## Zusammenstellung der Beschlüsse

## aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 28.11.2019

TOP 3 Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerentscheids "Nein zum Bebauungsplan Nördlich der von-Guttenberg-Straße"

#### Beschluss 1:

Der Stadtrat stellt die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens "Nein zum Bebauungsplan Nördlich der von-Guttenberg-Straße" fest.

## Abstimmungsergebnis:

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

### Beschluss 2:

Als Tag der Abstimmung im Bürgerentscheid wird der 16. Februar 2020 festgelegt. Es werden 6 Wahlbezirke und ein Briefwahlbezirk gebildet.

## Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4 Baugebiet Helfert, Stadtteil Herschfeld: Vorstellung der geänderten Entwurfsplanung mit Beschlussfassung

### **Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt der im Sachvortrag vorgestellten geänderten Entwurfsplanung, mit der Ableitung des Schmutzwassers in einer Druckleitung (Variante 2 im Sachvortrag), zu.

Die Gesamtbaukosten der Erschließungsmaßnahme belaufen sich nach der Kostenberechnung des Büros Stubenrauch auf 486.019,80 € brutto.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung der Erschließungsmaßnahme vorzubereiten und nach Vorlage des Wasserrechtsbescheides VOB-gemäß durchzuführen.

Die notwendigen Haushaltsmittel stehen unter den Haushaltsstellen 6300.9500 bzw. 7000.9500 zur Verfügung.

### Abstimmungsergebnis:

## TOP 5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

3. Änderung des Bebauungsplanes "Westliche Außenstadt" im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Private Stellungnahme aus der Öffentlichkeit - Schreiben vom 24.10.2019 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das beplante Grundstück liegt ebenso wie das Nachbargrundstück Fl.Nr. 1988/2 im Geltungsbereich des rechtkräftigen Bebauungsplans "Westliche Außenstadt" in der Ursprungsfassung vom 28.01.1989. Zu beurteilen ist somit nicht die Situation des baulichen Bestands, sondern die bereits festgesetzte planungsrechtliche Situation, insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des Baufensters.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften entsprechen dem § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Festsetzung wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan "Westliche Außenstadt" für die gesamte Nachbarschaft, einschließlich des Grundstücks des stellungnehmenden Bürgers, getroffen. Somit wird hier keine neue bauplanungsrechtliche Situation geschaffen. Es kann auch nicht prognostiziert werden, ob hier – und in welcher Form – ein Gastronomiebetrieb sich ansiedelt.

Mit der Neuplanung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung und der räumlichen Auswirkung gegenüber dem zuvor rechtsgültigen Bebauungsplan abgesenkt. Bisher sind fünf Geschosse mit Satteldach zulässig, zukünftig sollen nur drei Geschosse mit Flachdach festgesetzt werden. Die Wirkung möglicher Baukörper auf die Nachbarschaft soll damit gemindert werden.

Schon das bisher festgesetzte Sondergebiet "Alten- und Pflegeheim" hatte den Charakter eines WA-Gebiets mit Geschosswohnungsbau. Im bisherigen Bebauungsplan wurden keine Grundflächenzahl (GRZ) und keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Angelehnt an den bisherigen Charakter eines WA galten somit gemäß § 17 BauNVO als GRZ 0,4 und GFZ 1,2. Mit den im neuen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen GRZ 0,35 und GFZ 0,9 wird das bisher gültige Maß gesenkt.

Die Abgrenzung des Baufelds Richtung Westen zum stellungnehmenden Nachbarn wird mit der Baugrenze festgesetzt. Wie im bisherigen Bebauungsplan liegt die Baugrenze bei 10 m Grenzabstand am südwestlichen Eckpunkt des Baufelds. Am nordwestlichen Eckpunkt nähert sich die Baugrenze um ca. 1,1 m auf 8,9 m dem Nachbargrundstück an, um das Baufeld rechtwinklig zu gestalten und die Grundstücksnutzung somit zu optimieren.

Gegenüber dem bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplan entsteht mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung zu Lasten des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 1988/2. Von daher besteht aus Sicht der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale keine Veranlassung, die Entwurfsplanung zu überarbeiten.

## Abstimmungsergebnis:

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

# 1. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Wasserrechtsverwaltung Stellungnahme vom 25.09.2019 (auszugsweise) Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im textlichen Hinweis 5.4.2 Grundwasser, Heilquellenschutzgebiet wird die angegebene Schutzzone "C" auf "D bzw. E" korrigiert. Der Hinweis wird wie folgt angepasst: "5.4.2 Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet von Bad Neustadt a. d. Saale in den Schutzzonen E bzw. D mit erlaubnisfreien Grabungstiefen bis 20 m bzw. 10 m. Sollten im Zusammenhang mit der Bauausführung wasserrechtliche Gestattungen und / oder Befreiung erforderlich werden, so sind diese unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen nach der WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren) beim Landratsamt Rhön-Grabfeld – Sachgebiet Wasserrecht – zu beantragen."

Die Anpassung des Hinweises wird dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen sowie der Wasserrechtsverwaltung Rhön-Grabfeld zur Kenntnis gegeben.

## Abstimmungsergebnis:

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

## 2. Überlandwerk Rhön GmbH - Stellungnahme vom 26.09.2019 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ebenfalls gehört.

### Abstimmungsergebnis:

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

## 3. Abwasserverband Saale-Lauer –Stellungnahme vom 27.09.2019 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1 und 3:

Die bauliche Planung der Entwässerung wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Die Einmündung der Hedwig-Fichtel-Straße in die Jahnstraße liegt nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen werden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der Baueingabeplanung weiter gegeben.

Zu 2: Der Hinweis ist bereits im Bebauungsplan als textlicher Hinweis 5.5.1 enthalten.

Zu 4: Der Nachweis technischer Einrichtungen für besondere Nutzungen, wie beispielsweise eines Fettabscheiders für Gastronomieeinrichtungen wird nicht im Bebau-

ungsplan geregelt. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen werden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der Baueingabeplanung weiter gegeben.

Zu 5: Der Hinweis auf die Merkblätter, u.a. auch hinsichtlich des Leitungsschutzes bei Baumpflanzungen, ist bereits im Bebauungsplan als textlicher Hinweis Nr. 5.3.2 enthalten. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen werden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der Baueingabeplanung weiter gegeben.

## Abstimmungsergebnis:

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

## 4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, Außenstelle Bad Neustadt - Stellungnahme vom 07.10.2019

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung wird dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in einem der gewünschten Formate zur Verfügung gestellt.

## Abstimmungsergebnis:

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

## 5. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Gesundheitsamt -Stellungnahme vom 08.10.2019 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Informationen werden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der Baueingabeplanung weiter gegeben.

## Abstimmungsergebnis:

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

## 6. PLEdoc GmbH für die Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG) – Stellungnahme vom 08.10.2019 (auszugsweise)

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die PLEdoc GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.

### **Abstimmungsergebnis:**

## 7. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde – Stellungnahme vom 11.10.2019

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Abfall- und Untersuchungskonzept der INTERGEO Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.07.2019 wurde vom Bauherrn in Auftrag gegeben und liegt ihm somit bereits vor. Die fachlichen Informationen bezüglich der orientierenden Altlastenerkundung werden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung und Durchführung weiter gegeben. Das Untersuchungskonzept ist im Vorfeld vom Grundstückseigentümer mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld, dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

Die weiteren fachlichen Informationen und Empfehlungen werden ebenfalls an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der Baueingabeplanung weiter gegeben.

## Abstimmungsergebnis:

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

## 8. Deutsche Telekom Technik GmbH – Stellungnahme vom 15.10.2019 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.

## Abstimmungsergebnis:

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

## 9. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen – Stellungnahme vom 15.10.2019 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen werden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der Baueingabeplanung weiter gegeben.

### Abstimmungsergebnis:

## Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisbrandrat – Stellungnahme vom 17.10.2019 (auszugsweise)

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen werden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der Baueingabeplanung weiter gegeben.

## Abstimmungsergebnis:

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

## 11. Biomasse-Wärmeversorgung Bad Neustadt GmbH & Co KG - Stellungnahme vom 24.10.2019

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen werden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der Baueingabeplanung weiter gegeben. Der Bauherr wurde über das Angebot zum Anschluss an das Nahwärmenetz informiert.

## Abstimmungsergebnis:

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

TOP 6 Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung zum 01.01.2020

## **Beschluss:**

Auf Empfehlung des Werkausschusses beschließt der Stadtrat § 10 Abs. 3 und 4 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung zum 01.01.2020 wie folgt zu ändern:

## § 10 Verbrauchsgebühr

.

- (3) Die Gebühr beträgt 1.45 Euro pro Kubikmeter entnommenen Wassers.
- (4) Wird ein Bauwasserzähler oder ein sonstiger beweglicher Wasserzähler verwendet, so beträgt die Gebühr 2,90 Euro pro Kubikmeter entnommenen Wassers.

## **Abstimmungsergebnis:**

Wogebau Objektbau GmbH - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage - Fl.Nr. 2003, Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale, La- ge: Goethestraße 15 a - BV-Nr. 104/2019

Bauanträge und -voranfragen

### **Beschluss:**

**TOP 7** 

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westliche Außenstadt" in der Fassung der 2. Änderung vom 11.11.1994 in einem WA 2 -Gebiet.

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage. Der alte, vorhandene Gebäudebestand soll abgebrochen werden. Der vorgesehene Abbruch des bestehenden Gebäudes wurde vom Bauherrn am 08.11.2019 nach Art. 57 Abs. 5 BayBO bei der Stadt angezeigt.

Insgesamt sind 18 Wohneinheiten, davon fünf barrierefreie Wohnungen, geplant. Das Gebäude hat ein Gesamtlänge von 33 m und eine Breite von 14,50 m. Das Gebäude weist vier Vollgeschosse (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie ein Penthouse-Geschoss) auf und hat eine Gesamthöhe von 11,93 m. Als Dachform ist ein extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen.

Gegenüber dem geplanten Bauvorhaben bestehen seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale vom Grundsatz her keine Bedenken Insoweit wird dem Bauantrag grundsätzlich zugestimmt.

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

- 1. Im Bereich der Tiefgarage werden die im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen an der Südseite, der Südwestseite und an der Ostseite überschritten. Im Bereich des Gebäudes werden die Baugrenzen im Bereich der Terrassen und Balkone zum Teil überschritten. Die oberirdischen offenen Stellplätze sowie die Zufahrt zur Tiefgarage befinden sich ebenfalls außerhalb der Baugrenzen.
- 2. Der Bebauungsplan setzt als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° fest. Als Dacheindeckung sind nur harte Bedachungen aus Tonziegeln oder Betondachsteinen vorgeschrieben. Geplant ist ein Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung.
- 3. Das Mehrfamilienwohnhaus ist mit einer Tiefgarage geplant. Im WA 1-Gebiet darf nach den Vorgaben des Bebauungsplans die Grundfläche bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt bleiben. Diese Festlegung besteht für das WA 2-Gebiet nicht. Der Bauherr beantragt, diese Vorgabe auch im WA 2 –Gebiet anzuwenden.

Da die genannten Abweichungen sowohl in städtebaulicher als auch gestalterischer Hinsicht im Hinblick auf die vorliegende Baueingabeplanung durchaus vertretbar sind, stimmt die Stadt der Erteilung einer Befreiung von den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu. Dies gilt auch in Bezug auf die abweichende Dachform mit einem Flachdach anstelle eines steilen Satteldaches, das unter ökologischen Gesichtspunkten vollständig extensiv begrünt werden soll. Die Planung mit einem Flachdach führt auch zu einer geringeren Gesamthöhe des Gebäudes im Vergleich zu einem Gebäude mit Satteldach.

Für die 18 Wohneinheiten sind nach der städtischen Kfz-Stellplatzsatzung insgesamt 27 Stellplätze (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit) erforderlich. Diese werden in Form von 17 Tiefgaragenstellplätzen und 10 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. Davon sind

insgesamt 5 Stellplätze behindertengerecht (2 Stellplätze in der Tiefgarage und 3 Stellplätze oberirdisch). Der Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Den Baueingabeunterlagen liegt ein entsprechender Grünplan bei, der allerdings nicht den Vorgaben eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes entspricht. Dieser wäre somit noch nachzureichen.

Bauordnungs-, brandschutz- und abstandsrechtliche Belange werden, soweit erforderlich, vom Landratsamt geprüft. Die weiteren Fachbehörden (Kreisbrandrat, Fachberater für Gartenkultur usw.) werden ebenfalls vom Landratsamt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt. Die Prüfung der zulässigen Neigung der Tiefgaragenzufahrt erfolgt ebenfalls durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld.

Im Hinblick auf die große Anzahl der betroffenen Eigentümer der beiden Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 2900 und 2900/2 hat der Bauherr die Beteiligung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem. Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 12.11.2019 ist Bestandteil dieser Stellungnahme und bei der Bauausführung zwingend zu beachten. Das Landratsamt Rhön-Grabfeld wird gebeten, die Stellungnahme des Abwasserverbandes als Bestandteil der Baugenehmigung zu erklären.

Die Entwässerungsplanung sieht im Hinblick auf die geplante Tiefgarage den Neubau eines weiteren Hausanschlusses vom Mischwasserkanal in der Goethestraße über die Hedwig-Fichtel-Straße ins Baugrundstück vor. Dieser müsste durch die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale über den Jahresauftrag hergestellt werden. Die Kosten dieses zusätzlichen Hausanschlusses trägt der Antragsteller.

Aufgrund der Flächenversiegelung wird die extensive Begrünung des Flachdaches zur Regenwasserzwischenspeicherung begrüßt. Weitere Möglichkeiten für eine Regenrückhaltung (beispielsweise Bau einer Zisterne) sollten Berücksichtigung finden.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale möchte das Landratsamt Rhön-Grabfeld auf Folgendes hinweisen und bitten in die Baugenehmigung entsprechend mit aufzunehmen:

- Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat die Farbgestaltung des Gebäudes in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Farbkombinationen sind möglich.
- Die Zufahrt zum betroffenen Baugrundstück erfolgt mittels eines bereits eingetragenen Geh- und Fahrtrechtes auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 2900 der Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale (Lage: Goethestraße 15 b bis f). Das vorhandene Baumtor als Einfahrt auf das Grundstück ist zu erhalten und während der Bauzeit fachgerecht zu schützen.
- Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale beabsichtigt in Absprache mit dem Bauherrn, einen Teil seines Grundstückes (ca. 31 m²) zur Verbreitung des Gehweges in der Hedwig-Fichtel-Straße zu erwerben.

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

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird somit insgesamt erteilt.

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

## Abstimmungsergebnis:

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

TOP 8 Antrag der Stadtwerke auf Gewährung einer Kapitaleinlage zum Aus-

gleich des durch den Betrieb des Triamare im Jahr 2018 verursachten Liquiditätsverlustes

### **Beschluss:**

Dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale wird der im Geschäftsjahr 2018 durch den Betrieb des Triamare entstandene Liquiditätsabfluss in Höhe von 494.264,18 € durch eine Kapitaleinlage in gleicher Höhe aus dem städtischen Haushalt erstattet. Unter Berücksichtigung der bereits gezahlten Abschlagszahlung in Höhe von 480.000,00 € ergibt sich eine abschließende Ausgleichszahlung für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 14.264,18 €.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

TOP 9 Übertragung der Stromladesäulen für Elektrofahrzeuge und deren Betrieb auf die Stadtwerke

### **Beschluss:**

Die drei im öffentlichen Raum befindlichen Stromladesäulen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale werden rückwirkend zum 01.01.2019 gegen Zahlung deren Restbuchwerte an die Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale übertragen und ab dem 01.01.2019 durch diese betrieben.

Der hierdurch bei den Stadtwerken voraussichtlich eintretende Liquiditätsverlust wird zunächst durch eine entsprechende Kapitaleinlage aus dem städtischen Haushalt ausgeglichen. Hierzu ist jährlich ein begründeter Antrag zu stellen, über welchen dann jeweils der Stadtrat entscheidet.

### Abstimmungsergebnis:

## TOP 11 Beschluss über die Annahme der in den Monaten Mai bis Oktober 2019 eingegangenen Spenden

## **Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt der Annahme der vorgenannten bei der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale eingegangenen Geld- und Sachzuwendungen zu.

## Abstimmungsergebnis: