

# Zusammenstellung der Beschlüsse

## aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates

### vom 26.09.2019

<b>TOP 01</b>	<b>Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 12.09.2019</b>
---------------	--

---

<b>TOP 02</b>	<b>Rückblick 41. Neustadt-Treffen in Bad Neustadt a. d. Saale vom 28.06.-30.06.2019</b>
---------------	---

---

<b>TOP 3</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Burgstraße" im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) Änderungsbeschluss und Billigung der Entwurfsplanung</b>
--------------	---

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Burgstraße“ in der Ursprungsfassung vom 01.06.1967 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 709 und 709/1 der Gemarkung Herschfeld (Lage: Burgstraße 18 und 20) zu ändern (2. Änderung). Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist dem Lageplan vom 26.09.2019 zu entnehmen.

Mit der Durchführung des Änderungsverfahrens wird das Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Alexander Albert aus Salz beauftragt.

Die Kosten des Änderungsverfahrens sowie alle weiteren mit diesem Verfahren zusammenhängenden Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

Der Stadtrat billigt die Entwurfsplanung vom 26.09.2019. Auf dieser Basis werden die weiteren Verfahrensschritte (Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) durchgeführt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 4</b>	<b>Bauanträge und -voranfragen</b>
--------------	------------------------------------

<b>TOP 4.1</b>	<b>Nutzungsänderung einer Pension zu einem Mehrfamilienwohnhaus Fl.Nr. 17664/2, Waldsiedlung 4, Gemarkung Mühlbach BV-Nr. 74/2019</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Gegenstand des Bauantrages ist die Nutzungsänderung einer Pension zu einem Mehrfamilienwohnhaus. Der Bauherr beabsichtigt, je Stockwerk eine Wohnung, also insgesamt vier Wohneinheiten, zu errichten. Dabei können auch mehrere Personen, die zu

einander kein gesetzliches Verwandtschaftsverhältnis aufweisen, eine Wohngemeinschaft bilden. Geringfügige bauliche Veränderungen innerhalb des Gebäudes sollen die Wohnungen voneinander trennen (z. B. Wohnungseingangstüren sowie Trennung im Treppenhaus) und organisatorisch neu gliedern (z. B. Küche, Bad).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberer Heuweg“ in der Ursprungsfassung vom 02.01.1966. Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die beantragte Nutzung entspricht insoweit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aufgrund der Eingabeplanung werden am Bestandsgebäude keine äußerlichen Veränderungen vorgenommen. Aus diesem Grund bleibt das Maß der baulichen Nutzung unberücksichtigt.

Der Bauherr führt einen rechnerischen und zeichnerischen Stellplatznachweis. Demnach werden für 4 Wohneinheiten 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie 2 Stellplätze auf dem, im gleichen Eigentum stehenden, Nachbargrundstück Fl.Nr. 17664/7, Gemarkung Mühlbach (Lage: Heuweg 41), nachgewiesen.

Für die geplante Anordnung der Stellflächen besteht teilweise Bestandsschutz (bestehende Garage – Stellplatz Nrn. 1 und 2) und teilweise liegen diese außerhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten Garagenstandorte (Stellplatz Nrn. 3 und 4). Von dieser Abweichung erteilt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale eine Befreiung, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Für die Berechnung der Kfz.-Stellplätze gelten die Regelungen der städtischen Kfz.-Stellplatz-Satzung mit ihrer Anlage. Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale beurteilt die geplante Nutzung nicht als eine normale Wohneinheit, sondern als ein Arbeitnehmerwohnheim. Da diese Art der Nutzung nicht in der städtischen Satzung geregelt wurde, sind für die Berechnung des notwendigen Stellplatzbedarfs die Richtlinien des Bayerischen Staatsministerium des Innern anzuwenden. Diese legen fest, dass für Arbeitnehmerwohnheime 1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze, notwendig sind. Daraus ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

2. Untergeschoss, Arbeitnehmerwohnheim mit 7 Zimmern/Betten = 1,75 Stellplätze

1. Untergeschoss, Arbeitnehmerwohnheim mit 9 Zimmern/Betten = 2,25 Stellplätze

Erdgeschoss, Arbeitnehmerwohnheim mit 7 Zimmer/Betten = 1,75 Stellplätze

Dachgeschoss, eine normale Wohneinheit = 1,5 Stellplätze

---

Summe der notwendigen Stellplätze = 7,25 Stellplätze, aufgerundet 8 Stellplätze

Der Bauherr hat den rechnerischen und zeichnerischen Stellplatznachweis um 2 Stellplätze zu ergänzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplätze, auf dem Nachbargrundstück, bisher nicht rechtlich gesichert wurden. Der Bauherr erklärt, die rechtliche Sicherung im Grundbuch eintragen zu lassen.

Die Stellplätze, die auf dem Baugrundstück bereits hergestellt sind, unterliegen dem Bestandsschutz. Die Stellplätze, die neu errichtet werden, unterliegen bei der Gestaltung der Kfz.-Stellplätze den Regeln des § 2 Kfz.-Stellplatz-Satzung. Zur besseren Einfügung in das Ortsbild sind die Stellplätze Nrn. 3 und 4 auf dem Baugrundstück mit begrünungsdurchlässigen Rasen- bzw. Formsteinen zu belegen. Von einer gebündelten Ein- bzw. Ausfahrt ab drei Stellplätzen wird eine Befreiung erteilt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kanalisation im Mischsystem gesichert. Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 09.09.2019 ist Bestandteil dieser Stellungnahme und zwingend zu beachten.

Bauordnungsrechtliche Belange werden bei Bedarf durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld gewürdigt. Des Weiteren wird um Überprüfung des Gebotes der Rücksichtnahme im Sinne von § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebeten.

In der Baumappte für den Bauherrn hat die Stadt zwei Hinweisblätter zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie für die Dichtheitsprüfung der Grundstücksentwässerung beigefügt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB unter der Bedingung erteilt, dass der Bauherr zwei zusätzliche Stellplätze nachweisen kann.

Keine weiteren Erinnerungen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 4.2    Nutzungsänderung einer Pension zu einem Mehrfamilienwohnhaus Fl.Nr. 17664/7, Heuweg 41, Gemarkung Mühlbach BV-Nr. 87/2019</b>
---

#### **Beschluss:**

Gegenstand des Bauantrages ist die Nutzungsänderung einer Pension zu einem Mehrfamilienwohnhaus. Der Bauherr beabsichtigt, im Untergeschoss zwei Wohnungen, sowie im Erd- bzw. Dachgeschoss je eine Wohneinheit, zu errichten. Dabei können auch mehrere Personen, die zueinander kein gesetzliches Verwandtschaftsverhältnis aufweisen, eine Wohngemeinschaft bilden. Geringfügige bauliche Veränderungen innerhalb des Gebäudes sollen die Wohnungen voneinander trennen (z. B. Wohnungseingangstüren sowie Trennung im Treppenhaus) und organisatorisch neu gliedern (z. B. Küche, Bad).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberer Heuweg“ in der Ursprungsfassung vom 02.01.1966. Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die beantragte Nutzung entspricht insoweit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aufgrund der Eingabep lanung werden am Bestandsgebäude keine äußerlichen Veränderungen vorgenommen. Aus diesem Grund bleibt das Maß der baulichen Nutzung unberücksichtigt.

Der Bauherr führt einen rechnerischen und zeichnerischen Stellplatznachweis. Demnach werden für 4 Wohneinheiten 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie 2 Stellplätze auf dem, im gleichen Eigentum stehenden, ca. 100 m entfernten Grundstück, Fl.Nr. 17776/4, Gemarkung Mühlbach (Lage: Nähe Heuweg), nachgewiesen.

Für die Berechnung der Kfz.-Stellplätze gelten die Regelungen der städtischen Kfz.-Stellplatz-Satzung mit ihrer Anlage. Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale beurteilt die geplante Nutzung teilweise nicht als normale Wohneinheiten, sondern als ein Arbeitnehmerwohnheim. Da diese Art der Nutzung nicht in der städtischen Satzung geregelt wurde, sind für die Berechnung des notwendigen Stellplatzbedarfs die Richtlinien des Bayerischen Staatsministerium des Innern anzuwenden. Diese legen fest, dass für Arbeitnehmerwohnheime 1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze, notwendig sind. Daraus ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

Untergeschoss, 2 normale Wohneinheiten = 3 Stellplätze

Erdgeschoss, Arbeitnehmerwohnheim mit 5 Zimmer/Betten = 1,25 Stellplätze

Dachgeschoss, Arbeitnehmerwohnheim mit 6 Zimmer/Betten = 1,5 Stellplätze

---

Summe der notwendigen Stellplätze = 5,75 Stellplätze, aufgerundet 6 Stellplätze

Da der rechnerischen und zeichnerischen Stellplatznachweis des Bauherrn im Ergebnis die gleiche Anzahl an notwendigen Stellplätzen ergibt, ist keine Änderung erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplätze Nrn. 5 und 6, auf dem Grundstück Fl.Nr. 17776/4, bisher nicht rechtlich gesichert wurden. Der Bauherr erklärt, die rechtliche Sicherung im Grundbuch eintragen zu lassen.

Falls auf dem Grundstück Fl.Nr. 17776/4 weitere Stellplätze errichtet werden sollten, sind diese in einem separaten Baugenehmigungsverfahren zu beantragen und ggf. neu zu ordnen, da möglicherweise Abweichungen des Bebauungsplanes „Oberer Heuweg“ zu erwarten sind. Auf die Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze der Kfz.-Stellplatz-Satzung wird verwiesen.

Die Stellplätze auf dem Baugrundstück sind bereits hergestellt und unterliegen dem Bestandsschutz. Wenn bauliche Veränderungen erforderlich werden, sind bei der Gestaltung der Kfz.-Stellplätze die Regeln des § 2 Kfz.-Stellplatz-Satzung zu beachten (begrünungsdurchlässige Rasen- bzw. Formsteine, Abschirmung der Stellplätze durch Bepflanzung zur Straße, gebündelte Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m).

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kanalisation im Mischsystem gesichert. Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 10.09.2019 ist Bestandteil dieser Stellungnahme und zwingend zu beachten.

Bauordnungsrechtliche Belange werden bei Bedarf durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld gewürdigt. Des Weiteren wird um Überprüfung des Gebotes der Rücksichtnahme im Sinne von § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebeten.

In der Baumappe für den Bauherrn hat die Stadt zwei Hinweisblätter zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie für die Dichtheitsprüfung der Grundstücksentwässerung beigelegt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB erteilt.

Keine weiteren Erinnerungen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	4
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 4.3    Wolf Haus GmbH**  
**Neubau einer Tagespflege mit Sozialstation und vier Betriebswohnungen (Antrag auf Vorbescheid)**  
**Fl.Nrn. 2968/5 und 2992/1 (Teilfläche), Am Weichselrain, Gemarkung**  
**Bad Neustadt a. d. Saale**  
**BV-Nr. 88/2019**

#### **Beschluss:**

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau einer Tagespflege mit Sozialstation und vier Betriebswohnungen. Der Bauherr plant die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit einer Tagespflegestation im Erdgeschoss und vier Einzimmer-Apartments sowie Büros und Lager im Obergeschoss mit einer Gebäudelänge von 23,00 m und einer Gebäudebreite von 17,82 m mit Walmdach (Neigung 22 Grad).

Die betroffenen Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hafenlehen“ in der Ursprungsfassung vom 22.11.1965.

Der Bauherr möchte mit dem Antrag auf Vorbescheid folgende Frage entschieden haben: „Ist das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der umliegenden Gewerbebauten und dem vorgelegten Antrag auf Befreiung genehmigungsfähig?“

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Ebenso können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Als Dachform regelt der Bebauungsplan, dass ein Satteldach mit 27 bis 32 Grad Neigung zulässig ist. Der Bauherr plant abweichend ein Walmdach mit 22 Grad Neigung um begründet dies mit einer reduzierten Gebäudehöhe.

Nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) können Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen u. a. städtebaulich vertretbar sind und die nachbarschaftlichen Interessen gewürdigt wurden.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale sowie das Landratsamt Rhön-Grabfeld haben im Vorfeld mit dem Bauherrn über das Bauvorhaben gesprochen. Aufgrund der nachbarschaftlichen Bestandssituation wurden Bedenken zur Art der baulichen Nutzung als Tagespflge erläutert, die den Immissionsschutz durch Gerüche und Schall betreffen.

Wenn durch ein Immissionsschutzgutachten festgestellt wird, dass die nachbarschaftlichen Interessen hinreichend gewürdigt wurden und die Abweichungen als unbedenklich eingestuft werden, stellt die Stadt eine Ausnahme in Aussicht.

Bezüglich der Dachform und Neigung erteilt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale eine Befreiung, da diese die Voraussetzungen erfüllen und vertretbar sind.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Der Bauherr hat einen rechnerischen und zeichnerischen Stellplatznachweis geführt. Demnach sind 13 Stellplätze notwendig und werden nachgewiesen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kanalisation im Mischsystem gesichert. Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 13.09.2019 ist Bestandteil dieser Stellungnahme und zwingend zu beachten.

Weitere bauordnungsrechtliche Belange werden bei Bedarf durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld gewürdigt.

In der Baumappte für den Bauherrn hat die Stadt zwei Hinweisblätter zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie für die Dichtheitsprüfung der Grundstücksentwässerung beigefügt.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird in Aussicht gestellt, wenn der Bauherr nachweisen kann, dass durch das Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbauten und deren Betriebserlaubnis erstehen können.

Keine weiteren Erinnerungen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 5</b>	<b>Jahresabschluss 2018 der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale; Rechenschaftsbericht der Stadtkämmerei zur Jahresrechnung 2018</b>
--------------	--

---

<b>TOP 6</b>	<b>Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm IV "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"; Programmaufstellung für das Jahr 2020 und die Fortschreibungsjahre 2021 - 2023</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale stimmt den in der Bedarfsmittelteilung zum Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm IV „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Programmjahr 2020 und die Fortschreibungsjahre 2021 bis 2023 aufgeführten Maßnahmen in den Sanierungsgebieten der Altstadt (Sanierungsgebiete I und II) und im Sanierungsgebiet III „Meininger Straße / Rederstraße / Siemensstraße“ mit folgenden förderfähigen Kosten zu:

Programmjahr 2020:	910.000 €
Fortschreibungsjahre	
2021:	290.000 €
2022	4.700.000 €
2023	4.960.000 €

Die Stadt Bad Neustadt verpflichtet sich, die erforderlichen Eigenmittel im Haushalt 2020 bzw. in den Finanzplanungsjahren 2021 bis 2023 zur Verfügung zu stellen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 7</b>	<b>Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Allianzen"; Programmaufstellung für das Jahr 2020 und die Fortschreibungsjahre 2021 - 2023</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale stimmt der in der Bedarfsmittelteilung zum Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Allianzen“ für das Programmjahr 2020 und die Fortschreibungsjahre 2021 bis 2023 aufgeführten Maßnahme im Sanierungsgebiet III „Meininger Straße / Rederstraße / Siemensstraße“ mit folgenden förderfähigen Kosten zu:

Programmjahr 2020:	1.550.000 €
Fortschreibungsjahre	
2021:	550.000 €
2022:	0 €
2023:	0 €

Die Stadt Bad Neustadt verpflichtet sich, die erforderlichen Eigenmittel im Haushalt 2020 bzw. in den Finanzplanungsjahren 2021 bis 2023 zur Verfügung zu stellen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 8 Bayerisches Städtebauförderungsprogramm; Programmaufstellung für das Jahr 2020 und die Fortschreibungsjahre 2021 - 2023</b>
--

**Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale stimmt den in der Bedarfsmitteilung zum Bayerischen Städtebauförderungsprogramm für das Programmjahr 2020 und die Fortschreibungsjahre 2021 bis 2023 aufgeführten Maßnahmen im Sanierungsgebiet IV „Mühlbach / Bad Neuhaus“ mit folgenden förderfähigen Kosten zu:

Programmjahr 2020:	305.000 €
Fortschreibungsjahre	
2021:	50.000 €
2022	80.000 €
2023	170.000 €

Die Stadt Bad Neustadt verpflichtet sich, die erforderlichen Eigenmittel im Haushalt 2020 bzw. in den Finanzplanungsjahren 2021 bis 2023 zur Verfügung zu stellen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0