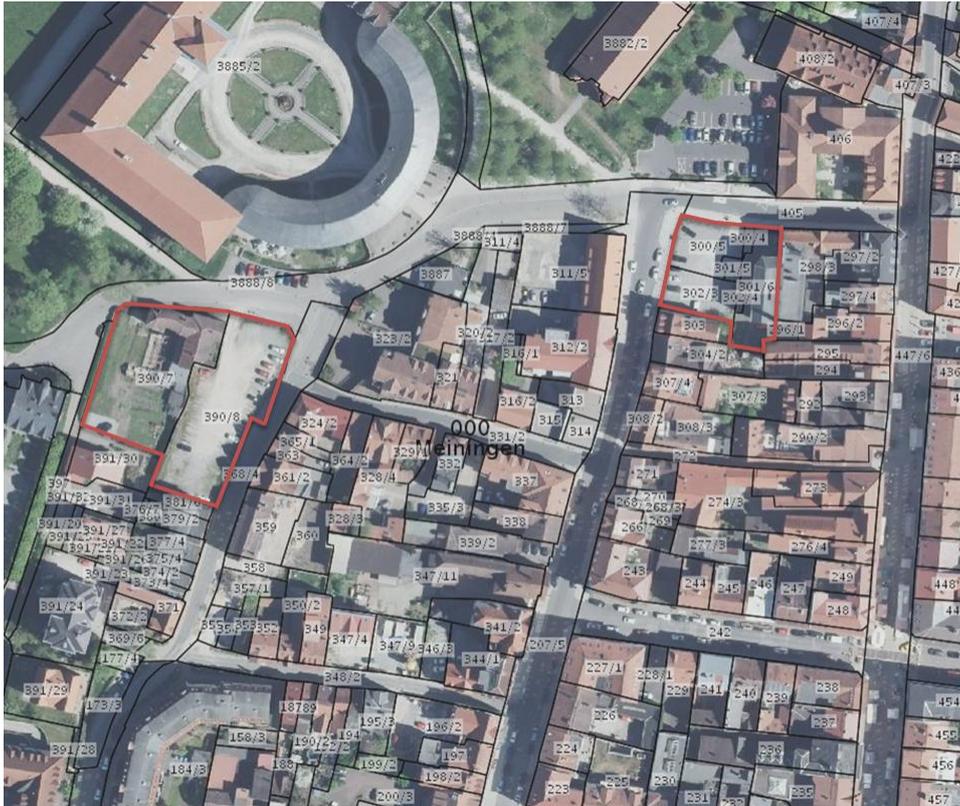


# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

## B-PLAN NR. 36 „AM SCHLOSSPLATZ“ IN MEININGEN



Auftraggeber:

**Stadtverwaltung Meiningen**

Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen  
Schlossplatz 1  
98617 Meiningen

Auftragnehmer:

**RoosGrün**

Dipl.-Ing. Heike Roos  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL  
Karl-Liebknecht-Straße 17-21  
99423 Weimar

Verfasser:

Dipl.-Ing. Heike Roos, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Mitarbeit:

M.Sc. Daniel Kuhlemann

Stand:

21.05.2019

## INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNGEN.....	4
1.1 Planungserfordernis.....	4
1.2 Geltungsbereich.....	5
1.3 Verfahren und Verfahrensablauf.....	7
1.4 Übergeordnete und tangierende Planungen und Satzungen.....	8
1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan.....	8
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	9
1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030.....	9
1.4.4 Rahmenplan zur Stadtsanierung.....	9
1.4.5 Stadtlandschaftsplan.....	9
1.5 Rahmenbedingungen.....	10
1.5.1 Geografische Lage und Topografie.....	10
1.5.2 Umweltverhältnisse / Naturräumliche Verhältnisse.....	10
1.5.3 Schutzgebiete.....	10
1.5.4 Baubestand und Stadtbild.....	11
1.5.5 Eigentumsverhältnisse / Nutzungen.....	13
1.5.6 Erschließung.....	13
1.5.7 Städtebauliche Missstände.....	14
1.5.8 Altlasten- und Kampfmittelsituation.....	14
1.6 Allgemeine Planungsziele und -zwecke.....	15
1.7 Nutzungskonzept.....	15
1.8 Gestaltungskonzept Gebäude.....	16
1.9 Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	17
2. BEGRÜNDUNG BAUPLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN.....	18
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
2.1.1 Mischgebiet.....	18
2.1.2 Zulässig und nicht zulässig.....	18
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
2.2.1 Grundfläche.....	19
2.2.2 Höhe baulicher Anlagen – Vollgeschoss.....	19
2.2.3 Höhe baulicher Anlagen – Traufhöhe.....	21
2.2.4 Höhe Baulicher Anlagen – Firsthöhe.....	21
2.2.5 Geschossfläche.....	21
2.2.6 Dachformen.....	22

---

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	24
2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen.....	24
2.5 Nebenanlagen.....	25
2.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	25
2.7 Erschließung .....	26
2.7.1 Verkehr.....	26
2.7.2 Ver- und Entsorgung .....	26
2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	27
2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27
2.10 Gestalterische Festsetzungen.....	27
2.11 Bodenordnung nach § 45 BauGB .....	29
2.12 Flächenbilanz .....	29

# 1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNGEN

## 1.1 PLANUNGSERFORDERNIS

Meiningen war eine der bedeutendsten und einflussreichsten Städte im heutigen Raum Südthüringen. Das gewachsene kompakte Stadtbild von Meiningen ist bis heute noch geschlossen erlebbar. Die historische Bebauungsstruktur ist weitgehend erhalten geblieben und prägt das heutige Bild und die Identität der Stadt maßgeblich.

Zu den wichtigsten Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung als Kultur- und Wirtschaftsstandort zählen die Sanierung der Bausubstanz bestehender Gebäude sowie die Entwicklung attraktiver und zeitgemäßer innerstädtischer Wohnraumangebote.

Die Quartiere in der nordwestlichen Altstadt sind durch große Baulücken und Brachflächen stadträumlich gestört. Langjähriger Leerstand und der damit einhergehende Verfall historischer Bausubstanz gefährden das Stadtbild und die räumliche Struktur der nordwestlichen Altstadt. Raumbildende Blockkanten müssen dringend geschlossen werden, um einen weiteren Identitätsverlust der Areale zu verhindern und das historische Stadtbild wieder herzustellen.

Bei beiden Teilgebieten des Bebauungsplangebietes handelt es sich um langjährig brachliegende Blockränder, die stadtstrukturell bedeutende Raumkanten vom Übergang der Altstadt in den angrenzenden Schlosspark definieren sollen. Beide Brachflächen werden jedoch temporär als Parkplatzflächen genutzt und die historische Stadtstruktur ist nicht mehr vorhanden. Da beide Teilgebiete mit den gleichen städtebaulichen Problemen umgehen müssen, ist ein Zusammenschluss dieser, mithilfe eines gemeinsamen Bebauungsplanes, sinnvoll und förderlich für die Umsetzung und die Wiederherstellung eines einheitlichen Stadtbildes von Meiningen.

Das Erfordernis eines Bebauungsplanes begründet sich daher aus der Notwendigkeit für:

- den Schutz sowie den Erhalt der historischen Stadtstruktur und Gestalt des Altstadtbildes,
- die Wiederherstellung historischer Blockstrukturen durch Schließung der Straßenraumkanten (Blockrandbebauung) und die Schließung von Baulücken,
- die Schaffung von Planungssicherheit für erforderliche und beabsichtigte Investitionen auf den betroffenen Grundstücken,
- die Entwicklung attraktiver und zeitgemäßer innerstädtischer Wohnraumangebote,
- das zeitgemäße, maßstäbliche und sinnvolle Einfügen von Neubauten in die gewachsene Baustruktur, ohne das historische Stadtbild zu beeinträchtigen, stattdessen soll es mit dem Einfügen wieder hergestellt werden.

Für die zukünftige Bebauung beider Gebiete sind verbindliche Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Aussagen zum ruhenden Verkehr, der baulichen Gestaltung sowie der Grün- und Freiraumplanung notwendig.

Aus diesen Gründen wurde am 02.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Schlossplatz“ mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

„... Art der baulichen Nutzung ist Mischgebiet. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO, Ausnahmen sind nicht zugelassen.“

Die zu überplanenden Gebiete sollen aus dem Geltungsgebiet der Baugestaltungssatzung herausgenommen werden und eigene Festsetzungen gemäß § 88 ThürBO erhalten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung im Stadtzentrum zu schaffen und zu sichern. Die Satzung soll eine geordnete und zielgerichtete weitere Entwicklung der Quartiere im Stadtzentrum ermöglichen sowie zum Erhalt und Ausbau des historischen Stadtbildes beitragen.

## 1.2 GELTUNGSBEREICH



Luftbild: Altstadt Meiningen mit Geltungsbereich (Quelle: Geoproxy Thüringen)



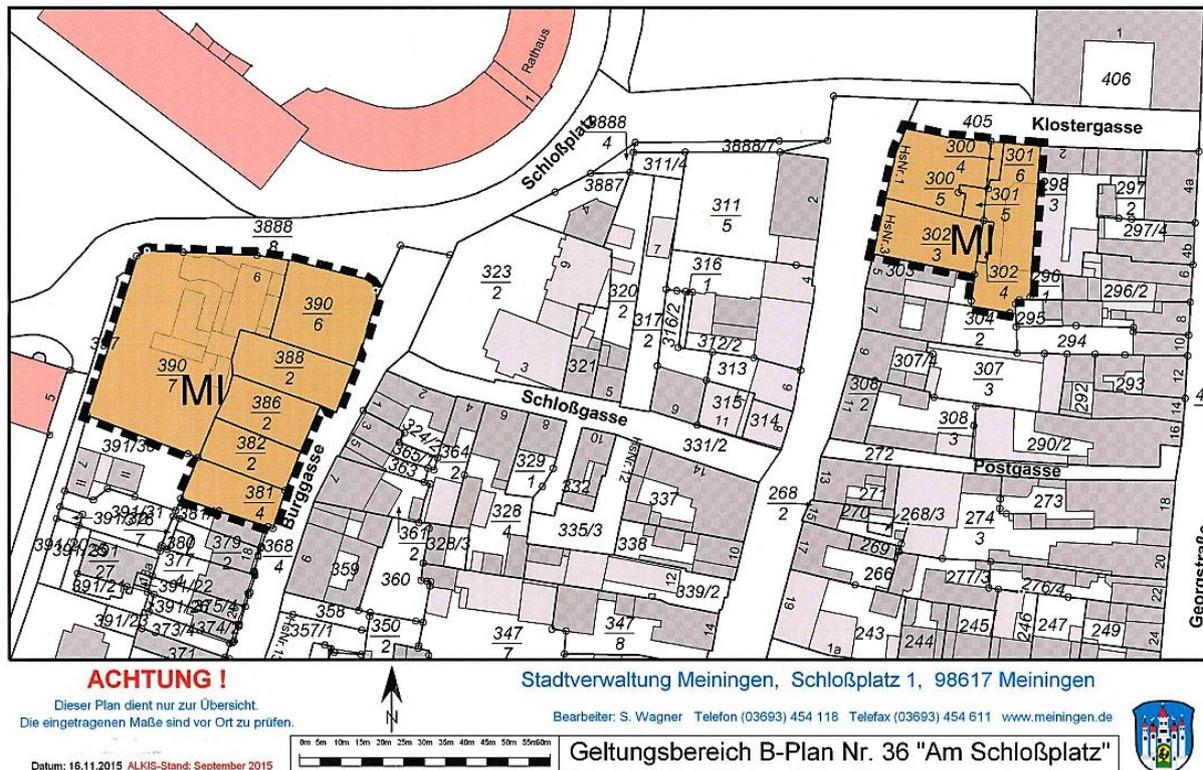
Luftbild: Nordwestliche Altstadt Meiningen mit Geltungsgebiet (Quelle: Geoproxy Thüringen)

Das Bebauungsplangebiet „Am Schlossplatz“ besteht aus zwei räumlich getrennt liegenden Brachflächen am nordwestlichen Rand der Meiningener Altstadt. Beide Gebiete liegen im Sanierungs- und Denkmalschutzbereich der Altstadt sowie im Geltungsbereich der Baugestaltungs- und Erhaltungssatzung.

Das östliche Plangebiet Klostergasse / Ernestinerstraße umfasst sechs Flurstücke am nordwestlichen Eckbereich des Quartiers innerhalb der Straßenbegrenzungslinien von Klostergasse, Ernestinerstraße, Postgasse und Georgstraße. Das Quartier besteht aus einer historisch gewachsenen Blockstruktur, welche durch die Brachflächen der sechs Flurstücke des Plangebiets durchbrochen wird und deren Wiederherstellung erforderlich ist.

Das westliche Plangebiet Schlossplatz / Burggasse umfasst zwei (ehemals sechs) Flurstücke am nordwestlichen Rand des Quartiers, begrenzt durch die Burggasse im Osten, den Schlossplatz mit angrenzendem Schloss im Norden sowie den Marstall mit Schlosspark im Westen und einzelne Bestandsgebäude im Süden. Die historische Bebauung ist nicht mehr zu erkennen. Die Flurstücke 390/6, 388/2, 386/2, 382/2 und 381/4 wurden nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zum Flurstück 390/8 zusammengelegt. Für dieses Flurstück soll jedoch trotzdem die ursprüngliche historische Parzellierung ablesbar bleiben, damit das historische Stadtbild in seinen Raumkanten und seiner Gliederung wieder hergestellt werden kann. Im Plangebiet befinden sich im Süden zwischen den Flurstücken 390/7 und 390/8 Stadtmauerreste, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Die Größe beider Planungsgebiete beträgt ca. 0,4 ha.



Geltungsbereich B-Plan Nr. 36 „Am Schlossplatz“ laut Aufstellungsbeschluss vom 02.02.2016 (Quelle: Stadtverwaltung Meiningen)

### 1.3 VERFAHREN UND VERFAHRENSABLAUF

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Bedingungen für ein Bebauungsverfahren nach § 13a BauGB werden erfüllt. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs. Die zulässige Grundfläche gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB von unter 20.000 qm ist gegeben.

Beim beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) BauGB § 10a (1) BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren. Der Bebauungsplan wird nach § 8 (2) BauGB auf der Basis eines bestätigten Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB mit Satzungsbeschluss vom 01.03.2016 erlassen.

Beschluss und Bekanntmachung (Beschluss Nr.: 117/18/2016)

Aufstellungsbeschluss vom 02.02.2016 durch den Stadtrat Meiningen für den Bebauungsplan Nr. 36 „Am Schlossplatz“ für die Flurstücke Nr. 300/4, 300/5, 301/5, 301/6, 302/3 und 302/4, die dem Teilgebiet der Ernestinerstraße / Klostergasse zugeordnet sind und für die Flurstücke Nr. 381/4, 382/2, 386/2, 388/2, 390/6 und 390/7, die im Teilgebiet Burggasse / Schlossplatz liegen. Die Flurstücke 381/4, 382/2, 386/2, 388/2 und 390/6 wurden nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zu Flurstück 390/8 zusammengelegt.

Bekanntmachung

Amtsblatt am 28.02.2016 (Ausgabe Nr. 2/2016)

Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 28.04.2017 am 24.05.2017 (Beschluss-Nr.: 187/42/2017) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Vorentwurf wurde in der Fassung vom 28.04.2017 in der Zeit vom 26.06.2017 – 28.07.2017 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB mit Frist zur Stellungnahme zum 28.07.2017.

## **1.4 ÜBERGEORDNETE UND TANGIERENDE PLANUNGEN UND SATZUNGEN**

Folgende Planungen wurden in die Bearbeitung einbezogen:

- Regionaler Raumordnungsplan (1998),
- Flächennutzungsplan Meiningen (2006),
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung 2030 (2015),
- Rahmenplanung zur Stadtsanierung (1998) und
- Stadtlandschaftsplan Meiningen.

Darüber hinaus betreffen folgende Satzungs- und Schutzbereiche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Meiningen“ vom 13.09.1998,
- Satzungsgebiet Erhaltungssatzung vom 19.09.2000 (2. Änderung) und
- Satzungsgebiet Baugestaltungssatzung vom 20.05.2009 (1. Änderungssatzung vom 25.11.2010).
- Das Plangebiet wird aus dem Satzungsgebiet entnommen und es werden eigene Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen.
- Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB mit Satzungsbeschluss vom 01.03.2016 erwirkt.

### **1.4.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN**

Einbezogen wird der Regionale Raumordnungsplan Südthüringen vom 03.11.1998, da er konkrete Ziele für Meiningen beinhaltet. Der aktuelle Regionalplan Südwestthüringen aus den Jahren 2011 und 2012 bezieht sich nicht direkt auf die Stadt Meiningen, sodass im Folgenden der Regionale Raumordnungsplan Südwestthüringen 1998 einbezogen wird, der für das Mittelzentrum Meiningen u.a. folgende konkrete Ziele formuliert:

- Die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel in der Innenstadt.
- Den Erhalt des geschlossenen Stadtbildes.
- Die Ausweisung ausreichend verfügbarer Wohnsiedlungsflächen für den Eigenbedarf sowie zur möglichen Ansiedlung von Wohnbevölkerung im Stadtgebiet.

Zur Stadtentwicklung ist ausgesagt:

*„...die historisch gewachsenen Ortsbilder... (sind) bei der Ausweisung neuer Wohnstandorte..... zu beachten, um die Attraktivität und Einmaligkeit zahlreicher Südwestthüringer Siedlungen nicht zu gefährden“.*

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur wird auf eine schwerpunktmäßige Konzentration auf Altstandorte und einen sparsamen Umgang mit Flächenreserven Wert gelegt. Die Ziele des Bebauungsplanes stehen damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung in Südthüringen.

#### 1.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan trifft für das Plangebiet die Festsetzung gemischter Bauflächen (mit Tendenz zur Kernzone).

Das Nutzungskonzept wurde gemäß des Entwicklungsgebotes laut § 8 (2) BauGB aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen entwickelt.

#### 1.4.3 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 empfiehlt für die nördliche Altstadt:

- die Revitalisierung brachgefallener Flächen durch zeitgemäße urbane Nutzungskonzepte,
- den Erhalt und die Sanierung historischer Stadtstrukturen,
- die Wahrung der historischen Block- und Bebauungsstrukturen,
- eine Stärkung und Stabilisierung des innerstädtischen Wohnstandorts für Familien und Senioren,
- die Stärkung des Einzelhandels- und Gewerbestandorts Innenstadt durch zeitgemäßes Management der Erdgeschosszonen, auch in den Nebenstraßen,
- die Nutzung und den Ausbau der Potenziale großer innerstädtischer Grünräume, wie den Schlosspark, die Bleichgräben und die Werraau unter dem Leitbild „Stadt am Fluss“,
- das Bereitstellen von ausreichend, zusätzlichen Stellplätzen, sofern Brachflächen wieder bebaut werden.

#### 1.4.4 RAHMENPLAN ZUR STADTSANIERUNG

Der Rahmenplan zur Stadtsanierung formuliert für das Quartier folgende Planungsgrundsätze:

- Erhalt wichtiger Raumkanten,
- Maßstäbliche Integration von Neubauten und
- Behebung städtebaulicher Missstände.

#### 1.4.5 STADTLANDSCHAFTSPLAN

Der Stadtlandschaftsplan formuliert als übergeordnetes Leitbild eine *„umweltverträgliche Stadtentwicklung unter Nutzung der stadökologischen Standortqualitäten und Potenziale“*.

Die untergeordneten Ziele beinhalten unter anderem die Förderung der Innenentwicklung und die Nutzung von Brachflächen.

## 1.5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.5.1 GEOGRAFISCHE LAGE UND TOPOGRAFIE

Die Stadt Meiningen liegt im Tal der Werra zwischen den Ausläufern des Thüringer Waldes im Osten, dem Grabfeld im Süden und der Vorderrhön im Westen. Meiningen ist die größte Stadt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Das Stadtgebiet liegt im Dreiländereck von Thüringen, Bayern und Hessen auf einer Höhe zwischen 280 m und 470 m.

Mit der BAB A71 tangiert Meiningen im Süden eine großräumige überregionale Straßenverbindung. Die Stadt ist über die AS Meiningen Nord und AS Meiningen Süd direkt angebunden.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Altstadt direkt am Schloss Elisabethenburg. Es befindet sich auf einer Höhe von circa 295 bis 300 m über dem Meeresspiegel.

### 1.5.2 UMWELTVERHÄLTNISSE / NATURRÄUMLICHE VERHÄLTNISSE

Das Plangebiet stellt einen versiegelten Stadtbereich dar, der durch unbebaute Brachflächen überformt ist. Naturräume sind nur in direkter Nachbarschaft vorhanden. Begrünung ist auf die Hofbereiche beschränkt. Der mit Großgrün bestandene Schlossplatz mit Schlosspark liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

- *Stadtklima*  
Bedingt durch dichte Bebauungsstrukturen und einen hohen Versiegelungsgrad der Flächen in den Blockinnenbereichen, neigt der Stadtraum der Altstadt zur Aufheizung.
- *Boden*  
Die Bodenfunktionen sind nahezu flächendeckend gestört. Es sind keine gewachsenen Bodenprofile vorhanden. Lediglich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei am Marstall sind noch Teile gewachsener Böden vorzufinden.
- *Grundwasser*  
Der Grundwasserstand am Standort unterliegt größeren Schwankungen, da er an den Pegel der Werra gebunden ist.
- *Oberflächenwasser*  
Das Quartier befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich HQ 100. Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächenwasser.
- *Tiere, Pflanzen, Lebensräume*  
Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine geringe Artenvielfalt von Fauna und Flora. Vorkommen geschützter Arten sind nicht bekannt. Es existieren keine Biotope, gegebenenfalls ist jedoch mit Fledermausbeständen in leerstehenden Gebäuden zu rechnen.

### 1.5.3 SCHUTZGEBIETE

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. §13b BauGB entfallen die Regelungen bezüglich Eingriff / Ausgleich nach Bundesnaturschutzgesetz. Unberührt bleiben jedoch die Vorschriften über Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und den Artenschutz.

#### 1.5.4 BAUBESTAND UND STADTBILD

Die Gründung der Stadt fand vermutlich im 6. oder 7. Jahrhundert statt. Meiningen war Haupt- und Residenzstadt des Herzogtums Sachsen-Meiningen.

Das Bild der Altstadt wird geprägt von dichten mittelalterlichen Baustrukturen und aufgelockerter, gründerzeitlicher Bebauung, die nach dem großen Stadtbrand von 1874 errichtet wurde. Viele repräsentative Einzelgebäude prägen das Stadtbild. Im Übergang von der nördlichen Altstadt zu den Parkanlagen an der Werraue stehen große Solitärbauten, wie das Schloss, der Marstall, das ehemalige Gymnasium (Volkshochschule) oder das ehemalige Reithaus (Theatermuseum).

Große Brachflächen, Baulücken und der Verfall wertvoller historischer Bausubstanz in den mittelalterlichen Quartieren sowie Überformungen durch Plattenbauprojekte der 1980er Jahre bilden Brüche im Stadtbild, welche besonders die westlichen Altstadtränder prägen.

Beide Teilgebiete des Plangebiets waren dicht und kleinteilig bebaut. In den umliegenden Quartieren ist mittelalterliche und gründerzeitliche Bebauungen noch fragmentarisch vorhanden. Diese baulich-räumliche Struktur soll auch bei der Neubebauung angestrebt und beibehalten werden. Gebietstypisch ist eine 2- bis 4-geschossige Bebauung mit Steil- oder Mansarddach in Ziegeldeckung, wechselnden Traufhöhen und Versätzen in den Gassenfluchten.

Der Eckbereich Ernestinerstraße / Klostergasse wird maßgeblich von gründerzeitlicher Bebauung entlang der Klostergasse bestimmt. Im weiteren Verlauf der Ernestinerstraße wechseln sich mittelalterliche Fachwerkbauten und gründerzeitliche Baustrukturen ab. Die Dachneigungen, Traufhöhen und Geschossigkeiten der Gebäude sind sehr heterogen. Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe prägen das Bild der Erdgeschosszone. Die Hofbereiche des Quartiers werden überwiegend gewerblich genutzt.

Das Teilgebiet Schlossplatz / Burggasse bildet den nördlichen Abschluss der historisch gewachsenen mittelalterlichen Quartiere innerhalb der Stadtbefestigungen. Heute ist der westliche Altstadtrand von unterschiedlichen Bauungsstrukturen aus verschiedenen Stadtumbauphasen geprägt. Bedeutende Solitäre, wie das Schloss und der Marstall, stehen in direkter Nachbarschaft zu Plattenbauten der 1986er Jahre und Lückenbebauungen der 1990er Jahre. Gestalterische und maßstäbliche Brüche prägen die Umgebung des Planungsgebietes.

Stadträumlich bildet dieser Bereich den Übergang von der Altstadt in die Parkanlagen des ehemaligen Residenzschlusses.

Die Sanierung des Stadtbodens entlang der Klostergasse und des Schlossplatzes führte zu einer deutlichen Aufwertung des umliegenden Stadtraumes.

Bestandsbilder Teilgebiete



Teilgebiet Brache Klostergasse / Ernestinerstraße (Quelle: RoosGrün)



Straßenansicht Ernestinerstraße Richtung Schlossplatz (Quelle: RoosGrün)



Teilgebiet Brache Burggasse / Schlossplatz (Quelle: RoosGrün)



Straßenansicht Ernestinerstraße Richtung Süden (Quelle: RoosGrün)



Ansicht Bebauung Ostseite der Burggasse (Quelle: RoosGrün)



Stadtmauerreste an der Burggasse (Quelle: RoosGrün)

### 1.5.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / NUTZUNGEN

Die Meiningener Altstadt ist durch eine heterogene Nutzungsmischung von Wohnen und kleinen Einzelhandel-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen gekennzeichnet, wobei die gewerblichen Nutzungen hauptsächlich in den Erdgeschosszonen untergebracht sind.

Ein breites Waren- und Dienstleistungsspektrum, zahlreiche gastronomische Einrichtungen, kurze Wege, ein überdurchschnittlich hohes kulturelles Angebot und urbaner Flair führten zu einer erhöhten Nachfrage an Wohnraum im Innenstadtbereich und damit auch zum Anstieg der Bodenpreise.

Statistisch kann eine eindeutige Tendenz belegt werden, dass die Meiningener Altstadt als Wohnstandort zunehmend an Attraktivität zurückgewinnt.

Im Stadtquartier der nördlichen Altstadt befinden sich zahlreiche öffentliche Einrichtungen, wie die Stadtverwaltung im Schlossrundbau, das Stadtplanungsamt im Marstall, die Volkshochschule in der Klostergasse und die Touristeninformation am Schlossplatz. Einrichtungen der Gastronomie sind ausreichend vorhanden. Der Anteil an Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen nimmt jedoch westlich der Ernestinerstraße spürbar ab.

Der Schlossplatz mit den angrenzenden weitläufigen Parkanlagen ist ein identitätsstiftender Ort innerhalb der Altstadt und dient heute als Ankunfts- und Treffpunkt für Touristen (Buseinstieg).

Beide Teilgebiete des Plangebietes sind nahezu voll versiegelt und werden überwiegend als privat vermietete Parkplatzflächen genutzt. Auf dem westlichen Areal des Teilgebiets Burggasse / Schlossplatz befinden sich noch leerstehende Bebauungsreste einer ehemaligen Gärtnerei mit dem zugehörigen Wohngebäudetrakt. Alle Gebäudereste stehen zur Disposition. Auf dem Teilgrundstück Ernestinerstraße / Klostergasse auf Baufeld 11 befindet sich ein Bestandsgebäude. Das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung für dieses Baufeld richtet sich nach dem Bestand, um bei einem möglichen Neubau das historische Stadtbild wieder herzustellen.

Die Grundstücke beider Teilgebiete sind überwiegend in Privatbesitz. Das östliche Grundstück im Teilgebiet Burggasse / Schlossplatz gehört der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WBG).

### 1.5.6 ERSCHLIEßUNG

Beide Planungsgebiete sind verkehrsseitig über die Klostergasse sowie die Ernestinerstraße beziehungsweise die Burggasse und den Schlossplatz ausreichend erschlossen. Der ruhende Verkehr kann nur begrenzt auf den Grundstücken abgedeckt werden. Großflächige Parkplätze sind aber im Umkreis von ca. 200 m vorhanden. In den angrenzenden Straßenräumen ist das Parken nur in gekennzeichneten Bereichen gestattet.

Hinsichtlich Elektro-, Wasser-, Abwasser-, Fernwärme- und Telefon / DSL – Versorgung sind beide Teilgebiete als voll erschlossen anzusehen. Es kreuzen keine Leitungsstraßen die Planungsgebiete.

Im Teilgebiet Schlossplatz / Burggasse muss die Breite des westlichen Gehwegs entlang der Burggasse angepasst werden. Der Vorschlag, damit die heute erforderliche Breite wieder gegeben ist und der Versatz in der Burggasse aufbauend auf der ursprünglichen historischen Bebauung realisiert werden kann, sieht wie folgt aus:



Möglicher Umgang mit der Gehwegsituation im Osten des Teilgrundstückes Burggasse / Schlossplatz (Vorschlag in Grün mit Maßen)

### 1.5.7 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Das gesamte nordwestliche Altstadtgebiet ist durch Baulücken und Leerstände stark perforiert und in seiner strukturellen Gestalt gefährdet. Große und unmaßstäbliche Bauten des DDR-Plattenbaus der 1980er Jahre gefährden das traditionell kleinteilige Stadtgefüge entlang der Burggasse und der direkt anschließenden Mauergasse. Die Brüche im Stadtbild führen hier zur Auflösung der gewachsenen städtischen Strukturen.

Die heutige Nutzung der Quartiere 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 jedoch aufgrund der Lage der Quartiere abseits der Hauptgeschäftsbereiche der Altstadt in Grenzen.

### 1.5.8 ALTLASTEN- UND KAMPFMITTELSITUATION

Laut der Stellungnahme von Tauber Delaborierung GmbH am 20.03.2018 gibt es im Gebiet keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht. Punktueller Vergrabungen von Kampfmitteln sowie Munitionseinzelfunde sind jedoch nicht auszuschließen.

Auch weitere Anhaltspunkte zu Altlastenverdachtsfällen sind nicht gegeben.

Unter diesem Aspekt können somit zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

## 1.6 ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE UND -ZWECKE

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungssicherheit für erforderliche Investitionen innerhalb der Planungsgebiete, sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch:

- den Erhalt der historischen Bebauungsstruktur durch kleinteilige Baufelder, Baulinien, die den Flurstücksgrenzen folgen, dichte sowie geschlossene Bebauung und die Betonung der Blockecken durch deren Höhe,
- die Wiederherstellung der städtebaulichen Raumkanten zum Schlossplatz entlang der Flurstücksgrenzen in der Klostersgasse und der Ernestinerstraße sowie am Schlossplatz und in der Burggasse,
- die Öffnung der westlichen Raumkante des Teilgrundstückes Burggasse / Schlossplatz zum Park, welche gegenseitige Blickbeziehungen ermöglichen soll,
- die stadtbildverträgliche und zeitgemäße Integration von Ersatzneubauten in Bezug auf Maßstäblichkeit, Nutzungsverträglichkeit, Fassadengestaltung und Dachform,
- die funktionelle Belebung der Quartiere, vorzugsweise durch Nutzungsmischung, das Leitbild der Stadt Meiningen als Theaterstadt und Mittelzentrum bekräftigend,
- die Beförderung der funktionellen Vielgestaltigkeit der Quartiere durch Neubauten, die die Erdgeschosszonen gestalterisch und nach Möglichkeit auch funktionell aufwerten,
- die Schaffung der Voraussetzungen für ein Zentrum mit attraktiven Wohn-, Arbeits- und Freizeitbedingungen,
- die Sicherung guter Wohnbedingungen durch angemessene Belichtung und Belüftung, Freiflächen und Begrünung sowie die Verbesserung des lokalen Stadtklimas,
- die städtebaulich verträgliche Einordnung des gebietseigenen ruhenden Verkehrs,
- die Stellplatzlösung mithilfe von zwei Tiefgaragen auf dem Teilgebiet Schlossplatz / Burggasse und weitere Stellplätze im Teilgebiet Ernestinerstraße / Klostersgasse,
- das Ansprechen eines breiten Spektrums an Einkommenschichten, um eine monotone Durchmischung der Bewohner zu gewährleisten,
- den Erhalt der historischen Stadtmauerreste,
- Heterogenität, welche sich an der historischen Bebauung orientiert,
- die Modernisierung durch das Einfügen einigen moderner Bauformen, wie Flachdächer und ein Staffelgeschoss an der Blockecke Ernestinerstraße und Klostersgasse,
- gestalterische Festsetzungen, aufbauend auf der Gestaltungssatzung der Meininger Innenstadt und den umliegenden Quartieren, um ein einheitliches und historisches Stadtbild zu erreichen,
- die Möglichkeiten flexibler Nutzungskonzepte,
- die Entwicklung und den Schutz eines zukunftsfähigen Modells,
- den Anstoß zu privaten Investitionen.

## 1.7 NUTZUNGSKONZEPT

Die Stärkung traditioneller Nutzungsmischung aus Wohnen und Versorgung, Kleingewerbe und Gastronomie sowie Kunst und Kultur soll durch maßstäblich angepasste und zeitgemäße Bebauungsstrukturen fortgeschrieben werden. Die Entwicklung attraktiver Wohnstandorte auf innerstädtischen Standorten bildet den Schwerpunkt des städtebaulichen Grundkonzeptes. Die gewerbliche Nutzung soll vorrangig in der Erdgeschosszone untergebracht werden. Die Festsetzung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet entspricht dieser Zielsetzung.

## 1.8 GESTALTUNGSKONZEPT GEBÄUDE

Zur Gestaltung der Gebäude wurden Festsetzungen auf Basis des § 88 (2) ThürBO getroffen.

Das Planungsgebiet wird aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung herausgelöst und es werden eigene Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen für Neubebauung, Lückenschließungen und bauliche Erweiterungen eröffnen zeitgemäßer Gestaltung einen etwas breiteren Spielraum.

### Bebauungsstruktur (Körnung)

- Geschlossene Bebauung entlang der Burggasse und des Schlossplatzes beziehungsweise entlang der Klostergasse und der Ernestinerstraße.
- Offene Bebauung zum Schlosspark als Übergang von der Stadt in den Landschaftsraum und um Blickachsen vom Innenbereich in den Park zu ermöglichen.
- Kontinuität der vorhandenen Baustruktur fortführen und mit zeitgemäßen Inhalten beleben.
- Nachhaltige Nutzungskonzepte für Denkmalsubstanz entwickeln und fördern.
- Zur Wahrung des historischen Straßenraumes sind die straßenseitigen Baufluchten einzuhalten. Die charakteristischen Abweichungen sind nur in Ausnahmefällen zu verändern. (Baulinie ausgerichtet an den Flurstücksgrenzen, Ausnahme: Versatz Burggasse, welcher sich an der historischen Bebauung orientiert).
- Gliederung der Fassadenabschnitte entsprechend der ursprünglichen Grundstücksteilung (kleinteilige Baufelder gemäß den ehemaligen Flurstückspartellen ermöglichen die historische Stadtgestaltung auf Grundlage der ursprünglichen Parzellierung).
- Eine innenstadttypische Baudichte mit einer GRZ von 0,8 bis 1,0.

### Höhe

- Gestaffelte, unterschiedliche Traufhöhen von 9,00 m - 12,00 m.
- Ausnahme: Baufeld 12 mit einer Traufhöhe von 3,50 m, welches jedoch nicht von der Straße eingesehen werden kann.
- Betonung der Eckgebäude des Blockrandes durch ihre Höhe.

### Geschossigkeit

- 3 - 4 Vollgeschosse mit Betonung der Erdgeschosszone.
- Ausnahme: Baufeld 12 mit einem Vollgeschoss, welches jedoch nicht von der Straße eingesehen werden kann.

### Dächer

- Zulässig sind Flachdächer oder Mansarddächer.
- Im Baufeld 9 ist ein Staffelgeschoss vorgesehen.
- Firstausrichtung ist am Bestand ausgerichtet (parallel zur Straße).
- Dachneigung von 30° bis 70° bei Mansarddächern.

## **Fassaden**

- Gliederung der Straßenfassaden in eine untere Zone (Erdgeschoss) und eine Normalzone (Obergeschosse).
- Wahrung des Einzelhauscharakters bei aufeinanderfolgenden Gebäuden oder Gebäudeabschnitten (Traufversatz, Gebäudebreite, Farbgebung, wechselndes Verhältnis zwischen Wandfläche und Öffnungen).
- Alle Straßenfassaden sind mit Öffnungen zu versehen (Anteil Wandfläche 60-80%).
- Unzulässig sind Kragplatten, Überdachungen und frei auskragende Einzelbalkone.
- Farbgebung und Materialien sind in Anlehnung auf die umgebende Bebauung auszuführen, den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen und mit der Bauaufsicht des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen abzustimmen.

## **1.9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan bewirkt mit seiner Umsetzung Auswirkungen auf die Stadtstruktur. Die Raumstrukturen in Form von Blockrandbebauung sowie das Altstadtbild werden wieder hergestellt. Zudem erfolgt eine städtebaulich-gestalterische Aufwertung des innerstädtischen Bereichs sowie der ehemaligen Brachflächen, die mithilfe des Bebauungsplanes bebaut werden sollen.

Damit bei der Schließung der städtebaulichen Raumkanten (Blockränder) die Voraussetzungen für eine maßstäbliche, funktionell verträgliche und harmonische Einfügung in die Altstadt geschaffen werden können, wurden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung getroffen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den formulierten Zielen des Denkmalschutzes, der Gestaltungsziele und der Stadtsanierung.

Die Festlegung der Anordnung und Größe der Baufelder (überbaubare Gebiete) leitet sich aus historisch gewachsenen Strukturen (Flurstücke) sowie dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ab. Mithilfe dieser Festlegung soll gewährleistet werden, dass sich mit Umsetzung des Bebauungsplanes dem historischen Stadtbild wieder angenähert wird.

Die maximal mögliche Grundflächenzahl mit einer GRZ von 1,0 wird in den Festsetzungen zum Teilgebiet Klostergasse / Ernestinerstraße ausgeschöpft. Um in diesem Gebiet einen Mindestgrünflächenanteil zu sichern, wird eine extensive Dachbegrünung des hofseitigen Garagengebäudes (Baufeld 12) festgesetzt.

Im Teilgebiet Schlossplatz / Burggasse bewegt sich die Grundflächenzahl zwischen 0,8 und 1,0 je nach Lage des Baufeldes. Hier soll der Innenbereich des Quartiers begrünt werden, um den Übergang der Altstadt in den angrenzenden Freiraum zu strukturieren und den Wohnnutzungen einen angemessenen Privatbereich zu ermöglichen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück ist über die gewählten Festsetzungen sowohl auf vorgesehenen Stellplätzen als auch in den Tiefgaragen möglich. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, dass der Parkdruck für die angrenzenden öffentlichen Straßenräume optimiert wird.

## 2. BEGRÜNDUNG BAUPLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

### 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1.1 MISCHGEBIET

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO im Sinne des § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO festgesetzt.

##### *Begründung*

Die Einstufung des Gebietes entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Meiningen und ebenso den derzeitigen städtischen Gegebenheiten in der historischen Innenstadt Meiningens. Die Neubauten fügen sich somit gut in den Bestand der Meininger Altstadt ein.

#### 2.1.2 ZULÄSSIG UND NICHT ZULÄSSIG

Nicht zugelassen werden ohne Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO im Geltungsbereich nach § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 6 (2) BauNVO

- Punkt 6 Gartenbaubetriebe,
- Punkt 7 Tankstellen und
- Punkt 8 Vergnügungsstätten.

##### *Begründung*

Die Nutzungen sind untypisch für den Innenstadtbereich, fügen sich nicht ein und würden zu Problemen in Bezug auf Quell- und Zielverkehr führen.

Nicht zugelassen werden oberhalb der Erdgeschosszone nach § 6 (2) BauNVO gemäß § 1 (7) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften und
- Sonstige Gewerbebetriebe.

##### *Begründung*

Es soll eine Gliederung der Straßenfassaden in eine untere Zone (Erdgeschoss) und eine Normalzone (Obergeschosse) geben. Dies soll mithilfe der Unterteilung in Gewerbe und Einzelhandel in der Erdgeschosszone sowie hauptsächlich dem Wohnen in den Obergeschossen verwirklicht werden.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten (HG) sind im ausgeschriebenen Gebiet zulässig laut § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

##### *Begründung*

Hausgärten sind den privaten Grundstücken zugeordnet und nicht öffentlich, sie gewährleisten den Bewohnern einen angemessenen Privatbereich.

Die Hausgärten ermöglichen an dieser Stelle einen Bezug zum anschließenden Park und fungieren als Übergangselement zwischen Landschaft und Stadt.

## 2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 (2), (3) und (5) BauNVO wird für die Baufelder unterschiedlich bestimmt. Es erfolgt eine Übernahme der bestehenden historischen Gebäudehöhen (Festsetzung von Traufhöhen). Die unterschiedlichen Höhenentwicklungen werden durch Vorgabe der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung mit Planzeichen 15.14 der PlanZV im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

### *Begründung*

Die unterschiedlichen Festsetzungen für die Baufelder sollen eine Heterogenität herstellen, die sich am historischen Stadtbild orientiert und dieses wieder herstellt.

### 2.2.1 GRUNDFLÄCHE

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) laut § 19 (1) BauNVO wird jeweils auf 0,8 bis 1,0 festgesetzt.

### *Begründung*

Die Überschreitung der GRZ für ein Mischgebiet (MI) von 0,6 gemäß § 17 BauNVO auf bis zu 1,0 erfolgt gemäß § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen. Aufgrund der historisch bedingten engen Überbauung des Stadtzentrums innerhalb der Stadtmauern ist bei Beibehaltung der Baufluchten und Ensembles die GRZ von 0,6 nicht umsetzbar. Dies liegt auch in der Vorgabe der Bauflächen, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt sind und mitunter voll ausgelastet werden müssen, um Gebäude errichten zu können und die benötigten Stellplatzflächen nachzuweisen. Zudem wird die Notwendigkeit einer Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel der Erreichung einer hohen Dichte im innerstädtischen Bereich begründet. Sie fügt sich somit in eine typische Innendichtede mit einer GRZ von 0,8 bis 1,0 ein. Eine Überschreitung beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die Tiefgaragen gemäß § 19 (4) Nr. 3 BauNVO sind laut § 19 (4) Nr. 3 Satz 3 BauNVO von den gesetzten zulässigen Grundflächenzahlen nicht betroffen.

### *Begründung*

Die Tiefgaragen müssen sich innerhalb der vorgeschriebenen Begrenzungslinien der zeichnerischen Festsetzungen befinden. Sie sind separat zu betrachten und nicht in die zulässige GRZ einzubeziehen.

### 2.2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN – VOLLGESCHOSS

Ein Vollgeschoss wird gemäß §20 (1) BauNVO mit § 92 (2) ThürBO definiert.

Für die Baufelder sieht der Bebauungsplan, in Anlehnung an den Bestand, eine zulässige Geschossigkeit von drei bzw. vier Vollgeschossen vor. Die Vollgeschosse für die einzelnen Baufelder wurden individuell festgelegt und sind bindend.

### *Begründung*

Gebietstypisch ist eine 2- bis 4-geschossige Bebauung, an die sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gehalten werden soll, damit ein einheitliches Stadtbild entsteht.



Vollgeschosse der umliegenden Gebäude im Teilgebiet Burggasse / Schlossplatz



Vollgeschosse der umliegenden Gebäude im Teilgebiet Klostergasse / Ernestinerstraße

Eine Ausnahme bildet das Baufeld 12, welchem eine gesonderte Nutzung, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: eine private Verkehrsfläche mit Parkplätzen, in Form eines eingesschossigen Garagengebäudes, zugeschrieben wurde.

*Begründung*

Das Baufeld 12 ist nicht von der Straße einsehbar, die historische Stadtstruktur ist daher trotz abweichender Geschossigkeit des Baufeldes gegeben. Zudem befinden sich auch vereinzelt in diesem und in benachbarten Quartieren Gebäude mit einer Geschossigkeit von einem Vollgeschoss.

### 2.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN – TRAUFHÖHE

Für die „Traufhöhe“ wird die Definition der „Wandhöhe“ laut § 6 (4) ThürBO übernommen.

Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß vom gebäudeangrenzenden Gehweg bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gemessen wird lotrecht in der Mitte der dieser Grundstücksgrenze zugewandten Baulinie.

*Begründung*

Die Definition erfolgt zur rechtssicheren Festsetzung der Höhenentwicklung.

Die Traufhöhen sollen gemäß des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass sich benachbarte Traufhöhen um mindestens 0,30 m voneinander unterscheiden müssen.

*Begründung*

Die Festsetzung der Traufhöhen erfolgt gemäß den Vorgaben entsprechend der vorhandenen Örtlichkeit. Die unterschiedlichen Traufhöhen sollen zur ursprünglichen historischen Parzellierung und dem historischen Stadtbild beitragen und dieses wieder herstellen.

### 2.2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN – FIRSHÖHE

Die Firshöhe wird gemäß §18 BauNVO definiert.

Die Firshöhen sollen gemäß des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Für die Baufelder sieht der Bebauungsplan in Anlehnung an den Bestand eine zulässige Firshöhe vor. Die Firshöhe für die einzelnen Baufelder wurden individuell festgelegt und sind bindend.

*Begründung*

Die Festsetzung der Firshöhen erfolgt gemäß den Vorgaben entsprechend der vorhandenen Örtlichkeit. Die unterschiedlichen Firshöhen sollen zum ursprünglichen historischen Stadtbild beitragen und dieses wieder herstellen.

### 2.2.5 GESCHOSSFLÄCHE

Es wird eine Geschossfläche (GFZ) von bis zu 4 erreicht, jedoch darf diese laut §17 BauNVO in einem Mischgebiet maximal 1,2 betragen.

*Begründung*

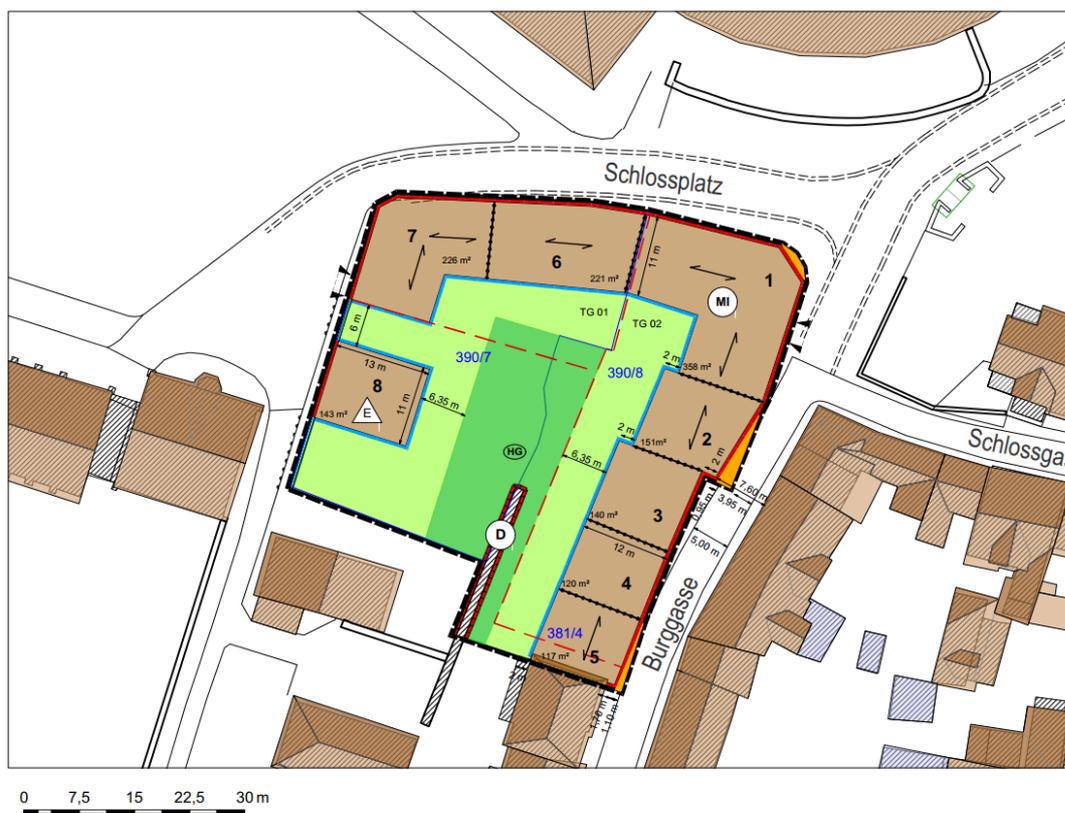
Die Überschreitung der Geschossfläche wird mit der besonderen städtebaulichen Situation begründet sowie mit der Lage neben dem Schloss und dem gegenüberliegenden Quartier der Burggasse beziehungsweise der Ernestinerstraße, an welche sich städtebaulich angepasst werden soll.

## 2.2.6 DACHFORMEN

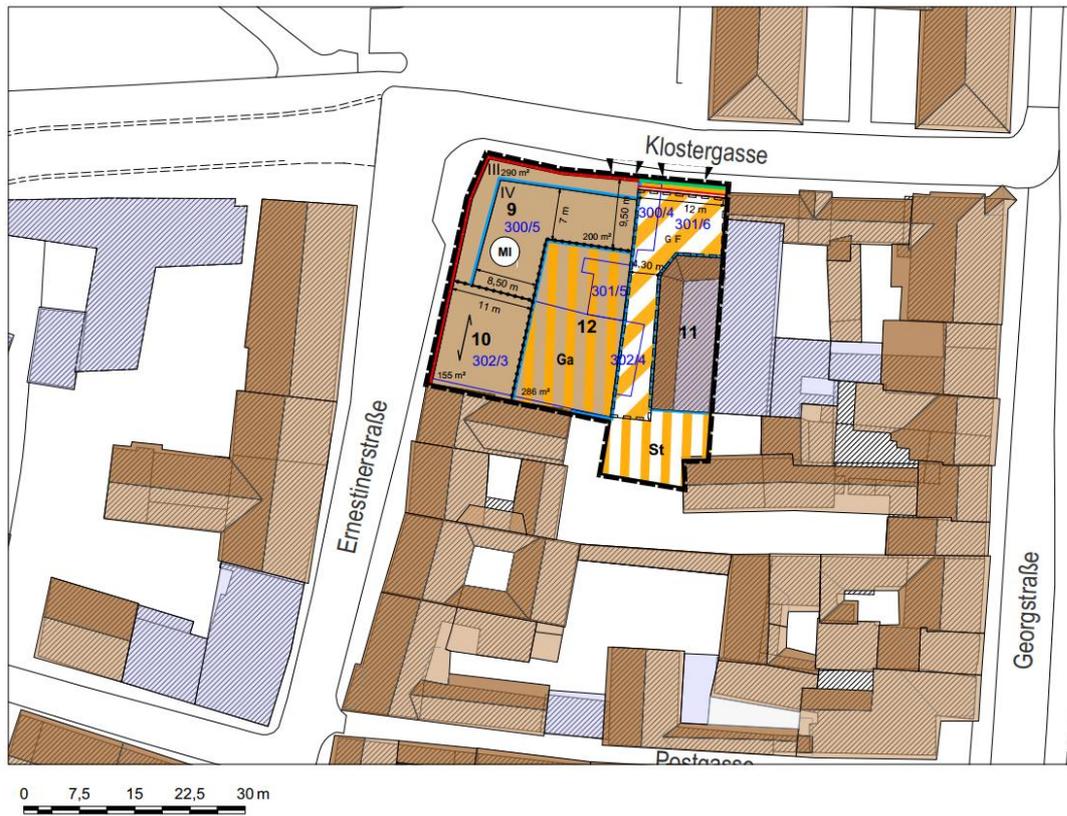
Zulässig sind Flachdächer oder Mansarddächer.

*Begründung*

Bei diesen Festsetzungen wird sich nach dem ortsüblichen Bestand gerichtet, um ein einheitliches Stadtbild zu bewahren.



Dachformen der umliegenden Gebäude im Teilgebiet Burggasse / Schlossplatz (blau-Flachdach)



Dachformen der umliegenden Gebäude im Teilgebiet Klostergasse / Ernestinerstraße (blau-Flachdach)

## 2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt gemäß §23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen. Die Baulinien und Baugrenzen gelten für alle festgesetzten Vollgeschosse.

### *Begründung*

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielplanung im Ensemble sind die konkreten Festsetzungen erforderlich. Die Baulinien und Baugrenzen orientieren sich an der historischen Situation und stellen diese, wo möglich und sinnvoll, wieder her, um durch die Raumkanten und die Sicherung der städtebaulichen Struktur die historische Altstadtssituation wieder herzustellen. Baulinien werden festgesetzt, um die erhaltenswerte, beziehungsweise wieder herzustellende, Bauflucht in den Quartieren festzulegen. Durch die vorgegebenen schmalen Baubereiche wird die gewünschte klare, städtebauliche Struktur gewährleistet.

Gemäß § 22 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise für die Baufelder 1-7 und 9-12 festgesetzt.

### *Begründung*

Die Bauweise entspricht der gegebenen städtebaulichen Situation der historisch gewachsenen Innenstadt. Mithilfe der geschlossenen Gebäudefronten, die zur Straße gerichtet sind, wird das ortstypische Stadtbild aufrechterhalten.

Eine Ausnahme bildet das Baufeld 8 mit einer offenen Bauweise und einem zulässigen Einzelhaus.

### *Begründung*

Baufeld 8 ist bewusst für eine einzelne Stadtvilla gewählt. Sie soll Durchlässigkeit der Bebauung westlich der alten Stadtmauer Richtung Schlosspark gewährleisten und beiderseitige Einblicke ermöglichen.

## 2.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 12 BauNVO sind Tiefgaragen und private Verkehrsflächen mit Parkplätzen in den ausgeschriebenen Gebieten zulässig.

In der Tiefgarage 01 (TG 01) im Nordwesten des Teilgebietes Burggasse / Schlossplatz können auf einer Fläche von 556 qm bis zu 19 Stellplätze genutzt werden. In der Tiefgarage 02 (TG 02) im Osten des Plangebietes Burggasse / Schlossplatz können sich auf einer Fläche von 1.209 qm bis zu 45 Stellplätze befinden. Somit können im Plangebiet Burggasse / Schlossplatz insgesamt bis zu 64 Stellplätze in den beiden Tiefgaragen ermöglicht werden.

### *Begründung*

Laut dem ISEK 2030 sind bei Bebauung der Brachflächen in Meiningen zusätzliche Stellplätze notwendig. Aufgrund der dichten Bebauung, um die innenstadttypische GRZ beizubehalten, sind Tiefgaragen und auf Baufeld 12 ein eingeschossiges Garagengebäude, zur Stellplatzlösung notwendig und wünschenswert.

## 2.5 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen umfassten Flächen zulässig.

### *Begründung*

Die zulässigen Flächen, auf denen Nebenanlagen errichtet werden dürfen, liegen im Innenbereich der Teilgebiete und sind somit nicht von der Straße aus einsehbar. Sie beeinträchtigen daher nicht das historische Stadtbild, welches mithilfe des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Bebauung wieder hergestellt werden soll.

Unzulässige Nebenanlagen sind ruhender Verkehr außerhalb der ausgewiesenen Fläche sowie Schwimmbäder über 20 qm Wasserfläche.

### *Begründung*

Die Nebenanlagen sind unzulässig, da ihre Größe störend wirken könnte. Für den ruhenden Verkehr sind andere Stellflächen ausgewiesen und ausreichend vorhanden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs- und Umweltenergie sind auf die vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dach-, Fassaden- und Grundstücksflächen zu beschränken.

### *Begründung*

Die Anlagen solarer Strahlungs- und Umweltenergie sollen auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite angebracht werden, damit sie das historische Stadtbild nicht beeinträchtigen.

## 2.6 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Dem Baufeld 12 wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: eine private Verkehrsfläche in einem Garagengebäude zugeschrieben.

Des Weiteren werden ebenso auf dem Teilgebiet Klostergasse / Ernestinerstraße eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, die der Erschließung dient, und eine weitere Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit Stellplätzen, ausgewiesen. Beide Verkehrsflächen befinden sich zwischen Baufeld 11 und Baufeld 12.

Auf dem Teilgebiet Burggasse / Schlossplatz sind zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Stellflächen in Gemeinschaftsanlagen in Form von Tiefgaragen ausgewiesen.

### *Begründung*

Laut dem ISEK sind bei Bebauung der Brachflächen zusätzliche Stellplätze notwendig. Alle zulässigen Flächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet sind, liegen in Gebieten, die größtenteils von der Straße nicht eingesehen werden können und das Stadtbild somit nicht weiter beeinträchtigen.

## 2.7 ERSCHLIEßUNG

### 2.7.1 VERKEHR

Die vorhandene öffentliche Erschließung im Geltungsbereich bleibt bestehen.

Das Pflaster und die Gehwegplatten sind dem ortstypischen Bestand anzupassen.

#### *Begründung*

Es soll ein einheitliches historisches Stadt- und Straßenbild entstehen beziehungsweise bestehen bleiben.

Die Lage der festgesetzten Einfahrtsbereiche ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

#### *Begründung*

Der östliche Einfahrtsbereich der Burggasse / Schlossplatz befindet sich auf der vom Straßenverkehr und der vom Schlossensemble abgewandten Seite. Der westliche Einfahrtsbereich des Teilgebietes Burggasse / Schlossplatz befindet sich, da nicht anders möglich, auf der zum Straßebereich zugewandten Seite, jedoch wird auf diesen Einfahrtsbereich von der Schlossgasse aus nicht frontal Zufahren, sodass die Einfahrt für die Wirkung der Fassadengestaltung nicht störend ist. Der zweigeteilte Einfahrtsbereich der Klostergasse / Ernestinerstraße befindet sich abseits der Hauptfassade im Norden.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließung auf dem Teilgrundstück Klostergasse / Ernestinerstraße erhält Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Nutzer der Stellflächen.

#### *Begründung*

Die Geh- und Fahrrechte sind erforderlich, damit die Stellflächen von der Zufahrt über die Klostergasse erreicht werden können.

### 2.7.2 VER- UND ENTSORGUNG

Stellflächen für Wertstoff- und Restmüllcontainer sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen umfassten Flächen vorgesehen.

#### *Begründung*

Die Stellflächen für die Wertstoff- und Restmüllcontainer sollen sich auf den, von der Straßenseite nicht einsehbaren Flächen befinden, damit das historische Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

## 2.8 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Es wurden Festsetzungen getroffen, wie die Begrünung von mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Pflanzung je angefangene 150 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mit je einem Laub- oder Obstbaum, die extensive Begrünung von mindestens 70 % der Fläche von Flachdächern sowie eine intensive Begrünung der Tiefgaragen.

### *Begründung*

Im Teilgebiet Burggasse / Schlossplatz soll ein Übergang von der Stadt in die Landschaft mithilfe einer Begrünung geschehen, die einen Zusammenhang zwischen dem angrenzenden Schlosspark und dem Innenhof des Teilgebietes herstellen soll.

Im Teilgebiet Klostergasse / Ernestinerstraße ist durch den hohen Versiegelungsgrad keine Möglichkeit der Begrünung gegeben, aus diesem Grund ist das Flachdach des Baufeldes 12 extensiv zu begrünen, damit auch ein Grünanteil in diesem Teilgebiet gegeben ist.

## 2.9 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Es wurden Festsetzungen getroffen, wie die Ausbildung der nicht überbauten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, die Verwendung des abgetragenen Oberbodens sowie die Ortsbegehung leerstehender Gebäude zur Erfassung schutzbedürftiger Tierarten.

### *Begründung*

Um die Umwelt zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln sind Festsetzungen getroffen, die in diesen innerstädtischen Teilgebieten möglich sind und den Schutz und die Pflege gewährleisten können.

## 2.10 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Es wurden gestalterische Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet getroffen, die sich mit First und Traufe; Baumaterialien und Fassade; Sockel; Putz; Dachdeckungen, Dachneigungen und Dachbelag; Ausstattungen im Bereich der Dächer und Fassaden; Fenster, Verglasungen und Schaufenster; Markisen und Rollläden; Türen, Freitreppen und Stufen; Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster; Erdgeschoss-Ebene; Ortgangziegel, Ortgangverschieferung, Werbeanlagen und Warenautomaten; Balkone und Loggien; nicht überbaute Grundstücksflächen; offene Stellplätze; Bodenbeläge; Einfriedungen und Toranlagen sowie unbebaute Flächen bebauter Grundstücke beschäftigen. Die diversen städtebaulichen Festsetzungen müssen auch durch baugestalterische flankiert werden, um das städtebauliche Ziel der Planung zu erreichen: Schaffung von einem hochwertigen Quartier innerhalb des historischen Stadtkerns, in welchem mit einer modernen Formensprache ohne historisierende Anbiederungen sich dennoch der Charakter der umgebenden, recht homogenen Bebauung aufgenommen wird.

### *Begründung*

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines historischen und heterogenen Ortsbildes im Bebauungsplangebiet werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wurden die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene

Möglichkeiten verbleiben. Die getroffenen Festsetzungen unterstützen die Entstehung einer ortsbildangepassten Bebauung und stimmen mit den örtlich getroffenen gestalterischen Festsetzungen weitgehend überein soweit nicht aufgrund der Neubebauungssituation eine gewisse Anpassung erforderlich ist. Deshalb ist es angemessen, innerhalb des Plangebiets die Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu verdrängen.

## 2.11 BODENORDNUNG NACH § 45 BAUGB

Nach Aufstellungsbeschluss wurden die Flurstücke 390/6, 388/2, 386/2, 382/2 und 381/4 zum Flurgrundstück 390/8 zusammengelegt.

Die alten Grundstücksgrenzen der Baufelder 1 bis 5, der ehemaligen Flurstücke 390/6, 388/2, 386/2, 382/2 und 381/4, bleiben trotz der Zusammenlegung in Form von Baufeldern künftig ablesbar und orientieren sich an den ehemaligen Grundstücksgrenzen, damit die historische Parzellierung erkennbar bleibt.

Im Teilgebiet Burggasse / Schlossplatz werden im Osten und im Nordosten insgesamt drei Bereiche und im Teilgebiet Klostersgasse / Ernestinersraße ein Bereich im Norden als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, welche als Gehweg fungieren.

## 2.12 FLÄCHENBILANZ

Fläche	in qm	circa in %
Überbaubare Fläche (Baufelder 1-12)	2.377 qm	58 %
- davon Bestandsgebäude (Baufeld 11)	- 167 qm	4 %
- davon maximale überbaubare Fläche (Baufeld 1-10, 12, inklusive GRZ)	- 2.087 qm	51 %
Nicht überbaubare Flächen und Grünflächen (Innenhof Teilgebiet Burggasse / Schlossplatz)	1.348 qm	33 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg im Osten / Nordosten des Teilgebietes Burggasse / Schlossplatz und im Norden des Teilgebietes Klostersgasse / Ernestinerstraße)	20 qm	0,5 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.507 qm	61 %
- davon halböffentliche Verkehrsfläche, Stellplätze und deren Erschließung (Teilgebiet Klostersgasse / Ernestinerstraße)	- 340 qm	8 %
- davon private Verkehrsfläche mit Stellplätzen (Baufeld 12)	- 285 qm	7 %
- davon Tiefgarage - Flächen für Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen TG 01	- 667 qm	16 %
- davon Tiefgarage - Flächen für Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen TG 02	- 1.215 qm	30 %
<b>Versiegelte Fläche</b>	<b>3.316 qm</b>	<b>82 %</b>
<b>Bebauungsplan gesamt</b>	<b>4.088 qm</b>	<b>100 %</b>

Die Flächen für Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen, Tiefgarage 01 und 02, überschneiden sich teilweise mit den überbaubaren Flächen sowie mit den nicht überbaubaren Flächen und Grünflächen. Sie werden daher für die gesamte Fläche des Bebauungsplanes nicht zusätzlich mit einberechnet. Gleiches gilt für das Baufeld 12, welches als Baufeld und somit als überbaubare Fläche sowie auch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung aufgelistet wird.

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 36 „Am Schlossplatz“ in Meiningen umfasst 4.088 qm beziehungsweise circa 0,4 ha.