

Vorentwurf Qualifizierter Bebauungsplan

Nr. 44 „Unterer Panoramaweg“

der Stadt Meiningen



Stand 30.05.2022

Teil A Vorentwurfsplanung

Teil B Begründung

Stadt: Stadt Meiningen LKR SM
Schlossplatz 1
98617 Meiningen

.....
Bürgermeister Herr Fabian Giesder

Vorhabenträger: K & N Immobilienkontor
Herr Jürgen Nagel
Invalidenstraße 7
98617 Meiningen/ OT Walldorf

BPR

Planfertiger: Dipl. Ing. Frank Raßmann
Bauplanungsbüro Raßmann
Brunnenplatz 8
98634 Wasungen

.....
Dipl. Ing. Frank Raßmann

INHALTSVERZEICHNIS

A: Plandarstellung

Vorentwurf – QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN
Nr. 44 „Unterer Panoramaweg“

B: Begründung

A: Vorentwurfsplanung



QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 44 „Unterer Panoramaweg“

der Stadt Meiningen

B: Begründung



QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 44 „Unterer Panoramaweg“

der Stadt Meiningen

INHALTSVERZEICHNIS

B: Begründung

1. Allgemeines
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
4. Erschließung
5. Übersichtskarten/Übergeordnete Planungen
6. Fotos

B: Begründung entsprechend §9 Abs. 8 BauGB

1. *Allgemeines*

Meiningen ist eine Kreisstadt im fränkisch geprägten Süden Thüringens und übt die Funktion eines Mittelzentrums aus. Sie ist die größte Stadt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Sie ist das Kultur- und Justizzentrum Südthüringens sowie ein bedeutendes wirtschaftliches Zentrum der Region. Meiningen liegt an der Werra, besitzt im Stadtzentrum ausgedehnte Parkanlagen und zahlreiche klassizistische Bauwerke.

Die noch von den mittelalterlichen Wassergräben der einstigen Stadtbefestigung umschlossene historische Altstadt wird von einem eklektizistischen Stadtviertel und Fachwerkbauten sowie Bürgerhäusern geprägt.

Die Stadt gliedert sich in zehn Stadtteile, davon in sieben administrative Stadtteile: der Kernstadt, bestehend aus Innenstadt mit historischer Altstadt, Nordstadt, Oststadt, Südstadt, Jerusalem, Helba und Welkershausen sowie den sechs Ortsteilen mit Ortsteilverfassung Dreißigacker, Herpf, Henneberg mit Einödhausen und Unterharles, Stepfershausen mit Träbes, Walldorf und Wallbach.

Am 30.Juni 2021 waren im Melderegister des Meininger Einwohnermeldeamtes 27.546 (erfüllende Gemeinde) sowie 24.626 (Stadt Meiningen) Bürger mit Hauptwohnsitz aufgeführt.

Die Stadt liegt im Werratal am Ostrand der Rhön auf einer Höhe zwischen 280 m und 470 m und befindet sich im Dreiländereck von Thüringen, Bayern und Hessen. Gemarkungsgröße incl. Ortsteile ca. 105.65 km².

2. *Anlass und Ziel der Planung*

Der Stadtrat von Meiningen hat am 01.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Qualifizierten Bebauungsplan Nr. 44 „Unterer Panoramaweg“ nach § 30 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Stadt Meiningen hat das Recht, zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung, rechtsverbindliche Satzungen (B-Plan) zu erlassen.

Der Bebauungsplan als Instrument der räumlichen Planung soll die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche relevante Nutzung und Ordnung des Geltungsbereichs „Unterer Panoramaweg“ festlegen. Der Planbereich liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es ist eine Siedlungserweiterung unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen geplant. Der vorbereitende Bauleitplan (FNP) wird für den Geltungsbereich angepasst.

Die betreffenden Grundstücke liegen derzeit innerhalb einer privaten Fläche für Wald (ehemaliges Strupp-Wäldchen) nach § 5 Abs.2 Nr. 9b und unterliegen keinem Baurecht.

Die geplante Bebauung erfolgt als straßenbegleitende Bebauung.

Grund für die Aufstellung ist eine geplante Wohnbebauung auf dem Plangebiet durch den Vorhabenträger.

Die Städte sind gefordert, genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und der hohen Nachfrage von Wohnbaugrundstücke gerecht zu werden..

An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern.

Das Vorhaben ist im Interesse der Gemeinde, ihre Bürger sollen bei der Schaffung von Wohneigentum zur Bindung an den Heimatort unterstützt werden. Innerstädtisch stehen derzeit keine anderen Baugrundstücke, welche Wohnbauvorhaben gerecht werden, zur Verfügung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgt die Stadt Meiningen dieser Zielsetzung und will die an der Straße „Unterer Panoramaweg“ gelegene Fläche einer Wohnnutzung zu führen. Angrenzerflächen sind nach Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche vorwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauungen einzustufen.

Das geplante Vorhaben soll städtebaulich in direktem Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung bestehen und sich an dieser orientieren. Es soll allgemeines Baurecht für die Errichtung von Eigenheime geschaffen werden.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan in der Fassung 1. Änderung vom 29.03.2017 (Bekanntmachung am 29.04.2017) von der Stadt Meiningen als Fläche für Wald dargestellt.

Der vorzeitige Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan, grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Um von dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB abweichen zu dürfen, wonach Bebauungspläne (wie benannt) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot), will die Stadt Meiningen den bestehenden FNP nicht denaturieren, dieser soll für den Planungsbereich angepasst werden.

Das Verfahren zur B-Planaufstellung mit dem Ziel der Baureife macht eine Nutzungsartenänderung gemäß § 10 ThürWaldG von Wald in Wohnbaufläche auf den o.g. bisherigen Waldflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,25 ha in der Gemeinde Meiningen notwendig. Der Antrag zur Nutzungsartenänderung hat beim Thüringer Forstamt Kaltennordheim zu erfolgen.

Im Qualifizierten Bebauungsplan werden nach dem Scoping-Verfahren Belange des Umweltschutzes sowie Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die durch die Wohnbebauung ausgelöst werden, festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden durch Aufforstungs-, Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen bestimmt. Die aufzuforstenden und zu pflanzenden Baumarten haben in Abstimmung mit den Thüringer Forstbehörden und der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Der Aufwand wird entsprechend [§135 a) und b) BauGB] über die überbaubare Grundstücksfläche sowie über § 10 ThürWaldG bezüglich Nutzungsartenänderung von Waldfläche geregelt.

Die Waldfläche auf dem Flurstück 2684/8, 2665/6, 2666/10 sowie 2666/14 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Dementsprechend liegt das Gefahrenpotential des Waldrandes beim Vorhabenträger. Somit kann in diesem Einzelfall, gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG, durch den Thüringen Forst Kaltennordheim einer Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes zur Bebauung zugestimmt werden, da der Eigentümer des Waldes gleichzeitig Vorhabenträger ist und die Abwendung von Gefahren auf keinen Dritten übertragen kann.

Vor Einreichung der Bauanzeige durch den Bauherren ist das Einvernehmen gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG bei dem Thüringen Forst zu beantragen.

3. *Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes*

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand der Stadt Meiningen in einer Höhenlage von ca. 350 m. Derzeit befinden sich die zu planenden Grundstücke innerhalb einer privaten Fläche für Wald und werden auch als solche mit Waldbestand genutzt. Eine geplante Erschließung ist über den Unteren Panoramaweg gegeben.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke „Unterer Panoramaweg“ Flurstücke 2684/1, 2684/2, 2684/3 und 2684/6 sowie eine Teilfläche aus 2684/8 mit ca. 0.25 ha. Die oben benannten Flurstücke sollen zukünftig einen neuen Zuschnitt bekommen. Geplant sind 3 Wohnbaugrundstücke mit jeweils ca. 850 m².

Die Bebauung ist lagebedingt nach Westen ausgerichtet. Es ist eine Hanglage von ca. 20-25% Gefälle in Ost-West Richtung vorhanden.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden, Norden (straßenseitige Verlängerung bereits bestehender Bebauung) sowie Westen an Wohn-Bebauung „Unterer Panoramaweg“ und „Landwehrstraße“ an.

Im Osten grenzt der Wald an, Eigentümer des Waldes ist ebenfalls der Vorhabenträger. Der Grundstückszuschnitt und die Lagespezifik der Bebauungsgrundstücke gliedern sich optimal in die vorhandenen Wohnbauflächen und Typik der Angrenzer-Bebauung ein.

4. Erschließung

(Nachfolgende Informationen aus Vorabfrage des Investitionsträgers an Stadtwerke Meiningen vom 01.12.2015)

Die Erschließungsanlagen befinden sich im Straßenbereich des „Unteren Panoramaweges“

Strom:

Die Grundstücke sind zurzeit nicht erschlossen. Für die Erschließung ist ein Netzausbau erforderlich. Da dies eine investive Maßnahme ist, kann erst mit der Planung und Ausführung begonnen werden, wenn nachweislich ein bestätigter Bauantrag vorliegt.

Straßenbeleuchtung:

Der Verlauf der Straßenbeleuchtungskabel ist in Planunterlagen (Stellungnahme Vorabanfrage) dargestellt. Gegebenenfalls müssen Leuchten aufgrund von Grundstückszufahrten versetzt werden. Die Kosten trägt der Verursacher.

Gas/ Trinkwasser:

Die Grundstücke sind zurzeit nicht erschlossen. Für die Erschließung ist ein Ausbau erforderlich. Da dies eine investive Maßnahme ist, kann erst mit der Planung und Ausführung begonnen werden, wenn nachweislich ein bestätigter Bauantrag vorliegt

Abwasser:

Die abwasserseitige Erschließung wäre über einen Erschließungsvertrag denkbar. D.h. der Investor trägt die Kosten und übergibt an Versorger, vorausgesetzt, ein bestätigter Bauantrag liegt vor. Es können 2 Varianten in Absprache zur Anwendung kommen.

Variante 1

Grundstücke sind im Trennsystem erschließen, Schmutzwasserleitung an Kanal Landwehrstraße anschließen. Regenwasserleitung (Grundstücke und Straße/Zuewegung zu Grundstücken) muss versickert

werden. Hierfür sind entsprechende Baugrunduntersuchungen mit Bemessung einer Sickeranlage (auf eigener Fläche) erforderlich. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

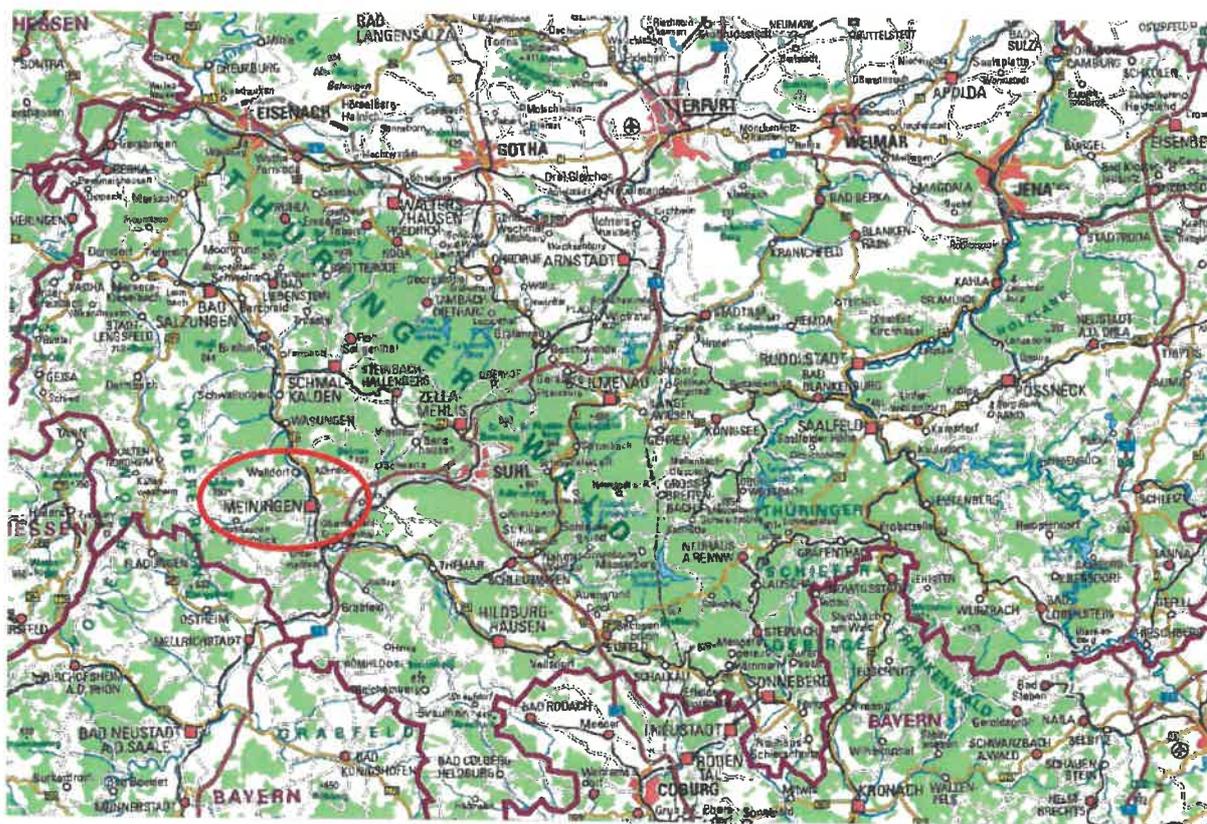
Variante 2

Grundsätzlich ist eine Entwässerung im Mischsystem ebenfalls möglich. Notwendig ist die Verlegung eines MW Kanal. SW-Anschluss an öffentlichen Kanal und RW-Teilretention mit Anschluss des Überlaufes an Übergabeschacht.

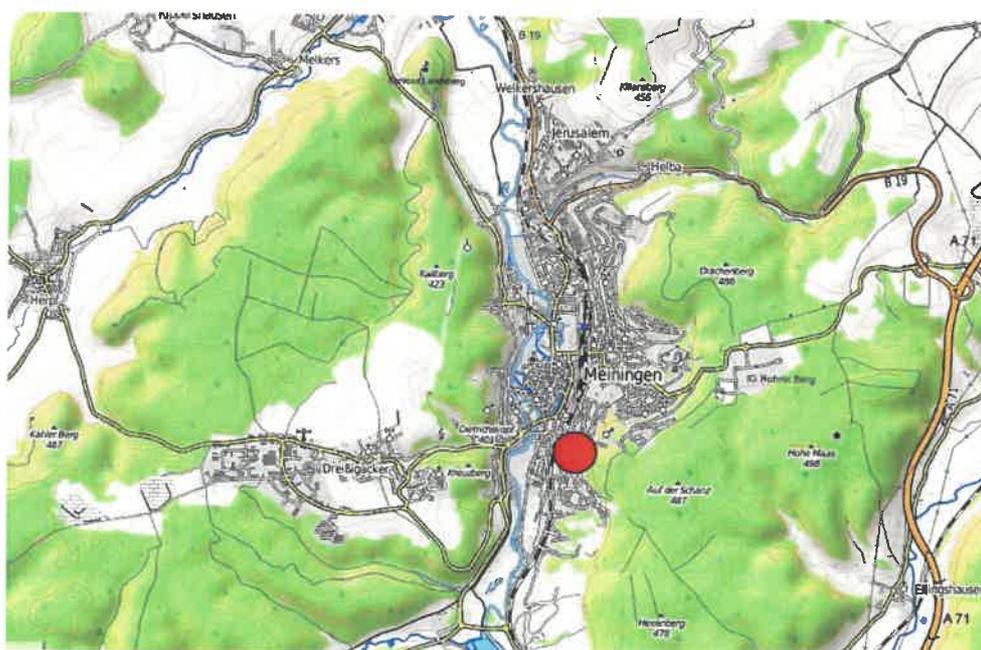
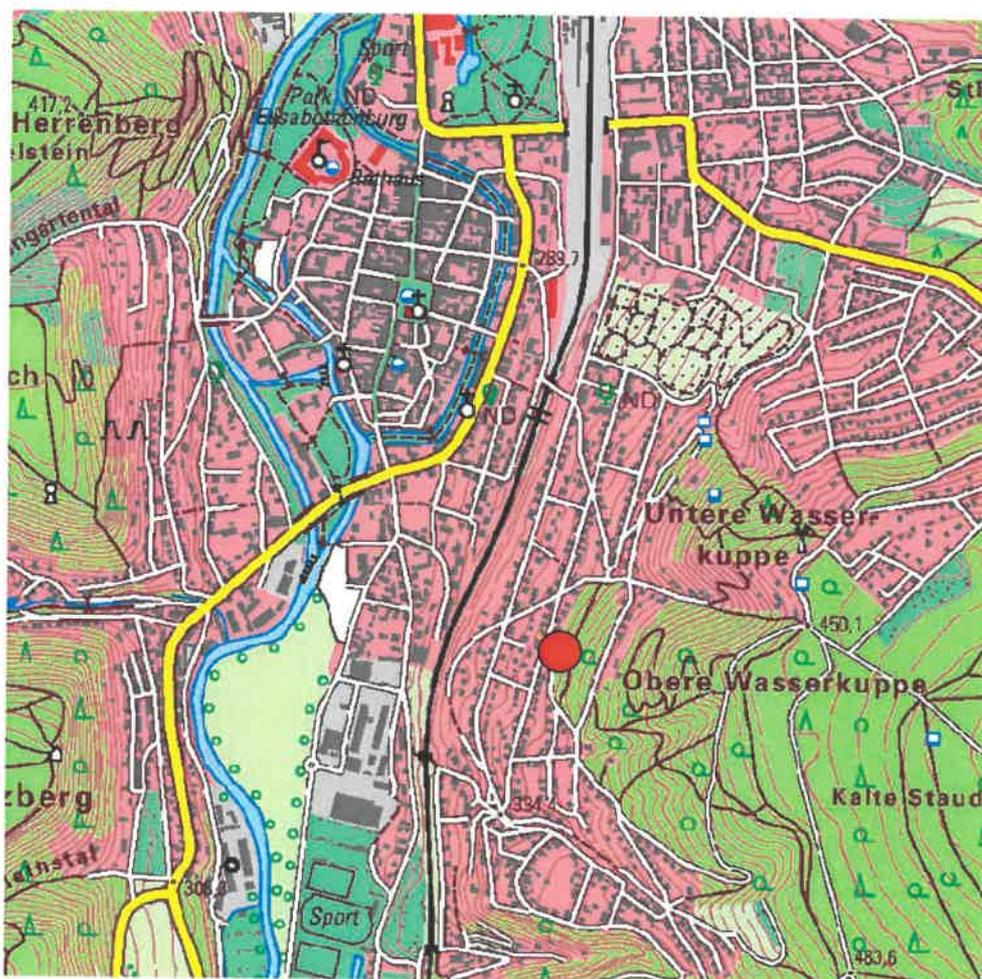
5. Übersichtskarten/Übergeordnete Planungen

a) Übersichtskarten

Übersichtskarte – regional



Übersichtskarten – örtlich

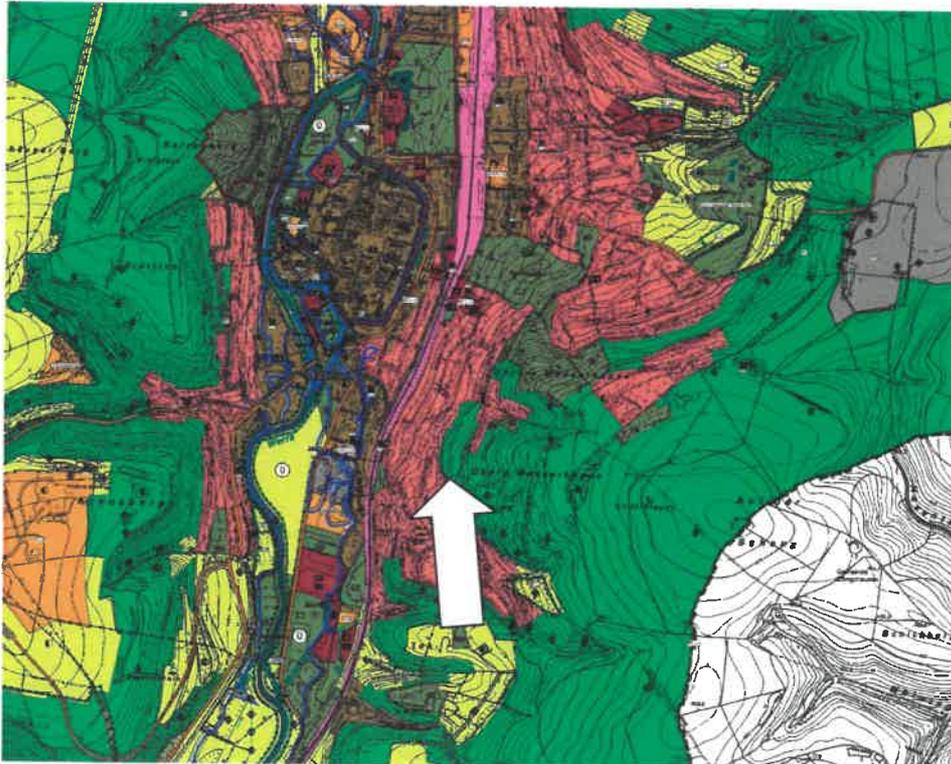


Katasterplan mit bestehenden Flurstücken



b) Bauleitplanungen

genehmigter Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen



6. *Fotos*



1. „Unterer Panoramaweg“ der Stadt Meiningen mit Blick auf nördliches Angrenzer Flurstück 2664/9



2. Blick Nordwest-Südost auf Geltungsbereich Flurstück 2684/1



3. Blick Nord-Süd auf „Unteren Panoramaweg“ links Geltungsbereich B-Plan



4. Blick Ost-West auf Geltungsbereich B-Plan