

STADT BAD NEUSTADT



2. Änderung Bebauungsplan – BURGSTRASSE

STADT BAD NEUSTADT/ SAALE
Rathausgasse 2 - 97616 Bad Neustadt

Begründung

Aufgestellt: 15.09.2018

Aufstellungsbeschluß vom: . .2017
Billigungsbeschluß vom: . .2018
Feststellungsbeschluß vom:

Stadt Bad Neustadt
Landkreis Rhön-Grabfeld
Regierungsbezirk Unterfranken

ALEXANDER | ALBERT
ARCHITEKTEN & INGENIEURE

Bau- und Objektplanung | Bauen im Bestand und
Denkmalschutz | Bauleitplanung | Projektent-
wicklung und Städtebau | Gestaltungskonzepte
Facility Management | SiGe-Koordinator

AUFGESTELLT:

STADT BAD NEUSTADT/ SAALE
vertreten durch
1. Bürgermeister Bruno Altrichter
Rathausgasse 2
97616 Bad Neustadt

Telefon: 09771 / 91 06-0
Telefax: 09771 / 91 06-109

BEARBEITUNG:

ALEXANDER | ALBERT
Architekten & Ingenieure
Talstraße 2

97616 Salz

Telefon: 09771 / 68 757-0
Telefax: 09771 / 68 757-29

B E G R U E N D U N G

Vorhabensträger:

Stadt Bad Neustadt/ Saale

Rathausgasse 2

97616 Bad Neustadt

Entwurfsverfasser:

ALEXANDER | ALBERT

Architekten & Ingenieure

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Talstraße 2 - 97616 Salz

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

WESENTLICHE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

1. Allgemeines	- 4 -
2. Planungsziele	- 4 -
3. Erschließung	- 5 -
4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	- 5 -
5. Geplante bauliche Nutzung	- 6 -

WESENTLICHE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 – ALLGEMEINES

1.1 - Lage im Raum

Bad Neustadt/ Saale liegt im Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, und gehört zum Landkreis Rhön-Grabfeld.

Die Stadt Bad Neustadt/ Saale liegt nach dem Regionalplan für die Region 3 Main-Rhön im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Bad Neustadt ist derzeit durch die Bundesstraße B19 in nördlicher und südlicher Richtung mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden - sowie zusätzlich östlich durch die Autobahnanschlußstelle „Bad Neustadt a.d. Saale“ dem übergeordneten Autobahnnetz angegliedert.

1.2 Lage im Ort

Das Baugelände liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Herschfeld, am unmittelbaren Übergang zum unbebauten Ortsrand. Nördlich grenzt vorhandene Bebauung an, südlich die die Klinikeinrichtungen des Rhönklinikumkonzerns. Der Geltungsbereich wird südöstlich von der „Burgstraße“ begrenzt.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 8,5m auf.

1.2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Änderung des Bebauungsplanes „Burgstraße“ in Bad Neustadt OT Herschfeld bezieht sich auf die Flurstücke Nr. 709 + 709/1 in der Gemarkung Herschfeld.

2.0 – PLANUNGSZIELE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgendem Grund:

Aktuell befinden sich auf der Fläche des Geltungsbereiches für die Bebauungsplanänderung zwei Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung. Die Grundstückseigentümer und die Betreiber des dort ansässigen Bewirtungsbetriebes denken langfristig über eine Beendigung des Gaststättenbetriebes und damit verbunden über eine sinnvolle Nachnutzung der Liegenschaft und Gebäulichkeiten nach.

In Anbetracht der bestehenden hohen Nachfragen an privaten Wohnflächen in Bad Neustadt - was durch die Erweiterung der benachbarten Klinik des Rhönklinik-Konzerns noch weiter verstärkt wird - beabsichtigen die Inhaber der Parzellen den Neubau von entsprechenden Geschloßwohnungen. Mit dieser Maßnahme kann der vorherrschende Bedarf an Wohnflächen maßvoll erweitert werden und der westlichen Übergang Bebauungsrand trotzdem noch angemessen arrondiert werden.

Die künftige Bebauung wurde durch entsprechende Festsetzungen städtebaulich an die umgebende Bebauung anpasst und wird sich durch eine maßvoll und höhentechisch gestaffelte Gebäudekubatur in das vorhandene bauliche integrieren Umfeld.

Auf dieser Grundlage beabsichtigt die Stadt Bad Neustadt die Änderung des bestehenden Baubauungsplanes, zur Schaffung von Baurecht für die neuen Grundstücksparzellen.

Das überplante Gebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 4.518m².

3.0 – ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der künftigen Bauflächen erfolgt südöstlich über die „Burgstraße“.

4.0 – VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Das Bearbeitungsgebiet wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Bad Neustadt angeschlossen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Anhörung.

4.1 Trinkwasserversorgung

Die Bedarfsdeckung des Ortsteils Herschfeld mit Trinkwasser erfolgt über die Stadtwerke Bad Neustadt. Die Trinkwasserversorgung ist langfristig sichergestellt.

4.2 Abwasserentsorgung

Die Stadt Bad Neustadt mit ihren Ortsteilen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Saale-Lauer. Das vorhandene Kanalnetz im Planungsgebiet ist für eine Mischwasserbeseitigung ausgelegt.

4.3 Energieversorgung (Strom und Gas)

Die Stadt Bad Neustadt wird von den Stadtwerken Bad Neustadt, mit Sitz in Bad Neustadt, mit Strom versorgt. Die Gasversorgung erfolgt über die Bayerische Rhöngas GmbH, Bad Neustadt. Die für das Baugebiet notwendigen Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Einzelheiten werden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange abgeklärt.

4.4 Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz soll im Baugebiet unterirdisch durch die Deutsche Telekom AG hergestellt werden.

4.5 – Müllabfuhr

Die Abfuhr für Hausmüll ist zentral geregelt.

5.0 – GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,45 ha.

Bruttobaufläche	4.518 m ²
abzüglich geplante Straßen	-/- m ²
abzüglich Grünflächen	<u>1.253 m²</u>
Nettobaufläche	3.265 m ²

Innerhalb des Planungsgebietes stehen ca. 0,33 ha für die Neubebauung zur Verfügung.