

Zusammenstellung der Beschlüsse

aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates

vom 12.12.2024

TOP 2	Bauanträge und -voranfragen
--------------	------------------------------------

TOP 2.1	Stadt Bad Neustadt a. d. Saale; Nutzungsänderung der vorhandenen Wohnung im 1. OG zu Büroflächen; Fl.Nr. 198, Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale, Kellereigasse 7
----------------	--

Beschluss:

Gegenstand des Bauantrages ist die Nutzungsänderung der vorhandenen Wohnung im 1. OG zu Büroflächen. Es entstehen zwei Büroräume, ein Besprechungsraum, eine Küche sowie Sanitärräume.

Das Baugrundstück ist ein Einzeldenkmal (D-6-73-114-43) und befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans "Altstadt und Nähebereich" in der Fassung vom 21.11.1997. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach §§ 30 und 34 BauGB. Zusätzlich liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen festgesetzten Sanierungsgebiets "Westliche Altstadt" sowie der Gestaltungssatzung für die Altstadt. Des Weiteren ist für das Gebiet ein Bodendenkmal (D-6-5627-0003) sowie Ensembleschutz (E-6-73-114-1) kartiert worden.

Der rechnerische und zeichnerische Stellplatznachweis liegt den Eingabeunterlagen bei. Demnach sind für die beantragte Büronutzung 3 Stellplätze nachzuweisen. Zusammen mit der bestehenden Wohnung im Erdgeschoss sind insgesamt 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Bauherr weist insgesamt 12 Stellplätze auf dem Grundstück nach. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem. Die Entwässerungsleitungen sind DIN- und fachgerecht an die bereits bestehende Grundstücksentwässerung anzuschließen.

Weitere bauordnungsrechtliche Belange werden bei Bedarf durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld gewürdigt. Die weiteren Fachbehörden (Kreisbrandrat, Denkmalschutz usw.) werden ebenfalls durch die Baugenehmigungsbehörde beteiligt.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hiermit erteilt. Des Weiteren wird die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 144, 145 BauGB erteilt.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Der Bauantrag wird an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0

TOP 2.2 CFL Geis Vermögensverwaltung KG; Nutzungsänderung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses mit Nebengebäuden und Garagen; Fl.Nr. 3427, Gemarkung Bad Neustadt a. d Saale, Meininger Straße 30

Beschluss:

Gegenstand des Bauantrages sind Nutzungsänderungen des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses mit Nebengebäude. Es wurden in der Vergangenheit Nutzungsänderungen vorgenommen, die nicht angezeigt wurden. Der Bauantrag dient zur Bereinigung von nicht angezeigten Nutzungsänderungen der letzten Jahre bzw. einer neuen Nutzungsänderung sowie der Aktualisierung des Stellplatznachweises. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes bleibt unverändert.

Aktuell ist eine neue Nutzungsänderung geplant:

Erdgeschoss:

Einheit 01: Büro zu Gastronomie

Bereits bestehende (noch nicht genehmigte) Nutzungsänderungen:

Erdgeschoss:

Einheit 02: Getränkemarkt zu Orthopädiefachgeschäft

1. Obergeschoss:

Einheit 02: Wohnung zu Orthopädiefachgeschäft

Einheit 05: Wohnung zu Arztpraxis

2. Obergeschoss:

Einheit 07: Wohnung zu Arztpraxis

Einheit 09: Wohnung zu Arztpraxis

Dachgeschoss:

Einheit 11: Dachraum zu Wohnung

Die Nutzung „Frisör“ im Erdgeschoss bleibt erhalten.

Der vorliegende Bauantrag wurde mit dem Stadtbauamt vorbesprochen. Die eingereichten Planunterlagen entsprechen dem Ergebnis dieser Vorbesprechung. Von daher bestehen seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale gegenüber dem geplanten Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Insoweit stimmt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale dem Bauantrag zu

Der Stellplatzbedarf für das gesamte Anwesen wurde mit dem Bauantrag aktualisiert, da der Altbestand von 22 Stellplätzen nicht mehr mit den derzeitigen Nutzungen übereinstimmt. Die Neuberechnung ergibt einen Stellplatzbedarf von insgesamt 42 Stellplätzen. Der Bauherr weist zeichnerisch und rechnerisch 45 Stellplätze nach (40 Stellplätze auf dem Hof und 5 Garagen). Der Stellplatznachweis ist somit geführt.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem. Die Entwässerungsleitungen sind DIN- und fachgerecht an die bereits bestehende Grundstücksentwässerung anzuschließen.

Werbeanlagen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens und sind gesondert zu beantragen.

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

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hiermit erteilt.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Der Bauantrag wird an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

TOP 3	13. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Nördlich der von-Guttenberg-Straße"; Feststellungsbeschluss
--------------	---

Beschluss:

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale für das Gebiet „Nördlich der von-Guttenberg-Straße“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 01.08.2024 wird vom Stadtrat festgestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung wird dem Landratsamt Rhön-Grabfeld zur Genehmigung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0

TOP 4	Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt"; Satzungsbeschluss
--------------	--

Beschluss:

Aufgrund von § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) erlässt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 679 (teilweise), 681 (teilweise), 682, 683, 684 und 691 der Gemarkung Herschfeld und die Begründung, beide in der Fassung vom 01.08.2024, sind beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Der Bebauungsplan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bad Neustadt a. d. Saale, den

Michael Werner
Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0

TOP 5 Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 166, An der Königshofer Straße, Gemarkung Herschfeld; Vorstellung und Billigung der geänderten Entwurfsplanung sowie Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung u. Behördenbeteiligung

Beschluss:

Der Stadtrat billigt den geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 166, An der Königshofer Straße, Gemarkung Herschfeld in der Fassung vom 22.11.2024 mit Begründung mit Grünordnung einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

Persönlich beteiligt: 0