, Lebensräume

- Es ist ggf. mit Fledermausbeständen zu rechnen.
- Geringe Artenvielfalt von Fauna und Flora.
- Kein Vorkommen geschützter Arten, keine Biotope.

Landschaftsbild und Erholung

- Durch die Angebote des Kunsthauses NEKST ist im Quartier ein Angebot für Freizeit / Erholung gegeben.

Lärm, Immissionen, Lufthygiene

- Vom Plangebiet gehen durch Veranstaltungen, Publikumsverkehr und gastronomische Nutzung des Vereins Kunsthaus NEKST e.V. Lärmemissionen aus. Laut vorliegender Schallimmissionsprognose werden hierbei zulässige Werte für die angrenzende Wohnbebauung zum Teil überschritten.
- Die lufthygienische Situation ist unproblematisch.

Kultur- und Sachgüter

- Das Quartier ist Teil des Denkmalensembles der Altstadt. Im Gebiet befinden sich 5 Einzeldenkmale.

1.7. Städtebauliche Missstände

Leerstände, Baulücken und Brachen

Durch Brachen und Baulücken sind empfindliche Störungen im Quartiergefüge entstanden. Insbesondere für den Stadtbereich Burggasse / Schweizergasse droht eine Auflösung der Raumstruktur. Quartierimage und Standortgunst leiden darunter.

Bei kompletten Gebäudeleerständen mit hohem Sanierungsbedarf ist Abriss zu befürchten, was zu einer weiteren Auflösung der Quartierländer und Baustrukturen führen würde, wie z.B. Ernestinerstraße 18 (Gebäudeteil Schweizergasse).

Alle Leerstände, Baulücken und Brachen im Überblick:

Leerstände

- Ernestinerstraße 18 (Gebäudeteil Schweizergasse)
- Schweizergasse 9a

- Burggasse 9
- Schloßgasse 2 (teilweise)

Brachen und Baulücken

- Burggasse 11, 13, 15
- Schweizergasse 1, 3, 11, 13
- Schloßgasse 12
- Ernestinerstraße 12
- Ernestinerstraße 22 (Gebäudeteil Schweizergasse)

Nutzungskonflikte

Folgende Nutzungskonflikte sind im Planbereich zu verzeichnen:

- Lärmbeeinträchtigungen durch Veranstaltungen und gastronomische Hofnutzung des Kunsthauses NEKST e.V.
- Nutzung von Brachen und Lücken als Stellplätze für Anwohner und Kunden.
- Zunehmender Verlust der Nutzungsvielfalt und des Mischgebietscharakters der Straßen und Gassen.

Die Nutzung des Quartiers reduziert sich zunehmend auf die Wohnfunktion, wobei auch hier die Tendenz der Nutzungsaufgabe von Erdgeschosswohnungen in stark verschatteten Gassenbereichen erkennbar ist. Das Interesse, gewerbliche Einrichtungen in den Erdgeschosszonen zu etablieren, hält sich aufgrund der geringen Stadtgröße und ihrer zentralörtlichen Bedeutung sowie der Lage des Quartiers abseits der Hauptgeschäftsbereiche in Grenzen.

1.8. Allgemeine Planungsziele

Allgemeines Ziel des B-Planes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch:

- Schließung der städtebaulichen Raumkanten, insbesondere zur Schweizer- und Burggasse.
- Harmonische Einfügung von Ersatzneubauten in Bezug auf Maßstäblichkeit, Fassadengestaltung, Dachform.
- Halböffentliche Nutzung der Gebäude und Freiflächen des Grundstückes Ernestinerstraße 14.
- Festsetzung miteinander verträglicher Nutzungen.
- Konfliktbegrenzung Wohnen / Kunsthaus NEKST e.V.; Lärmbelästigung durch bauliche Maßnahmen reduzieren; umfassende Einbeziehung der Anwohner und Nutzer während der Planaufstellung.
- Funktionelle Belebung des Quartiers, vorzugsweise durch Nutzungen, die das Leitbild der Stadt Meiningen als Theaterstadt bekräftigen (Kunsthaus); Neubauten

sollen die funktionelle Vielgestaltigkeit des Quartiers befördern und die Erdgeschosszonen gestalterisch und nach Möglichkeit auch funktionell aufwerten.

- Schaffung der Voraussetzungen für ein Zentrumsquartier mit attraktiven Wohn-, Arbeits- und Freizeitbedingungen.
- Sicherung guter Wohnbedingungen durch angemessene Belichtung / Belüftung, Freiflächen und Begrünung; Verbesserung des lokalen Stadtklimas.
- Städtebaulich verträgliche Einordnung des gebietseigenen ruhenden Verkehrs.

1.9. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Ziel des B-Planes ist die Erhaltung der historisch gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur. Die historischen Straßenfluchten wurden deshalb auch für Lückenschließungen übernommen. Lediglich für den Neubau Schweizergasse 11 wird aus Gründen der Anpassung an das Nachbargebäude Nr. 9a ein Zurücksetzen der Flucht festgesetzt.

Für Baulücken und Brachen wurden differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Hülle getroffen.

Die vorhandene Substanz im Quartierinnenhof wurde - bezogen auf die Hauptnutzungen Wohnen und Wohnnebenfunktionen, gewerbliche und kulturelle Einrichtungen - wieder mit Baufeldern bedacht, um deren Erhalt (soweit städtebaulich verträglich) zu sichern. Bis auf eine bauliche Erweiterung im Zusammenhang mit dem Kunsthaus NEKST e.V. (Veranstaltungsraum) ist jedoch keine weitere bauliche Verdichtung im Quartierhof beabsichtigt.

Das Plangebiet wird durch die umgrenzenden Straßen und Gassen in ausreichendem Maße erschlossen. Bestehende Zufahrtmöglichkeiten in den Quartierhof (Grundstückszufahrten, Gebäude-Durchfahrten) bleiben erhalten und sind auch bei Neu- und Ersatzbauten möglich. Damit ist sicher gestellt, dass die Unterbringung des Eigenbedarfes an Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück (ebenerdig oder –soweit möglich- unterirdisch) erfolgen kann. Die bisherige städtische Absicht einer Quartier-Durchwegung für Fußgänger zwischen der Ernestinerstraße 14 und der Burggasse wurde in der Phase der Vorplanung in der Interessenabwägung zugunsten der Wohnbedingungen der Anlieger aufgegeben.

Die öffentliche Zufahrt zwischen Schlossgasse 8 und 10 dient auch weiterhin zur Erschließung von zwei Hofgebäuden und zur Anbindung von Anliegerparkplätzen.

Für das Grundstück 358 (Burggasse) wurde eine halböffentliche Verkehrsfläche zur inneren Erschließung der Burggasse 9 sowie der Baufelder im Quartiereckbereich zur Schweizergasse festgelegt.

1.10. Nutzungskonzept

Geplant ist die Weiterentwicklung der traditionellen Nutzungsmischung aus Wohnen, Kleingewerbe, Kunst, Gastronomie und Versorgung, was der festgesetzten Kategorie Mischgebiet entspricht. Für das seit einigen Jahren im Quartier ansässige Kunsthaus NEKST e.V. sind mit diesem B-Plan Rahmenbedingungen geschaffen worden, die dem Verein eine langfristige Perspektive an diesem Standort bieten (räumliche Abgeschlossenheit, bauliche Erweiterungsmöglichkeit, Abstimmungen mit den umliegenden Anwohnern).

1.11. Gestaltungskonzept Gebäude

Zur Gestaltung der Gebäude wurden Festsetzungen auf Basis des § 83 (2) ThürBO getroffen. Der Planbereich wird aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung herausgelöst und es werden - getrennt nach Altbestand und Neubau – eigene Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen zum baulichen Bestand orientieren sich an der bestehenden Gestaltungssatzung (Zone 1), die Festsetzungen für Lückenschließungen und bauliche Erweiterungen eröffnen zeitgemäßer Gestaltung einen etwas breiteren Spielraum. Dem Wunsch der Anwohner, Flachdächer auszuschließen wurde Rechnung getragen, indem für die straßenbegleitenden Gebäude Steildächer festgesetzt wurden. Flachdächer sind nur zur Hofseite und nur in einem gegrenzten Verhältnis zur Gesamtsubstanz des Grundstückes zulässig.

1.12. Konzept Grün und Freiräume

Die starke Überbauung und Versiegelung des Quartierinnenbereiches ist strukturell und funktionell bedingt und nur in begrenztem Maße reduzierbar (kleine oder sehr schmale Grundstücke, viele Eckgrundstücke, gewerbliche Nutzung oder erforderliche Anliegerstellplätze im Hof). Durch die getroffenen Festsetzungen zu Art und Umfang von Bepflanzungen sowie zur Befestigungsart von Erschließungsflächen können jedoch kleinere Verbesserungen gegenüber der Bestandsituation erreicht werden.

1.13. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Zur Schließung der städtebaulichen Raumkanten wurden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung getroffen. Damit sind die Voraussetzungen für eine maßstäbliche, funktionell verträgliche und harmonische Einfügung in die Altstadt geschaffen, was auch den Zielen des Denkmalschutzes und der Stadtsanierung entspricht.

Der Verein Kunsthaus NEKST e.V. erhält am Standort Ernestinerstraße 14 eine langfristige Existenzgrundlage mit halböffentlicher Nutzung der Hofanlage, abgestimmten Funktionsbereichen und einer baulichen Erweiterungsmöglichkeit. Der abgeschirmte Innenhofbereich bietet gute Voraussetzungen für Veranstaltungen, Ausstellungen und Cafe / Biergartennutzung. Für das Nebeneinander von Kunsthaus und Wohnen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen die grundlegenden Spielregeln geklärt und eine Basis für gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz geschaffen (siehe Niederschrift Anlage 4). Mit NEKST wird die Theaterstadt Meiningen um eine weitere künstlerische Ausrichtung bereichert. Von der Einrichtung gehen eine Erweiterung des kulturellen Spektrums und eine Belebung des Quartiers und der Innenstadt aus.

Die Festlegung der Größe der Baufelder (überbaubare Bereiche) ist getragen vom Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Die maximal mögliche Grundflächenzahl von 1,0 wird in den Festsetzungen nicht ausgeschöpft, um einen Mindestgrünflächenanteil zu sichern. Trotz der strukturbedingt hohen Überbauung werden so angemessene Bedingungen des Aufenthalts im Freien und der wohnungsnahen Erholung ermöglicht. Eine geringfügige Verbesserung des lokalen Stadtklimas im Quartier ist damit prinzipiell möglich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück ist über die gewählten Festsetzungen sowohl im nicht überbaubaren Bereich als auch (begrenzt) in Erdgeschoss oder ggf. Tiefgaragen möglich. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, dass für die angrenzenden öffentlichen Straßenräume kein zusätzlicher Parkdruck ausgeht.

2. Begründung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

Festsetzung durch Planzeichen, textliche Festsetzungen A 1.1. bis 1.3.

Der Entwurf übernimmt die Festsetzung „**Mischgebiet**“ aus dem bestätigten Flächennutzungsplan. Diese Nutzung entspricht den derzeitigen Gegebenheiten und der städtischen Zielstellung, das Quartier als Teil des Stadtzentrums in einer stadttypischen Nutzungsmischung aus Wohnen, Kleingewerbe, Kultur und Gastronomie zu entwickeln. Es sind keine Nutzungen vorhanden oder geplant, die mit der Festsetzung als Mischgebiet unverträglich sind. Die kulturelle Nutzung des Innenhofbereiches Ernestinerstraße 14 wurde nach umfassender Beteiligung des Kunsthauses NEKST e.V. auf die Nutzungen Ausstellungen, Ateliers, Cafe- bzw. /Biergartenbetrieb sowie Sprach- und Musikveranstaltungen beschränkt. Musikveranstaltungen dürfen bezüglich ihrer Schallemissionen die für Mischgebiete zulässigen Werte der TA Lärm nicht überschreiten bzw. müssen sich auf „seltene Ereignisse“ im gesamtstädtischen Rahmen beschränken. Ein Regelungsbedarf mittels Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht, allerdings wurden unter Punkt 4. „Hinweise“ umfangreiche Aussagen zur Lärmproblematik verankert.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr.8 in Mischgebieten zulässigen **Vergnügungsstätten** sollen sich auf die Ernestinerstraße als überwiegend gewerblich genutzten Bereich beschränken. Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise auch in anderen Teilen des Gebietes zulässigen Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung erfolgte mit Hinblick auf den Schutz der überwiegenden Wohnfunktion im Quartier.

Die nach § 6 (2) zulässigen Nutzungen „**Tankstellen**“ und „**Gartenbaubetriebe**“ werden ausgeschlossen, weil hierfür weder die verkehrlichen noch die flächenmäßigen Voraussetzungen gegeben sind und von einer weiteren Beeinträchtigung durch Emissionen im Quartier abgesehen werden soll.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Festsetzung in der Nutzungsschablone, textl. Festsetzungen A – 2.1. bis 2.4.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe.

Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 wird für alle Baufelder die zulässige Obergrenze nach BauNVO, § 17 unterschritten. Damit wird der überwiegenden Wohnnutzung und dem damit verbundenen erhöhten Anspruch auf Grün und Flächen für die Freiraumnutzung Rechnung getragen. Es soll eine weitere Verdichtung in den Hofbereichen verhindert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden befördert werden. Eine weitere Erhöhung der überbauten Grundstücksfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten kann im Einzelfall aus objektiven stadtstrukturellen Gegebenheiten nicht ausgeschlossen werden, z. B. in den Eckgrundstücken des Quartiers.

Zahl der Vollgeschosse

Ein Vollgeschoss wird im Sinne des § 85 (2) ThürBO für oberirdische Geschosse definiert. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich bei bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes mit Hauptanlagen bebauten Grundstücken am Bestand. Für bis dahin unbebaute oder zum Abriss vorgesehene Baufelder gilt eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen, was dem städtebaulichen Maßstab des Gebietes entspricht. Dazu gibt es lediglich zwei Ausnahmen:

Eine Ausnahme bildet Baufeld 14 (Eckbebauung Burggasse / Schweizergasse) mit max. vier Vollgeschossen. In Verbindung mit der Festsetzung einer Traufhöhe von max. 9 m bezieht sich das vierte Vollgeschoss lediglich auf die Möglichkeit des Dachausbaus zum Vollgeschoss. Diese Ausnahme ist begründet durch die gewollte baukörperliche Betonung als Eckbebauung, durch das ebenfalls (mit Dachgeschossausbau) viergeschossige Nachbargebäude Schweizergasse 5 und den Maßstab des gegenüberliegenden vier- bis fünfgeschossigen Plattenbaus Schweizergasse 8-10.

Die zweite Ausnahme bildet Baufeld 20 (Ernestinerstraße 12), das im Ergebnis der Abwägung privater Belange ebenfalls mit einer 4Geschossigkeit bedacht wurde. In Verbindung mit einer Begrenzung der Traufhöhe konnte eine Verträglichkeit zum angrenzenden Einzeldenkmal Ernestinerstraße 14 nachgewiesen werden.

Traufhöhe

Zusätzlich zur Festsetzung der Vollgeschosse erfolgte die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe, um die Traufkante als städtebaulich markantes Merkmal im Denkmalensemble zu erhalten und fortzuschreiben. Daher bemessen sich die Traufhöhen von Baufeldern mit Bestandsgebäuden (zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes) an den derzeit gegebenen Traufhöhen. Lediglich im Baufeld 11 (Südseite Schweizergasse) wurde eine geringere Traufhöhe als im derzeitigen Bestand festgesetzt. Dies geschah mit der Absicht,

für den Fall eines Gebäudeersatzes zukünftig verbesserte Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse im engen Gassenraum der Schweizergasse zu ermöglichen.

Die Traufhöhen der bislang unbebauten Baufelder stellen den maßstäblichen Bezug zum angrenzenden Bestand her.

2.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Festsetzung durch Nutzungsschablone, Planzeichen und textl. Festsetzung A - 3.1.

Es wird eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt. Sie entspricht der gegebenen städtebaulichen Situation des denkmalgeschützten Altstadtbereiches.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** erfolgt durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen. Die Festsetzung von **Baulinien** zu den umgebenden Straßen ist durch die Zielstellung zur Schließung der Raumkanten und zur Sicherung der städtebaulichen Struktur des denkmalgeschützten Bereiches begründet. Die Festsetzung hinterer Baulinien für die Baufelder Schweizergasse 9a und 11 resultiert zum einen aus der Absicht, die Lärmimmissionen aus der Nutzung des Kunsthauses NEKST an der Wohnbebauung zu beschränken (Ausbildung von Brandwänden ohne Öffnungen) und zum anderen, um bewusst zur Schweizergasse eine Aufweitung des beengten Straßenraumes durch Vorgärten zu gestatten.

Die Festsetzung seitlicher Baulinien der Baufelder Schweizergasse 9, 11 und 13 dient der Absicherung einer geschlossenen Baufront zur Schweizergasse ohne seitliche Grundstückszugänge oder -zufahrten, die für dieses Quartier als nicht typisch anzusehen sind.

Die **Baugrenzen** auf derzeit bereits bebauten Baufeldern entsprechen der vorhandenen Situation und beziehen – wo möglich und sinnvoll - städtebaulich verträgliche Erweiterungen ein. Die Baugrenzen auf derzeit unbebauten Baufeldern orientieren sich an Bebauungsvorschlägen des Quartierkonzeptes aus dem Jahr 2011 bzw. an einer städtebaulich verträglichen Überbauung der Baugrundstücke. Insgesamt wurden die durch Baulinien und Baugrenzen umfassten überbaubaren Flächen aus zwei Gründen sehr eng bemessen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Freihaltung von Hofbereichen für Freiraumnutzungen und Grün.

Flurstück 358 (Burggasse 11) wurde nicht mit einem Baufeld bedacht, da es nachweislich seit 1839 (und vermutlich auch früher) nicht bebaut war und das Einzeldenkmal Burggasse 9 mit seinen Öffnungen im Giebel einen baulichen Abstand erfordert.

Im Ergebnis der Abwägung privater und öffentlicher Belange im Rahmen der 1. Offenlegung wurden die Baugrenzen des Baufeldes 20 – Ernestinerstraße 12 verändert und damit das Baufeld erweitert. In der Abwägung privater und öffentlicher Belange wurde den privaten Interessen zur geplanten Art der Lückenschließung und der Wirtschaftlichkeit der Vorrang eingeräumt (vgl. dazu Abwägung).

2.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO

Festsetzung durch Planzeichen und textliche Festsetzungen A – 4.1., 4.2. und 5.1.

Auf der Basis des § 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO werden Neu- und Ersatzbauten von Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht gestattet. Stellplätze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erlaubt, soweit die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach A – 7.1. (Pflanzgebot) und A – 8.1. (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge) eingehalten werden.

Dies geschieht mit der städtebaulichen Absicht, die Versiegelung der Flächen im ohnehin stark überbauten Quartierhof nicht weiter zu erhöhen (vgl. dazu Umweltbericht). Bestehende Garagen haben Bestandsschutz.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden Schwimmbäder über 20 m² Wasserfläche ausgeschlossen. Diese Festlegung erfolgte ebenfalls mit der Absicht, keine weitere Bodenversiegelung zuzulassen.

Anlagen zur Nutzung solarer und anderer Umweltenergien sind zulässig, soweit sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Diese einschränkende Festsetzung ist dem Schutz des Quartiers als Teil des Denkmalschutzbereiches geschuldet.

2.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung durch Planzeichen

Die Hofflächen der städtischen Grundstücke 247/8 und 247/10 werden als halböffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, wobei der Zweck mit Ausstellungen, Gastronomie und Veranstaltungen für das Kunsthaus NEKST e.V. benannt wird. Diese Verkehrsfläche gewährt darüber hinaus die funktionsbedingte interne Erschließung der Ernestinerstraße 14 und 16, die Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie den Katastrophenschutz.

Das unbebaute Grundstück 358 (Burggasse 11) wird als halböffentliche Erschließungsfläche für die Eckbebauung Burggasse / Schweizergasse festgesetzt.

Der private Parkplatz mit öffentlicher Zufahrt über die Schloßgasse soll im Bestand erhalten bleiben, um für die Hofgebäude der Baufelder 18, 19 und 20 die Erschließung, den Stellplatzbedarf, die Aufstellflächen für die Feuerwehr und den Katastrophenschutz zu sichern.

2.6. Flächen für die Abfallentsorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Festsetzung durch textliche Festsetzung A – 6.1.

Die Festsetzung dient der Flächensicherung für eine geordnete Müll- und Wertstoffdeponie innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche gemäß Abfallsatzung der Stadt. Eine Aufstellung im öffentlichen Straßenraum soll unterbunden werden.

2.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und /oder deren Erhaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Festsetzung durch Planzeichen und textliche Festsetzungen A – 7.1. bis 7.4.

Die Festsetzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen begründet sich aus dem Umweltbericht. Danach sind zum Schutz des Klimas und des Grundwassers kleinere Grünflächen anzulegen sowie Gehölze zu pflanzen.

Im Gebiet selbst ist kein nennenswerter Baumbestand vorhanden. Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen bezieht sich daher nur auf den Großbaum auf Grundstück 328/3 (Schlossgasse 6).

Die Festsetzung, dass je 5 Stellplätze mind. 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist, erfolgte mit der Absicht, den geringen Baumbestand im Quartier zu erhöhen, Verschattungsbereiche zu bilden und der durch die hohe Versiegelung gegebenen Aufheizung entgegen zu wirken.

Dieser Begründung folgen auch die Festlegungen, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen (ausgenommen Zuwegungen und Stellplätze) dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu entwickeln sind sowie die Festlegung, dass je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Die Beschränkung auf Laubbäume begründet sich aus der Tatsache, dass Nadelgehölze für den historischen Stadtbereich keine standortgerechte und altstadttypische Baumart darstellen und das historische Stadtbild negativ beeinträchtigen können.

2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung durch Planzeichen und textliche Festsetzungen A – 8.1. bis 8.3.

Es wird festgesetzt, dass oberirdische, nicht überbaute Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind. Dies ist begründet durch die Absicht, dem hohen Versiegelungsgrad des Quartiers entgegenzuwirken und die Grundwasserneubildung zu befördern (siehe dazu Umweltbericht).

Die Festlegung, dass abgetragener Mutterboden wieder einzubauen oder einer anderen Verwertung zuzuführen ist, wird wie folgt begründet:

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist der Anteil des Mutterbodens bereits stark reduziert. Baubedingt ist weiterer Bodenabtrag nicht zu vermeiden. Die Festlegung soll der Reduzierung des anstehenden Oberbodens als wertvolles biologisches Gut entgegenwirken und die bereits stark gestörten Bodenfunktionen nicht weiter beeinträchtigen.

Es wurde festgesetzt, dass vor Abbruch oder Umbau von gänzlich oder teilweise leerstehenden Gebäuden eine Ortsbegehung mit einem Fachkundigen zwecks Erfassung schutzbedürftiger Tierarten durchzuführen ist und sich daraus ableitende Schutzmaßnahmen zu beachten sind.

Diese Festsetzung begründet sich aus der Erfahrung, dass ungenutzte bauliche Anlagen sehr häufig von Fledermausarten bewohnt werden (siehe Umweltbericht).

2.9. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung A – 9.1.

Aufgrund der von den Aktivitäten des Kunsthouses NEKST e.V. ausgehenden Lärmemissionen (Biergartenbetrieb, Sprach- und Musikveranstaltungen, Kommunikationsgeräusche) ist eine Beeinträchtigung in den Nachtruhezeiten nicht auszuschließen. Die vorliegende Schallimmissionsprognose (LG 114/10-B vom 10.09.2014) kommt zu dem Ergebnis, dass - bis auf Musikveranstaltungen mit Verstärkertechnik - die zulässigen Werte nach der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden. Anforderungen an bauliche oder sonstige Vorkehrungen im Sinne des aktiven oder passiven Lärmschutzes ergeben sich daher für die Festsetzungen im Rahmen des B-Planes nicht.

Aufgrund der vorwiegenden Nutzung des Quartiers für Wohnen und auf Basis der Anregungen aus der Anwohneranhörung (siehe Anlage 4) wird jedoch zur Lärminderung festgesetzt, dass gewerblich genutzte Stellplätze bei Nachtnutzung (22.00 bis 6.00 Uhr) einen Mindestabstand von 15 m zum nächstgelegenen schutzbedürftigen Fenster eines Wohnhauses einhalten müssen.

Indirekt lärmindernd wirken sich auch die folgenden Festsetzungen im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung aus:

- Für das bisher nicht bebaute Grundstück Schweizergasse 11, das unmittelbar von Immissionen betroffen ist, wurde eine *hintere Baulinie* auf der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die sich damit aus dem Bauordnungsrecht ergebende Notwendigkeit der Ausbildung der Gebäudewand als Brandwand ohne Öffnungen reduziert in hohem Maße Lärmemissionen auf der Seite zum Hof des Vereins Kunsthaus NEKST e.V. Da auch im bereits bebauten Grundstück Schweizergasse 9a die hintere Wand zur Ausbildung als Brandwand beauftragt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender passiver Lärmschutz in diesem Baufeld gegeben ist.
- Auf der Westseite des Grundstückes Ernestinerstraße 14, Flurstück 347/10 (Nutzung durch Kunsthaus NEKST) wurde ein zusätzliches Baufeld eingeordnet, um damit die Lärmausbreitung in Richtung der Wohnbebauung Burggasse zu reduzieren. Dieses Baufeld ermöglicht dem Verein Kunsthaus NEKST eine bauliche Erweiterung am Standort, z. B. für einen den schallschutztechnischen Bestimmungen entsprechenden Veranstaltungsraum. Mit diesem neuen Baukörper und seiner Nutzung als Veranstaltungsraum könnte das Problem der Schallübertragung des bisherigen Veranstaltungsraumes auf die Wohnbebauung im Hof Schloßgasse 6 einer nachhaltigen Lösung zugeführt werden.

2.10. Stellplätze in Erdgeschossen

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO

Textliche Festsetzungen A – 10.1.

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze bei Neu- oder Ersatzbauten in Erdgeschossen überbaubarer Grundstücksflächen, deren Außenfassade an den öffentlichen Straßenraum grenzt, zulässig sind, sofern sich die Gestaltung der Außenfassade den Festsetzungen nach B– 2.2. und 2.11. (1) unterordnet.

Die Begründung ergibt sich aus dem Anspruch des Denkmalschutzbereiches und der Typik der Erdgeschosse in der Altstadt. Die Erdgeschosszonen werden vom Nutzer des öffentlichen Raumes unmittelbar und bevorzugt wahrgenommen und vermitteln traditionell über (Schau)Fenster und Türen die Verbindung von außen und innen. Garagengeschosse können

dieses Gestaltungsprinzip – wenn überhaupt - nur formal übernehmen. Die Erdgeschosse sind für den Nutzer in diesem Fall ohne Erlebniswert.

Die Zulässigkeit einer Garagennutzung im Erdgeschoss wird daher an die Voraussetzung geknüpft, dass eine Fassadengestaltung in Übereinklang mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Planes und einem Aufgreifen von Strukturelementen, die für das Gebiet typisch sind, erfolgt.

Diese Festsetzung ist auch insofern begründet, als die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ein eindeutiges Votum für den Erhalt der Meininger Haustypik ergeben hat (siehe Anlage 4).

3. Begründung der Festsetzungen nach Bauordnungsrecht

§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

Textliche Festsetzungen entsprechend B - 1.1. bis 2.15.

Das Plangebiet war bisher Teil der örtlichen Gestaltungssatzung (Zone I). Es wird aus dem Satzungsbereich entnommen und es werden eigene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Dabei wird zwischen Festsetzungen zum Altbestand und zur Neu- oder Ersatzbebauung unterschieden.

Die getroffenen Regelungen sollen dazu beitragen, dass sich Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten in die bauliche Umgebung einfügen und das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zum **Altbestand** entsprechen im Wesentlichen der Gestaltungssatzung der Stadt Meiningen (Zone 1).

Die Festsetzungen für **Neu- und Ersatzbauten** eröffnen einen etwas größeren gestalterischen Spielraum. Sie verfolgen die Ziele:

- Die Neubebauung an das städtische Umfeld anzupassen und gestalterische Brüche zu vermeiden.
- Neubauten einen größeren Spielraum bezüglich des Anspruches auf zeitgemäße Gestaltung einzuräumen.
- Dem Anspruch des Denkmalschutzbereiches und des Umgebungsschutzes für Einzeldenkmale gerecht zu werden.
- Die Sanierungsziele umzusetzen.

4. Erschließung, Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig und stadttechnisch voll erschlossen.

Die städtische Verkehrserschließung über die das Plangebiet tangierenden Straßen und Gassen bleibt unverändert bezüglich Klassifizierung und Verkehrsorganisation.

Die Versorgung mit Fernwärme, Strom, Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über die Stadtwerke Meiningen GmbH. Die vorhandene und geplante Bebauung ist bzw. wird an das Netz der Telecom angeschlossen.

5. Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes (Gesamtfläche)	10.200 m ²
davon	
1. Mischgebietsflächen gesamt	8.777 m ²
davon:	
○ Bebaubare Fläche (Fläche innerhalb von Baulinien und Baugrenzen)	5.600 m ²
○ Fläche für Grün, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten	2.981 m ²
2. Öffentliche Verkehrsfläche	545 m ²
3. Halböffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Hof Ernestinerstr. 14)	512 m ²
4. Halböffentliche Verkehrsfläche Burggasse 9 – 13	100 m ²
5. Private Verkehrsfläche (Erschließungs- und Stellplatzfläche Hof Schloßgasse 6-10)	266 m ²