

**Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Paulisch AK Thüringen**  
Architekturbüro für Allgemeinen Hochbau-Sanierung und Denkmalpflege  
Entwurf - Planung - Bauleitung - Projektmanagement

98617 Helmershausen - Untere Mühle 90    Telefon: (036943) 60071

Teil III

## **Begründung und Erläuterungen zum Bebauungsplan "Am Holunderstrauch" Meiningen-Dreißigacker**

### **1. Vorbemerkungen**

Auf der Grundlage des Beschlusses Nr.129/12/91 vom 02.05.1991 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Meiningen wurde gemäß des Flächennutzungsplanes zur Abrundung der süd-westlichen Ortslage der Entwurf eines Bebauungsplanes des Wohngebietes "Am Holunderstrauch" erarbeitet.

In der Sitzung am 06.01.1994 billigt die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf vom 06.09.93. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage dieses Bebauungsgebietes innerhalb des Dorfgebietes und dem westlich angrenzenden neuen Gewerbegebiet, sowie den neu zu schaffenden Freizeitpark im Süden und der im Norden entlangführenden Herpfer Straße wird die Bebauungsgrenze des Ortes in diesem Bereich festgelegt und dem Charakter der Ortslage entsprechend als allgemeines Wohngebiet nach §4 der BauNVO geplant.

Dieser Forderung gerecht werdend und den unterschiedlichen Interessen der Grundstückseigentümer dienend, wird eine etappenweise Realisierung der Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsanlagen in 4 Bauabschnitten vorgeschlagen. Gemäß getroffener Beschlüsse der Stadt Meiningen wurde inzwischen auf Grundlage von Erschließungsverträgen mit Bauträgern mit der Verwirklichung der Bebauung im 1. und 3. Bauabschnitt begonnen.

### **2. Geltungsbereich und Größe des Baugebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein ca.8 ha großes Gebiet in der Ortslage Dreißigacker des Meininger Stadtteiles.

Die äußere Begrenzung bilden  
im Norden - Flur "Herpfer Weg"  
- Herpfer Straße

im Osten - Flur "Herpfer Weg", "Holunderstrauch", "Länge",  
"Am Denkmal"

im Süden - Flur "Holunderstrauch"  
ca. 40 m südlich der neuen Wohngebietsstraße

im Westen - Flur-Stck.-Nr. 215/6 und 713

### 3. Städtebauliche Lösung

Dem bislang ungeordnetem "Auswuchern" des Dorfes entlang der Herpfer- und Bettenhäuser Straße soll durch vorliegende Planung Einhalt geboten werden - es erfolgt eine neue süd-westliche Begrenzung und Dorfbildabrundung unter dem Gesichtspunkt einer natürlichen Dorfentwicklung.

Vorhandene Obstgärten, Streuobstwiesen und anzupflanzende Laubgehölze entlang der Straße und im Bereich des neuen Freizeitparks bilden einen Grüngürtel zwischen Gewerbegebiet und Dorf.

Grundstücksgrößen und Bauweise sollen mit der vorhandenen Dorfstruktur im Einklang stehen; die Anordnung der Baukörper, sowie deren Baumasse sollen keine Fremdkörper im Dorfgebiet sein.

Die angelegte fußläufige Kommunikationsachse von Süd/West- in Nord/Ost-Richtung bishin zum Feuerwehrhäuschen stellt gleichzeitig eine direkte Verbindung zum alten Dorfzentrum her und wird mit seinem Spielplatz und gestaltetem Grünbereich um den Wasserbrunnen und der möglichen Errichtung eines Gemeindezentrums sowie anderer Dienstleistungseinrichtungen das Dorfzentrum attraktiver machen.

Der größte Flächenanteil des Wohngebietes wird mit eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden. Lediglich in den Baufeldern 3.1; 3.2 und 2.8 dürfen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser gebaut werden.

Bei der Doppelhausbebauung sind jeweils zwei Gebäudehälften als Grenzbebauung zusammenzufügen.

Verkettungen von Reihenhäusern sind begrenzt zulässig, wobei Versätze in der Gebäudeflucht einzuhalten sind.

Eine Erhöhung des Wohnwertes wird sowohl durch Orientierung der Hauptwohnseiten nach Süden und Westen als auch durch Höhenstaffelung der Gebäude erreicht.

Auf den Grundstücken sowie bei den Wohnanlagen sind pro Wohnung mindestens 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Vorhandene Bebauungen wurden weitestgehend integriert und sollen Berücksichtigung bei weiteren Planungen finden.

Notwendige Erschließungsanlagen und Versorgungseinrichtungen werden entsprechend ihrer Dringlichkeit geplant und realisiert.

#### **4. Verkehrstechnische Erschließung**

Die Wohnbauflächen werden derzeit über die

Herpfer Straße  
Bettenhäuser Straße  
Straße am Denkmal und  
Straße am Holunderstrauch

versorgungstechnisch erschlossen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandene Querverbindung (Planstraße E) für den Anliegerverkehr in Nord-Süd-Richtung, wobei der Bettenhäuser Straße als einer der Hauptstraßen und Zubringer zum Gewerbegebiet eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Straße "Am Denkmal" und "Am Holunderstrauch" dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr des Wohngebietes, wobei auch andere ausgewählte Straßenabschnitte innerhalb des gesamten Wohngebietes als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen werden.

Die Anliegerstraßen können mit zum Teil überfahrbaren einseitigen Fußwegen und als verkehrsberuhigte Stichstraßen mit Wendehammer ausgeführt werden.

Auf Grund der Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb dieses neuen Dorfbereiches und der direkten Anbindung zum Gewerbegebiet wird zusätzlich als Folgemaßnahme der verbreiterte Ausbau der Bettenhäuser Straße in einem Abschnitt von ca. 200 m westlich des jetzigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

#### **5. Grün- und Freiflächen**

Der westlich vorhandene Baumbestand (Obst und andere Laubgehölze) sowie neu anzupflanzende Laubbäume auf den Randparzellen geben dem Ortsrand ein geschlossenes Aussehen. Der Obstgarten am Haus soll wieder an Bedeutung gewinnen. Die begrüntten öffentlichen Grundstücke und der gestaltete Spielplatz mit Grünanlage bilden gemeinschaftlich genutzte und zugleich nachbarschaftsfördernde, kommunikative Dorfbereiche mit hohem Erlebniswert.

Auf den im Bebauungsplan eingezeichneten verkehrsberuhigten Straßen sind entsprechend dem Pflanzgebot einzelstehende großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Alle Grundstückseigentümer haben nach Ausführungsplanung und Pflanzgebot gemäß Grünordnungsplan ihre Grundstücke zu begrünen.

#### **6. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser, sowie die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meiningen. Die neu zu errichtenden Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle, die in den Anliegerstraßen verlegt werden sollen, werden an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen der Herpfer Straße, Bettenhäuser Straße, Am Denkmal und Am Holunderstrauch angeschlossen.

Das geplante Wohngebiet ist bereits im Generalentwässerungsplan von Dreißigacker berücksichtigt und kann im Mischsystem an die vorhandene (im Dorfgebiet teilweise noch zu sanierende) Kanalisation angeschlossen werden.

Auf Grund des vorhandenen Gelndeverlaufs müssen im Bereich des tieferliegenden Angers bis hin zur Anbindung im Bereich des Feuerwehrhauses neue Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Die Regenwasserentsorgung soll soweit wie möglich auf den Grundstücken (durch Brauchwasserzisternen oder Versickerung) erfolgen; überschüssige Mengen können in die Kanalisation eingeleitet werden.

## **7. Elektroenergieversorgung**

Der Ort Dreißigacker wird von der TEAG Thür. Energieversorgung AG mit Elektroenergie versorgt. Da die geplante Bebauung nicht über das vorhandene Ortsnetz versorgt werden kann, wurde bereits im 1. Bauabschnitt der Neubau einer Trafostation, die auch durch Erweiterung die Versorgung der nachfolgenden Bauabschnitte übernehmen kann geplant, und auf dem kleinen Spielplatz (Ecke Grundstücks Nr. 692/7 und 693) mit direkter Anbindung an die neue Anliegerstraße realisiert. Eine zweite Trafostation soll auf dem Grundstück 713/1 errichtet werden.

Von hier aus erfolgt dann zu den einzelnen Abnehmern, meist im Fuwegbereich, die Verlegung der Kabel zusammen mit dem Anschluß der Straßenbeleuchtung. Im Regelfall ist pro Abnehmer ein Hausanschlu vorzusehen.

## **8. Gasversorgung**

Im Rahmen des Aufbaues des Gewerbegebietes in Dreißigacker wurde inzwischen auch für große Teile des Dorfgebietes eine Erdgasversorgung installiert.

Eine Gasversorgung des Wohngebietes "Am Holunderstrauch" durch die Stadtwerke Meiningen ist abgesichert.