

Zusammenstellung der Beschlüsse

aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates

vom 04.07.2019

TOP 2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Nördlich der von-Guttenberg-Straße" / 1. Erschließungsabschnitt im Stadtteil Herschfeld; Aufstellungsbeschluss
--------------	--

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale beschließt, die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Nördlich der von-Guttenberg-Straße /1. Erschließungsabschnitt“ für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 679 (teilweise), 681 (teilweise), 682, 683, 684 und 691, Gemarkung Herschfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Lageplan des Büro BaurConsult vom 04.07.2019 festgesetzt.

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt durch das Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Büro Baurconsult.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro Baurconsult Architekten und Ingenieure, Raiffeisenstr. 3, 97437 Haßfurt.

Die Fa. HEED Projektentwicklungs GmbH trägt als Veranlasser die Kosten des Bauleitplanverfahrens.

Nach Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes durch das Büro Baurconsult wird der ausgearbeitete Entwurf dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Daran anschließend werden die weiteren Verfahrensschritte (Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) durchgeführt. Für eine Vorortbesichtigung des Geländes wird zeitnah ein Termin vereinbart.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	19
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	4
Persönlich beteiligt:	0

TOP 3	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Nördlich der von-Guttenberg-Straße" im Stadtteil Herschfeld Änderungsbeschluss
--------------	--

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale beschließt, die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Änderung umfasst die Ausweisung von Flächen für Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 679 (teilweise), 681 (teilweise), 682, 684, 685, 686, 689, 690 und 691, Gemarkung Herschfeld.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgenannte Nutzung geschaffen werden.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfolgt durch das Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Büro Baurconsult.

Die Ausarbeitung des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan erfolgt durch das Büro Baurconsult Architekten und Ingenieure, Raiffeisenstr. 3, 97437 Haßfurt.

Die Fa. HEED Projektentwicklungs GmbH trägt als Veranlasser die Kosten des Bauleitplanverfahrens.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	19
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	3
Persönlich beteiligt:	0

TOP 4.1 PIA Automation Bad Neustadt GmbH
2. Tektur zum Neubau Fertigungshalle und Bürogebäude mit Werbeanlagen, Fl.Nr. 7723/12, Theodor-Jopp-Straße 6, Gemarkung Brendlorenzen, Tektur zu BV-Nr. 102/2017

Beschluss:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Altenberg“ einschließlich der 1. Änderung in einem eingeschränkten GI-Gebiet.

Gegenstand des 2. Tekturantrags sind verschiedene Änderungen, die sich in der Planung bzw. während der Bauausführung zwischen der Eingabeplanung vom 27.09.2017 bzw. der 1. Tekturplanung vom 13.02.2019 im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ergeben haben.

Im Wesentlichen handelt es sich um nachfolgend aufgeführte Änderungen:

1. Geringfügige Reduzierung des Bruttorauminhalts und der gewerblichen Nutzfläche
2. Geringfügige Änderungen im Bereich der Freiflächengestaltung
 - Fahnenanlagen liegen innerhalb des Grundstücks anstatt vor der Zufahrt
 - zusätzliche Entwässerungsmulden an der Nordseite und Verrohrung der Entwässerung an der südwestlichen Grundstücksecke
 - Änderung der Anordnung der Fahrradabstellplätze
 - Gärtnerische Gestaltung des Innenhofs
 - Zusätzlicher Müllplatz auf der Südseite für Kantinenküche
 - Verschiebung der Raucherkabine vor Büro Richtung Halle
 - Bäume an der Westfassade Bürogebäude entfallen (aufgrund Facid-Fassade)
 - Änderungen der Einzelbaumbepflanzung bezüglich Standort und Art (Ulmen statt Hainbuchen)
 - Zusätzliche Sträucher, Hecken, Stauden, Gerüstbildner und Bodendecker
3. Grundriss Kellergeschoss
 - Geringfügige Vergrößerung der Abmessungen des KG
 - Grundrissänderungen im Bereich Umkleiden/Duschen/WCs
 - Lagerbereich für Kantine anstatt Kältetechnikraum
 - Einbringschacht anstatt Kellerabgang
4. Grundriss Erdgeschoss
 - Geringfügige Verkleinerung der Abmessungen des EG
 - Einbau einer Mitarbeiterkantine mit Küchenbereich im Bürogebäude
 - überwiegend Glastrennwände anstatt Gipskartontrennwände
 - kleinere Änderungen der Büro- und Raumaufteilung
 - Änderungen Aufteilung Technikräume in Halle Achse 6

5. Grundriss 1. und 2. Obergeschoss

- Geringfügige Änderungen der Abmessungen im OG-Bereich (aufgrund Facid-Fassade)
- überwiegend Glastrennwände anstatt Gipskartontrennwände
- kleinere Änderungen der Büro- und Raumaufteilung
- Änderung Treppenhaus

6. Dachgeschoss

- Durchgehende Lichtbänder auf dem Hallendach
- Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Hallendach
- Geringfügige Reduzierung der Abmessungen der Dachzentrale

7. Ansichten

- Hallenlichtbänder haben eine senkrechte statt waagrechte Aufteilung
- Reduzierung der Attikahöhe an der Halle von 10,90 m auf 10,60 m
- Geringfügige Erhöhung der Attikahöhe am Bürogebäude von 12,55 m auf 12,60 m
- Vorgehängte Facid-Fassade am Bürogebäude mit Werbeanlagen
- Entfall des Lichtbandes an der Nord- und Südfassade zwischen Halle und Büro
- Südfassade Büro zusätzlicher Eingang zur Kantinenküche
- Verkleidung der Vordächer in anthrazit anstatt rot
- kleinere Änderungen in Fensteraufteilungen Halle und Büro
- Fensterfarbe komplett anthrazit

Eine Änderung bezüglich der Anzahl der Kraftfahrzeug- sowie Fahrradstellplätze hat sich im Zuge der 2. Tekturplanung nicht ergeben.

Seitens der Stadt Bad Neustadt bestehen gegenüber den geplanten Änderungen vom Grundsatz her keine Bedenken. Von daher wird dem vorliegenden 2. Tekturantrag insoweit grundsätzlich zugestimmt.

Allerdings weichen weiterhin die Traufhöhe (über 12,0 m) und die abweichende Bauweise (Fensterbänder alle 25 m) von den Vorgaben des Bebauungsplanes ab.

Da die genannten Abweichungen in städtebaulicher Hinsicht durchaus vertretbar sind, stimmt die Stadt der Erteilung einer Befreiung von der diesbezüglichen Vorgabe des Bebauungsplanes zu.

Bezüglich des zusätzlichen Müllplatzes auf der Südseite für die Kantinenküche wird darauf hingewiesen, dass Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken bzw. als Gruppenanlagen im Freien unterzubringen sind.

Es ist ein Nachweis über die Pflanzung der Bäume und Sträucher einzureichen. Bis heute fehlende Pflanzungen im Privatbereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Der Bauherr hat sämtliche Pflanzungen ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

Im Übrigen gilt der zum ursprünglichen Bauantrag gefasste Beschluss des Stadtrates vom 12.10.2017, TOP 3.2 bzw. der zum 1. Tekturantrag gefasste Beschluss vom 13.02.2019, TOP 2.1 auch für den 2. Tekturantrag unverändert weiter.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird insoweit erteilt.

Der 2. Tekturantrag wird an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weiter geleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	19
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 4.2 Bauservice Schreiner;
Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten; Fl.Nr. 2091/21,
Nürnberger Straße 5, Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale;
BV-Nr. 50/2019**

Beschluss:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des mit Datum vom 23.07.2010 rechtsverbindlich geänderten Bebauungsplanes „Westlich der Berliner Straße“ in einem WA-Gebiet.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und vier offenen Stellplätzen (jeweils 2 Stellplätze an der Nordwestseite und 2 Stellplätze an der Südwestseite). Das Wohnhaus soll mit einem Satteldach, Dachneigung 40° in Kombination mit einem extensiv begrünten Flachdach versehen werden und weist zwei zueinander versetzte Vollgeschosse auf (EG und OG bzw. KG und OG).

Seitens der Stadt Bad Neustadt bestehen gegenüber dem geplanten Vorhaben vom Grundsatz her keine Bedenken. Insoweit wird dem Bauantrag seitens der Stadt grundsätzlich zugestimmt.

Allerdings weicht das Vorhaben in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

1. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen werden durch das Wohngebäude in südlicher Richtung bzw. durch die geplante Terrasse in östlicher Richtung überschritten.
2. Die beiden Stellplätze im Südwesten liegen vollständig und die beiden Stellplätze im Nordwesten teilweise außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen.
3. Im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten des Baugrundstückes weist das geplante Wohnhaus zwei Vollgeschosse auf. Der Bebauungsplan setzt als Höchstgrenze ein Vollgeschoss fest.
4. Der Bebauungsplan schreibt für den Hauptbaukörper gleichgeneigtes Satteldach, Dachneigung 43° +/- 3° vor. Geplant ist ein Satteldach, Dachneigung 40° in Kombination mit einem extensiv begrünten Flachdach.
5. Geländebedingt wird an der Nordostseite die max. zulässige talseitige Traufhöhe von 6,10 m um etwa 0,44 m überschritten.
6. Im Bereich der geplanten Stellplätze sind Geländeauffüllungen mit den entsprechenden Böschungen bzw. Stützmauern erforderlich, die lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zulässig sind.

Nachdem die genannten Abweichungen - auch im Hinblick auf die topographischen Geländebeziehungen vor Ort - in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht vertretbar sind, stimmt die Stadt der Erteilung einer Befreiung bzw. der Erteilung einer Ausnahme von den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu. Die notwendigen Geländeveränderungen (Auffüllungen, Abgrabungen) mit den damit verbundenen Böschungen bzw. Stützmauern sind jedoch auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Entsprechend der Vorgabe im Bebauungsplan sind die vorhandenen Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Nürnberger Straße hin zwingend zu erhalten.

Für das Bauvorhaben werden insgesamt 4 (offene) Stellplätze nachgewiesen. 2 Stellplätze sollen im nordwestlichen und 2 Stellplätze im südwestlichen Grundstücksbereich angelegt werden. Bezüglich der fehlenden gebündelten Zufahrt wird von der städtischen Kfz-Stellplatz-Satzung eine Abweichung zugelassen.

Bauordnungs- und abstandsrechtliche Belange werden, soweit erforderlich, vom Landratsamt geprüft.

Die abwassertechnische Erschließung des Grundstücks ist gesichert durch Kanalisation im Trennsystem. Die diesbezügliche Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 29.05.2019 ist Bestandteil dieses Beschlusses und bei der Bauausführung zwingend einzuhalten bzw. zu beachten.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird unter den o.g. Maßgaben insoweit erteilt.

Der Bauantrag wird an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weiter geleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	18
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 4.3 Kath. Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt
Tektur: Anbau einer 2-gruppigen Kindergruppe mit Anpassung an den Bestand (Barrierefreiheit etc.), Fl.Nrn. 1848 und 1848/3, Hedwig-Fichtel-Straße 37, Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale
BV-Nr. 79/2018**

Beschluss:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westliche Außenstadt“ in einem festgesetzten SO-Gebiet „Kindergarten“ bzw. teilweise auf einer als „Kinderspielplatz“ festgesetzten Fläche.

Gegenstand des vorliegenden Tekturantrages sind im Wesentlichen folgende Planänderungen:

- Erweiterung des Anbaus in Richtung Süden (Jahnpark) um ca. 3,50 m
- Errichtung einer barrierefreien Terrasse im Süden mit Zugang auf das Gelände (Tiefe: ca. 2,0 m)
- Reduzierung des Neubaus in Richtung Westen
- Errichtung eines Windfanges in Richtung Osten (Breite 3,0 m)
- Verschiebung des Aufzuges aus dem Bestandsgebäude in den Neubau

Seitens der Stadt Bad Neustadt bestehen gegenüber den geplanten Änderungen grundsätzlich keine Bedenken. Von daher wird dem vorliegenden Tekturantrag insoweit zugestimmt.

Allerdings weicht die Tekturplanung in einem Punkt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- Überschreitung der Baugrenze in Richtung Süden um ca. 17,50 m (bisher 12 m)

Da die genannte Abweichung in städtebaulicher Hinsicht vertretbar ist, stimmt die Stadt der Erteilung einer Befreiung von der diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplanes zu.

Der geplante Anbau überschreitet die derzeitige Grundstücksgrenze. Nach den eingereichten Planunterlagen (siehe Plan zur Abstandsflächenübernahme) soll diese Fläche seitens des Bauherrn von der Stadt erworben werden. Die erforderlichen Abstandsflächen des Anbaus liegen allerdings auch zukünftig auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 1848. Die Stadt erklärt sich bereit, diese fehlenden Abstandsflächen auf ihrem Grundstück Fl.Nr. 1848 zu übernehmen.

Durch die zusätzliche Ausdehnung des Anbaus in Richtung Süden um nochmals ca. 5 m gegenüber der bisherigen Planung wird eine Verlegung des dortigen Sandkastens im Bereich des öffentlichen Spielplatzes im Jahnpark erforderlich. Hierzu ist mit der Stadt eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen, die die Modalitäten der Verlegung im Einzelnen regelt.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem. Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 17.06.2019 ist Bestandteil des Beschlusses und bei der Bauausführung zwingend zu beachten. Aufgrund der hydraulischen Auslastung der vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlage durch die bereits bestehende Bebauung, sieht der Bauantrag einen weiteren Grundstücksanschluss in der Hedwig-Fichtel-Straße vor. Die anfallenden Kosten für die Herstellung dieses weiteren Grundstücksanschlusses sind nach der städtischen Entwässerungssatzung vom Bauherrn zu tragen.

Brandschutz-, bauordnungs- und abstandsrechtliche Belange werden, soweit erforderlich, durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld geprüft. Die weiteren Fachbehörden werden ebenfalls durch das Landratsamt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gehört.

Im Übrigen gilt der zum ursprünglichen Bauantrag gefasste Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2018, TOP 2.4 auch für den Tekturantrag unverändert weiter.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB erteilt.

Der Tekturantrag wird an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weiter geleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	18
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 4.4	Siemens AG Real Estate Werk Industriestraße – Halle B3 – Wareneingangshalle mit 2 Laderampen sowie Einbau automatisches Palettenlager im Bestand Fl.Nr. 9460, Industriestraße 11, Gemarkung Brendlorenzen BV-Nr. 56/2019
----------------	---

Beschluss:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Dolzbach“ in einem GI-Gebiet.

Gegenstand des Bauantrages ist die Einhausung einer bestehenden Vordachanlage zu einer Wareneingangshalle mit zwei Laderampen an der Nordgrenze der Halle B3. Hier-

zu werden die seitlichen Wände des Vordachbereichs eingehaust. Des Weiteren ist der Einbau eines automatischen Palettenlagers in der Bestandshalle B3 Nord vorgesehen.

Das geplante Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Von daher bestehen seitens der Stadt Bad Neustadt gegenüber dem Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Dem Bauantrag wird insoweit die Zustimmung erteilt.

Ein Stellplatzmehrbedarf wird durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst.

Dem beiliegenden Antrag auf Erteilung einer Teilbaugenehmigung für die Tiefbauarbeiten wird seitens der Stadt ebenfalls zugestimmt.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Trennsystem. Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 01.07.2019 ist Bestandteil dieses Beschlusses und bei der Bauausführung zwingend einzuhalten bzw. zu beachten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Abwässer aus der Montage über die Abwassersysteme dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet werden. Sollten Betriebsstoffe zum Einsatz kommen, die den Einbau von Abscheideranlagen erfordern, sind diese entsprechend vorzusehen.

Brandschutz-, bauordnungs- und sicherheitsrechtliche Belange werden durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld geprüft. Die weiteren Fachbehörden (Kreisbrandrat, Gewerbeaufsichtsamt, Immissionsschutzbehörde usw.) werden ebenfalls vom Landratsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gehört.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Der Bauantrag wird an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weiter geleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	18
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 5	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) 7. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Berliner Straße" im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) Änderungsbeschluss
--------------	--

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westlich der Berliner Straße“ in der Fassung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 2404/2, 2396/1, 2396/2, 2395/1, 2395/4, 2395/3, 2404/5, 2404/4, 2404/3 und 2404/1 alle Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale zu ändern (7. Änderung). Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist im folgenden Lageplan vom 27.06.2019 dargestellt:



Mit der Durchführung des Änderungsverfahrens wird das Stadtbauamt beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	18
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 6 Café Avanti – Bemusterung der Fassaden- und Innengestaltung

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt den in der Bemusterung durch das Bauamt vorgeschlagenen Oberflächen, Materialien und Farben für die Umgestaltung des Café Avanti (Fassade und Innenausbau) und der Fassade der WC-Anlage zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	18
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 8	Beschluss über den Neubau eines Städtischen Kindergartens im Ortsteil Herschfeld
--------------	---

Beschluss:

Der Stadtrat fasst folgenden Beschluss:

1. Im Ortsteil Herschfeld werden 100 zusätzliche Plätze als bedarfsnotwendig anerkannt. Davon 24 für Krippenkinder unter 3 Jahren, 56 für Regelkinder im Alter von 3 – 6 Jahren und 20 für Schulkinder.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für einen Neubau einer Kindertagesstätte entsprechend dem unter Ziffer 1 genannten Bedarf auf dem Grundstück des ehemaligen Sportplatzes im Ortsteil Herschfeld auf den Weg zu bringen.
3. Planung, Bau und Betrieb erfolgt unter der Trägerschaft der Stadt Bad Neustadt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	18
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0