



**Vorbereitende Untersuchungen
„Altort Mühlbach / Bad Neuhaus“**

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale



IMPRESSUM

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Huttenstraße 4
97072 Würzburg

T 0931 . 794 07 78 - 0
F 0931 . 794 07 78 - 20

info@schirmer-stadtplanung.de
www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer
Dipl.-Ing. (FH), M.Sc. Lukas Hoch
Dipl.-Ing. (FH) Norbert Mager
M.Sc. Martin Gebhardt

2015-2017, Stand Bericht: 4. September 2018
Im Auftrag der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale

INHALT

| | | |
|----|--|------------|
| | Einleitung | 006 |
| | Anlass der Planung | 006 |
| | Methodik | 006 |
| 01 | Bad Neustadt a. d. Saale Ein Steckbrief | 008 |
| | Die Stadt und ihre Stadtteile | 010 |
| | Lage im Verkehrsraum | 011 |
| | Lage im Landschaftsraum | 012 |
| | Vorgaben der Landesentwicklungsplanung | 012 |
| | Die Stadt und ihre Bewohner | 014 |
| 02 | Verflechtungen mit der Stadt | 018 |
| | Altort Mühlbach / Bad Neuhaus | 020 |
| | Das Gebiet im Stadtraum | 021 |
| | Verkehrsanbindung | 022 |
| | Freiraumstruktur | 024 |
| | Übergeordnete Planungen | 026 |
| | Aktuelle Planungen und Überlegungen | 029 |
| 03 | Das Untersuchungsgebiet | 030 |
| | Der Ort und seine Geschichte | 032 |
| | Der räumliche Bestand | 038 |
| | Baustruktur | 048 |
| | Nutzungsstruktur | 058 |
| | Parzellengröße | 062 |
| | Baudichte | 064 |
| | Eigentumsstruktur | 066 |
| | Erschließung | 068 |

| | | |
|----|---|------------|
| 04 | Bindungen & Anforderungen | 072 |
| | Hochwasser | 074 |
| | Heilquellenschutzgebiet | 076 |
| | Stadtgestalt & Denkmalschutz | 078 |
| 05 | Bürgerbeteiligung | 080 |
| | Ideenwerkstatt | 082 |
| | Projektwerkstatt | 086 |
| 06 | Bewertung | 088 |
| | Die Qualitäten | 090 |
| | Die Probleme | 092 |
| | Die Qualitäten und Probleme - Bewertungskarte | 094 |
| 07 | Das Leitbild | 096 |
| | Räumliche und funktionale Leitziele | 098 |
| 08 | Der Rahmenplan | 104 |
| | Neuordnungskonzept | 106 |
| | Die Projekte und ihre Bausteine | 112 |
| 09 | Projekt- und Maßnahmenkatalog | 128 |
| | Erklärung | 130 |
| | Projekte und Maßnahmen | 132 |
| | Impulsprojekte | 134 |
| 10 | Vorschlag Sanierungsgebiet | 136 |
| | Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet | 138 |
| | Begründung und mögliche Verfahrenswahl | 139 |
| | Abbildungsverzeichnis | 142 |
| | Anhang Dokumentation Projektwerkstatt | 143 |

EINLEITUNG

Anlass der Planung | Methodik

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Im Altort Mühlbach sowie im Kurbereich Bad Neuhaus sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen beabsichtigt. Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale beschloss die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) entsprechend § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms und beauftragte das Büro Schirmer aus Würzburg.

STÄDTEBAULICHE DEFIZITE - ZIELE UND HANDLUNGSFELDER

Im Rahmen der vorbereitender Untersuchungen (VU) soll deshalb für den ca. 21 ha großen Umgriff des Stadtteils Mühlbach / Bad Neuhaus der Umfang funktionaler und räumlicher Missstände erhoben und die Zielsetzung der zukünftigen Entwicklung bestimmt werden. Ziel der VU ist es, Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

SANIERUNGSGEBIET

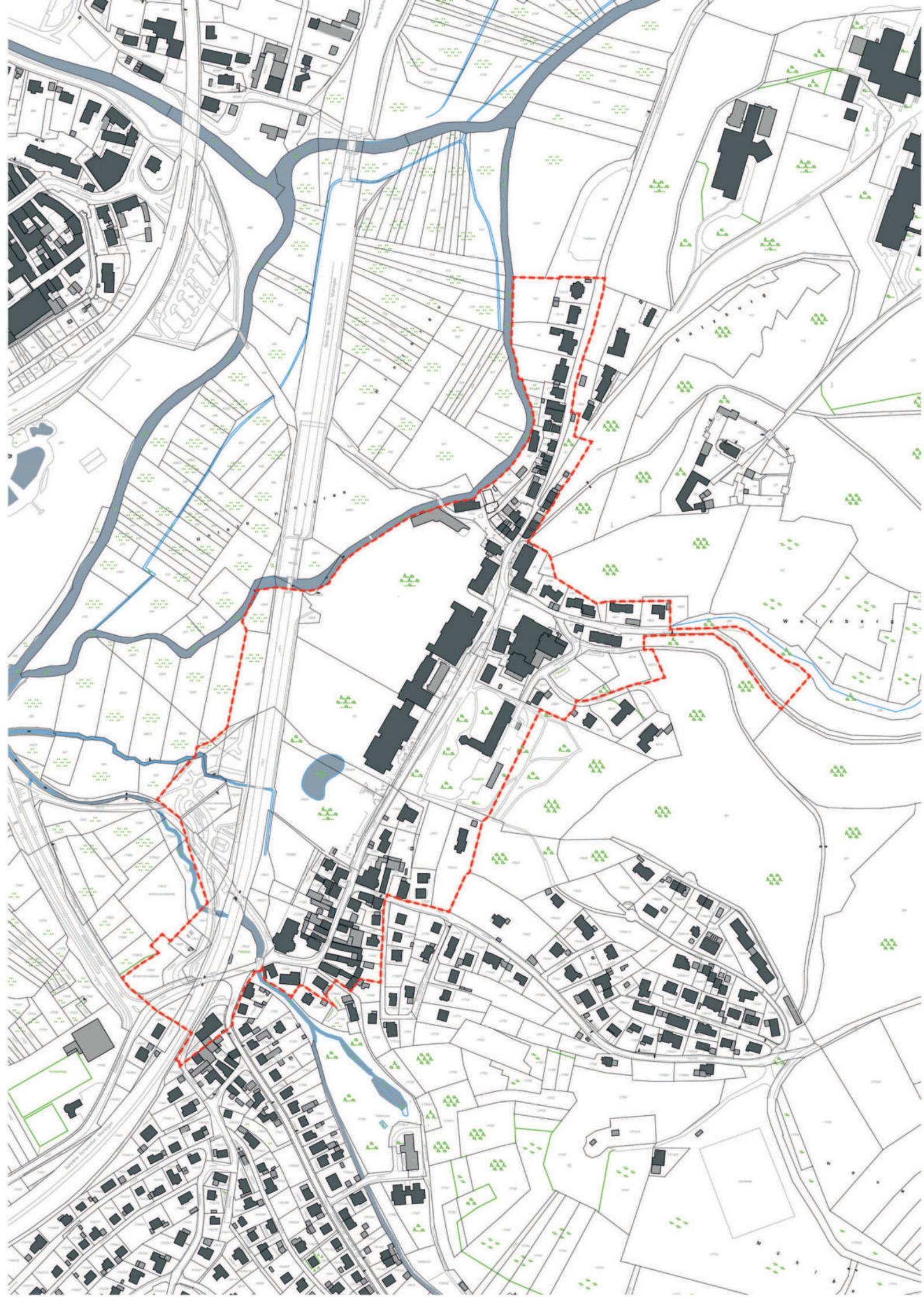
Die Vorbereitenden Untersuchungen schließen ab mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und des entsprechenden Sanierungsverfahrens, sowie der Aufstellung eines Rahmen- und Maßnahmenplans, der auch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesamtmaßnahme beinhaltet.

BETEILIGUNG

Neben den fachlichen Aufgabenfeldern ist die Einbindung der Bevölkerung und hier insbesondere der örtlichen Akteure in den Planungsprozess ein wichtiges Thema und Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung nachfolgender Sanierungsmaßnahmen. Hierzu wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen verschiedene Formen der Bürgerbeteiligung angeboten worden. Hierbei wurden ebenso Mitwirkungs- und Veränderungsbereitschaft der Eigentümer ermittelt.



Untersuchungsgebiet | Rot umrandet M 1:5.000





Bad Neustadt a. d. Saale

Ein Steckbrief

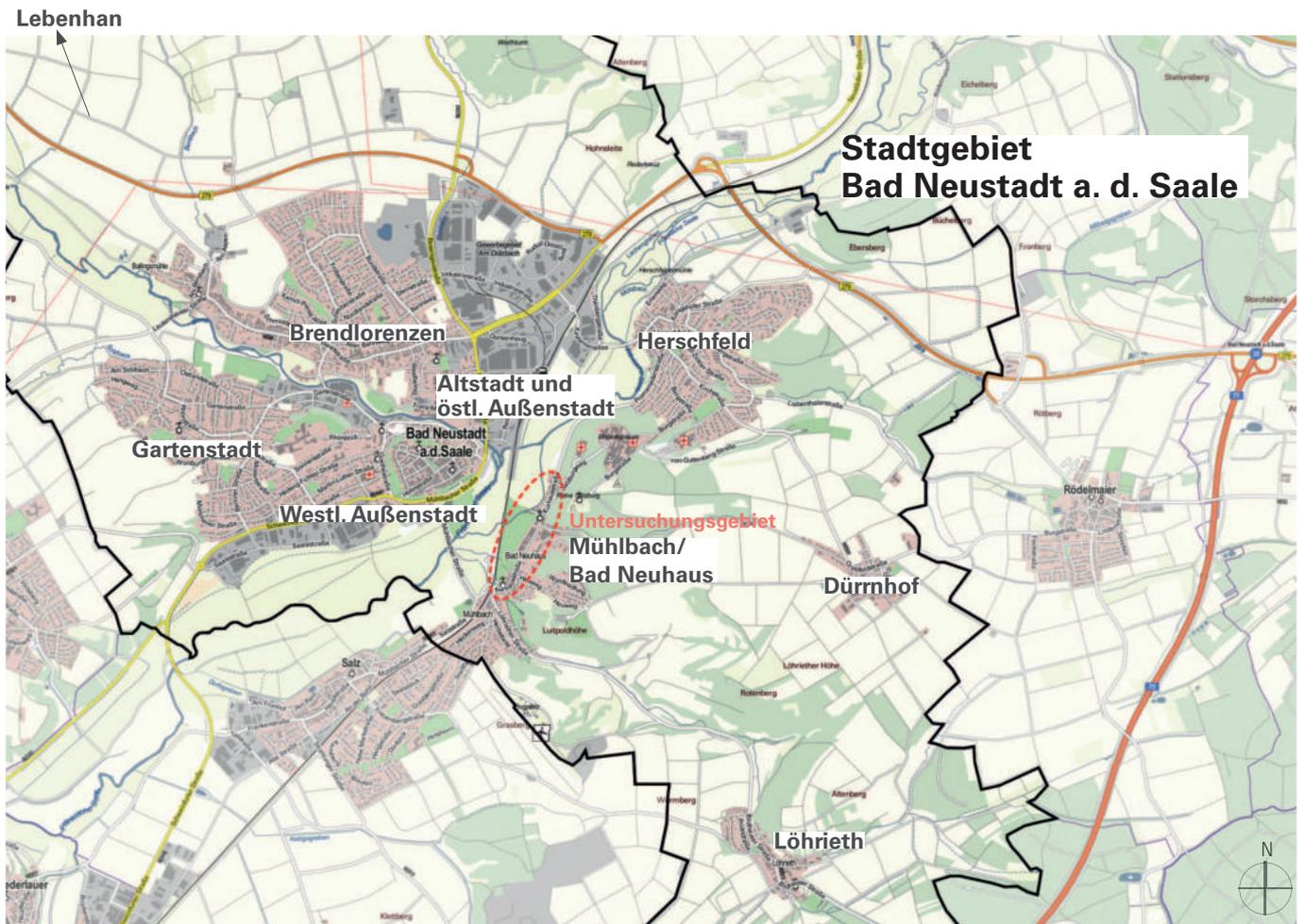
1



Die Stadt und ihre Stadtteile
Lage im Verkehrsraum
Lage im Landschaftsraum
Vorgaben der Landesentwicklungsplanung
Die Stadt und ihre Bewohner

BAD NEUSTADT A. D. SAALE | EIN STECKBRIEF

Die Stadt und ihre Stadtteile



Grundlage Karte: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Zugriff am 02.09.2014, bearbeitet

o.M.

DIE STADT

Bad Neustadt a. d. Saale ist eine Stadt im Regierungsbezirk Unterfranken im Freistaat Bayern. Die Stadt ist Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Rhön-Grabfeld. Bad Neustadt a. d. Saale ist für die Region wichtiger Industriestandort, besitzt einen überregional bedeutsamen Klinikstandort durch das Rhön-Klinikum und stellt ein schulisches

und kulturelles Zentrum für die Region bayerische Rhön dar.

DIE STADTEILE

Neben der Altstadt mit der östlichen Außenstadt gehören zum Stadtgebiet acht weitere Stadtteile. Diese sind wie folgt im Uhrzeigersinn um die Innenstadt angeordnet. Im westlichen Stadtgebiet befindet sich die Gartenstadt, nordwestlich

Brendlorenzen sowie Lebenhan. Es folgen im Nordosten Herschfeld und im Osten bzw. Südosten die Stadtteile Dürrnhof und Löhrieth. Direkt angrenzend an die Altstadt befindet die Westliche Außenstadt. Südöstlich der Altstadt liegt der Stadtteil Mühlbach/Bad Neuhaus. Die Stadt zählt ca. 16.155 Einwohner (Quelle Stadt; Stichtag. 05.11.2014).

BAD NEUSTADT A. D. SAALE | EIN STECKBRIEF

Lage im Verkehrsraum



Grundlage Karte: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Zugriff am 02.09.2014, bearbeitet

o.M.

Auf den Stadtteil Mühlbach/Bad Neuhaus entfallen dabei etwa 1.190 Einwohner (Quelle Stadt; Stichtag. 05.11.2014).

LAGE IM VERKEHRSRAUM

Die Staatsstraße St 2445 (Meiningen-Mellrichstadt - Bad Neustadt a. d. Saale - Münnersstadt) sowie die Bundesstraße B 279 (Fulda - Bad Neustadt a. d. Saale - Bad Königshofen i. Grabfeld - Bamberg)

führen durch das Stadtgebiet.

Die Autobahn A 71 bildet die überregionale Verknüpfung Richtung Schweinfurt im Süden und Richtung Erfurt im Norden. Durch den Bahnhof ist die Verknüpfung mit der Bahn nach Schweinfurt / Würzburg als auch nach Erfurt gegeben.

BAD NEUSTADT A.D. SAALE | EIN STECKBRIEF

Lage im Landschaftsraum



Grundlage Karte: <http://www.geodienste.bfn.de>, Zugriff am 02.09.2014, bearbeitet

o.M.

 Naturparks  Biosphärenreservate  Landschaftsschutzgebiete

LAGE IM LANDSCHAFTSRAUM

Die Stadt ist Teil des Naturparks Bayerische Rhön, dem Biosphärenreservat Rhön und liegt an der Fränkischen Saale. Durch die zentrale Lage im Landkreis Rhön-Grabfeld sowie mit der wirtschaftlichen und politischen Bedeutung in der Region nimmt die Stadt einen zentralen

Standort und Stützpunkt für Ausflugsziele in diese Tourismusregion ein.

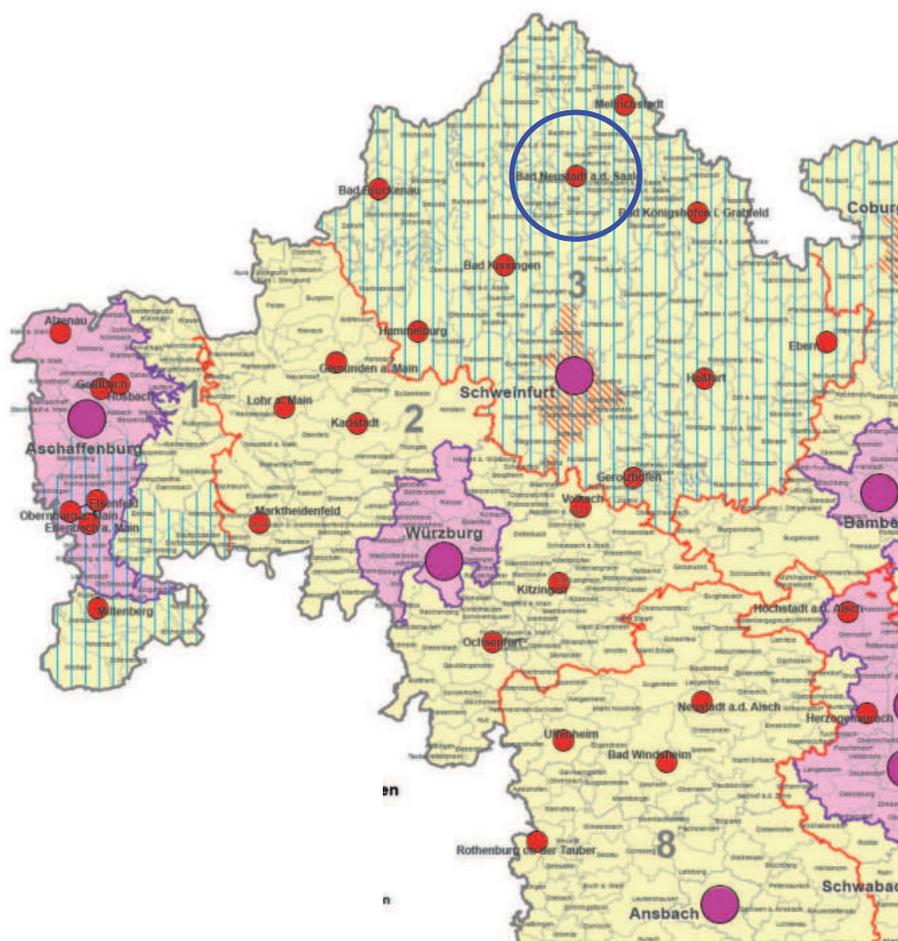
VORGABEN DER LANDESENTWICKLUNGSPLANUNG (LEP)

Der Landkreis Rhön-Grabfeld wird aktuell nach den Zielen der Raumordnung zusammen mit den umliegenden Land-

kreisen innerhalb der Region Main-Rhön als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Bad Neustadt a. d. Saale stellte nach bisheriger Fassung noch ein Mittelzentrum der Region dar. Nach dem aktuellen Entwurf des LEP bildet Bad Neustadt a. d. Saale zusammen mit Bad Kissingen in Zukunft einen

BAD NEUSTADT A.D. SAALE | EIN STECKBRIEF

Vorgaben der Landesentwicklungsplanung



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellung

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region
 - 1 Bayerischer Untermain
 - 2 Würzburg
 - 3 Main-Rhön
 - 4 Oberfranken-West
 - 5 Oberfranken-Ost
 - 6 Oberpfalz-Nord
 - 7 Industrieregion Mittelfranken
 - 8 Westmittelfranken
 - 9 Augsburg
 - 10 Ingolstadt
 - 11 Regensburg
 - 12 Donau-Wald
 - 13 Landshut
 - 14 München
 - 15 Donau-Ilser
 - 16 Albgäu
 - 17 Oberland
 - 18 Südostoberbayern

II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land
- Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)



Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie. Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 01.Sept.2013.

o.M.

zentralen Doppelort mit der Funktion eines Oberzentrums für die Region.

Als Vorgaben durch die Landesentwicklungsplanung werden allgemein u.a. eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen

Wandels als auch der ortsspezifischen Gegebenheiten benannt. Bei der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums solle u.a. die landschaftliche Vielfalt gesichert werden. Eine Zersiedlung der Landschaft solle vermieden werden, neue Siedlungsflächen, die trotz der Prämisse einer vorrangigen

Innenentwicklung der Orte evtl. ange-dacht werden müssen, sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Im ländlichen Raum sollen darüber hinaus u.a. die (Kfz-) Verkehrserschließung weiterentwickelt und der ÖPNV ausgebaut werden.

Die Stadt und ihre Bewohner

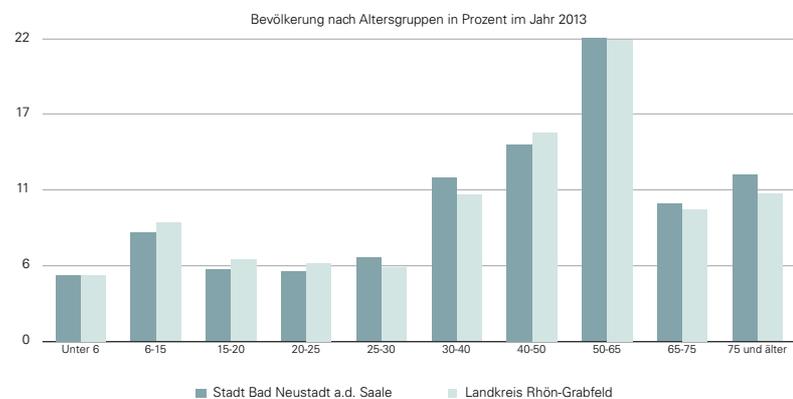
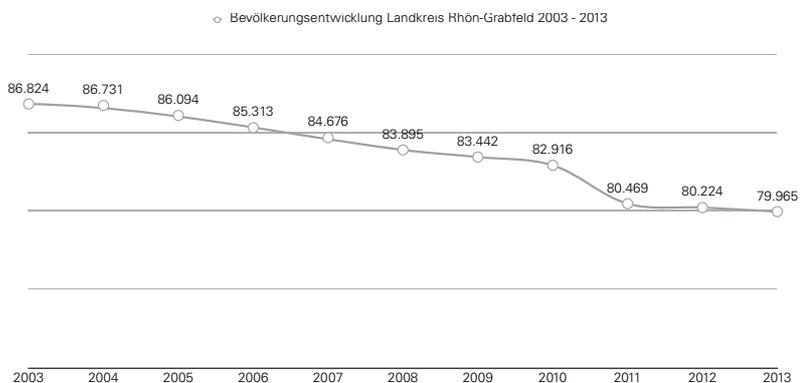
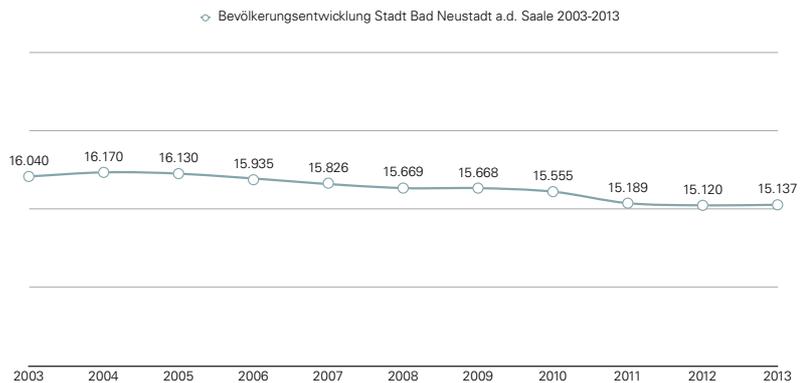
Vergleich Stadt - Landkreis

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Seit dem Jahr 2003 ist die Bevölkerungsentwicklung sowohl in der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, als auch im Landkreis Rhön-Grabfeld rückläufig. Für die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale beträgt der Bevölkerungsrückgang für den Untersuchungszeitraum (2003-2013) -5,6%, für den Landkreis -7,9%, was als „stark abnehmend“ bezeichnet werden kann. Das bayerische Landesamt für Statistik erwartet bis 2029 eine Fortsetzung des Negativtrends sowohl in Bad Neustadt an der Saale als auch Landkreis. Der Bevölkerungsrückgang im Landkreis ist dabei weiterhin stärker als in Bad Neustadt a. d. Saale.

ALTERSSTRUKTUR

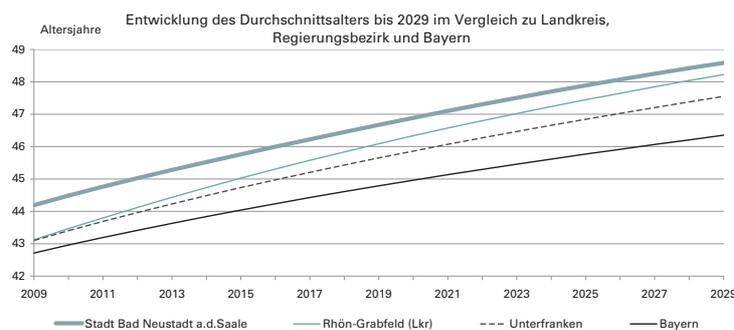
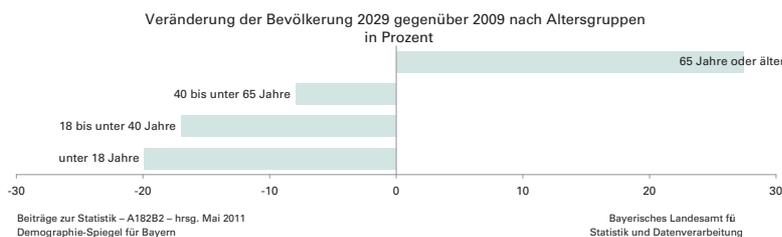
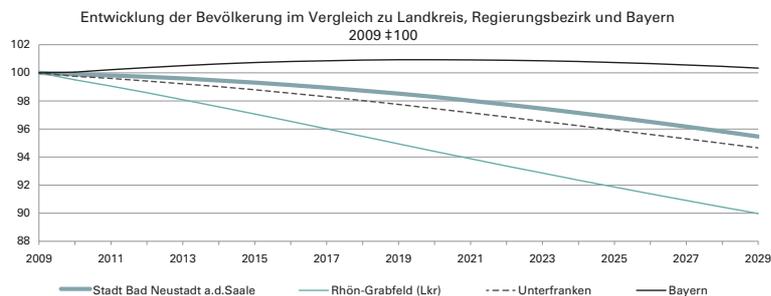
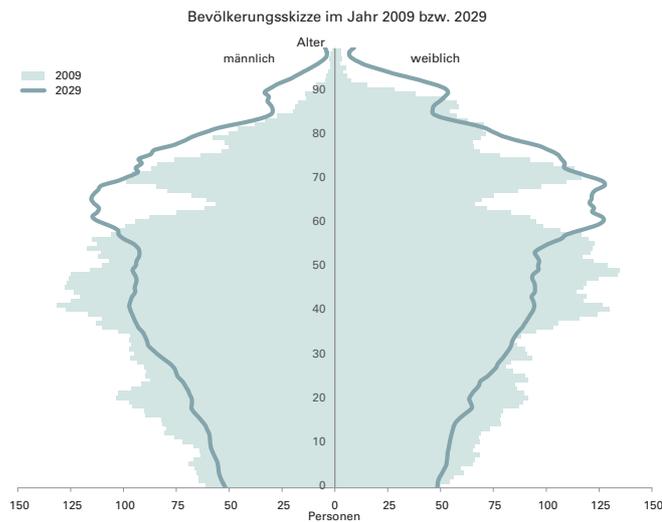
Beim Vergleich der Altersstruktur zwischen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale und dem Landkreis Rhön-Grabfeld zeigt sich, dass sowohl die Gruppe der 25-30-jährigen, als auch der 30-40-jährigen in der Stadt stärker vertreten sind. Dies lässt auf die hohe Bedeutung der Stadt als Arbeits- und Lebensraum für die Region schließen. Auch der strukturelle Anteil der über 50-jährigen ist für die Region überdurchschnittlich und wird die Stadt zukünftig vor weitere Herausforderungen stellen.



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Statistik kommunal 2013. Juni 2014

Die Stadt und ihre Bewohner

Vergleich Stadt - Landkreis



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Demographie-Spiegel Bayern. Heft 541. Mai 2011

PROGNOSE

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung des Landes Bayern von 2009 bis 2029 zeigt eine deutliche Verschiebung zugunsten des Anteils der älteren Altersgruppen. Für die erkennbare Urnenform verantwortlich sind eine abnehmende Geburtenrate bei steigender Lebenserwartung, was in der Summe zu einer Zunahme des Durchschnittsalters der Bevölkerung führt. Diese Entwicklung wird sich bis zum Jahr 2029 fortsetzen und verstärken. Auch wenn die Einwohnerzahl Bayerns durch ein positives Wanderungssaldo bis 2029 vermutlich stabil bleiben wird, ist im Regierungsbezirk Unterfranken sowie im Landkreis Rhön-Grabfeld eine Abnahme zu erwarten. Bad Neustadt a. d. Saale kann nach der Prognose im Vergleich zu dem Regierungsbezirk bzw. dem Landkreis von einem relativ weniger starken Bevölkerungsrückgang ausgehen.

VERÄNDERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

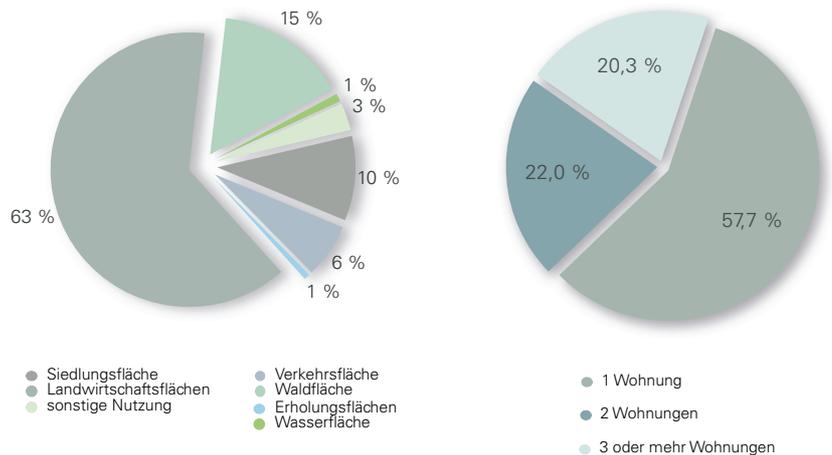
Die Bevölkerungsabnahme ist verknüpft mit Veränderungen der Altersstruktur. Bis 2029 wird der Anteil aller Altersgruppen der unter 65-jährigen unterschiedlich stark sinken. Gleichzeitig steigt der Anteil der Betagten um über 25 %. Dies deutet auf die Qualität der Stadt als Alterswohnsitz hin. Das Durchschnittsalter wird in den kommenden 15 Jahren überdurchschnittlich stark steigen.

Die Stadt und ihre Bewohner

Gesamtstadt - Gebäude- u. Wohnungsbestand

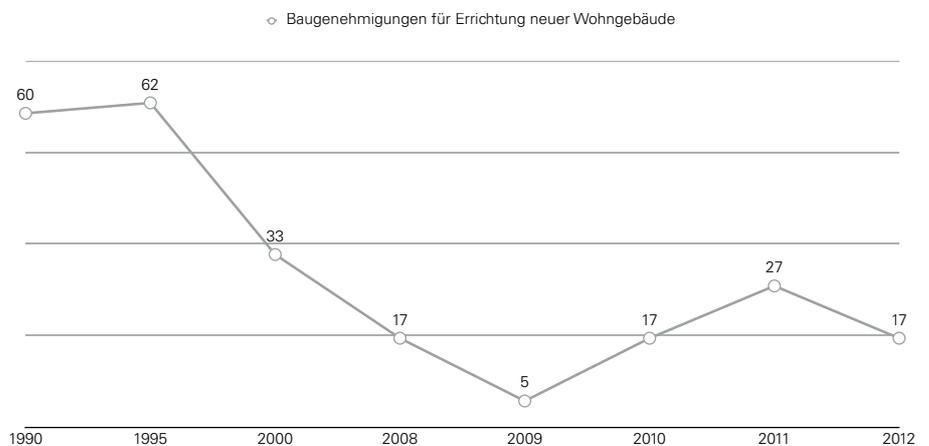
WOHNUNGSBESTAND / BAUGENEHMIGUNGEN

Der Wohnungsbestand in der Kreisstadt setzt sich zu etwa 57 % aus Gebäuden mit einer Wohnung, also Einfamilienhäusern, zu ca. 22 % aus Zweifamilienhäusern sowie zu 20 % aus Wohnhäusern mit drei und mehr Wohnungen, Geschosswohnungen, zusammen. Im Vergleich zu den umliegenden Städten bzw. Mittelzentren besitzt Bad Neustadt a. d. Saale einen relativ geringeren Anteil an Einfamilienhäusern. Einen über 40 %-igen Anteil nehmen Mehrfamilienhäuser ein.



WOHNEN

Die innerstädtische Wohnfläche von insgesamt 736.175 m² verteilt sich auf 7.854 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von knapp 94 m² pro Wohnung, die sich in der Regel auf etwa 4,6 Zimmer verteilen.



FLÄCHENVERTEILUNG

Die relative Verteilung der Fläche in der Kreisstadt nach ihrer Nutzung zeigt einen hohen Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen zwischen den Stadtteilen auf. So werden ca. 78 % der Fläche mehr oder weniger intensiv für Land- und Forstwirtschaft genutzt. Siedlungs- und Verkehrsfläche betragen etwa 16 % des Gemeindegebiets.

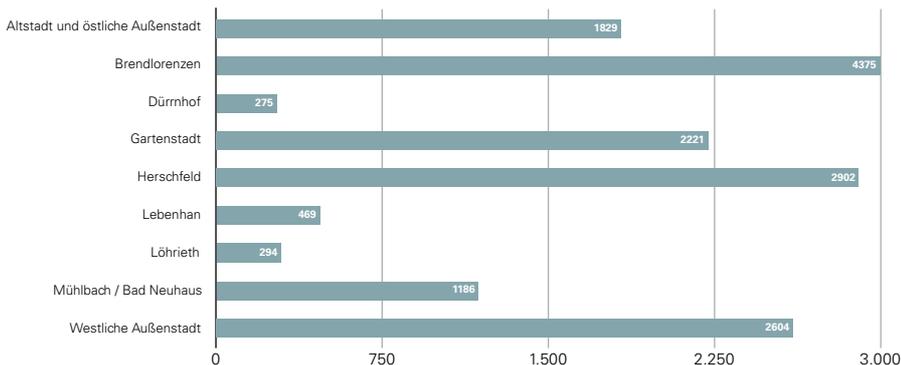
| | Anzahl |
|---|---------|
| Wohnungen in Wohngebäude, insgesamt | 7.466 |
| Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude, insgesamt | 7.854 |
| Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngebäuden in qm | 736.175 |
| Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in qm | 93,7 |
| Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden | 36.265 |
| Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung | 4,6 |

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2013. Juni 2014

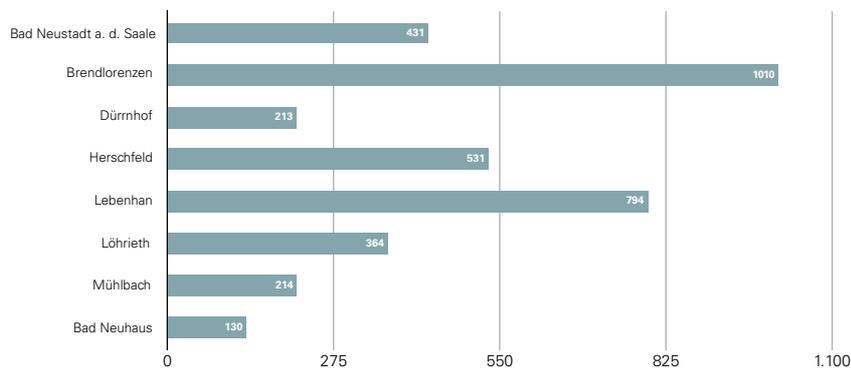
Die Stadt und ihre Bewohner

Vergleich Gesamtstadt - Stadtteil

Einwohnerzahlen von Bad Neustadt a. d. Saale nach Stadtteilen, Stand: 05.11.2014



Flächenanteile von Bad Neustadt a. d. Saale nach Gemarkungen, Stand: 05.11.2014

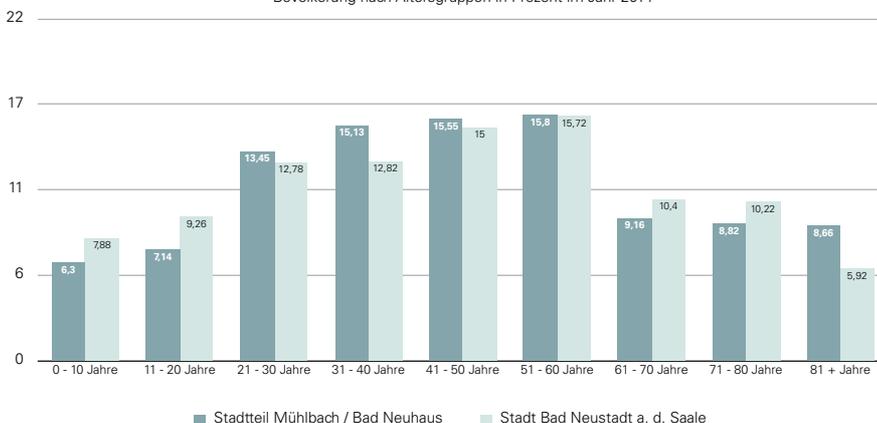


Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale entspricht die Stadtteile Altstadt und östliche Außenstadt, Gartenstadt und westliche Außenstadt
 Gemarkung Mühlbach sowie Bad Neuhaus entsprechen den Stadtteil Mühlbach/Bad Neuhaus
 Die anderen Gemarkungen entsprechen den übrigen Stadtteilen

EINWOHNERZAHL/FLÄCHE

Die Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale setzt sich aus den Stadtteilen Altstadt, östliche Außenstadt, Gartenstadt und westliche Außenstadt zusammen. Sie bilden den Kernbereich der Stadt. Zwar nimmt die Gemarkung nur ca. 11,7 % der Gesamtfläche der Stadt ein, jedoch wohnt fast die Hälfte der Bewohner dort. Der Stadtteil Mühlbach / Bad Neuhaus zählt derzeit 1.186 Einwohner (Stand 05.11.2014), was etwa 7,3 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Der Anteil der Fläche des Stadtteils beträgt dabei etwa 9,4% der städtischen Gesamtfläche. Er nimmt nach seiner Fläche und Bevölkerungszahl eine Stellung zwischen dem Kernbereich mit den größeren Stadtteilen und den weiter außenliegenden kleineren Stadtteilen ein.

Bevölkerung nach Altersgruppen in Prozent im Jahr 2014



Quelle: Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, Stand Juni 2014

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

Im Vergleich des Stadtteils Mühlbach / Bad Neuhaus mit der Gesamtstadt Bad Neustadt a. d. Saale hinsichtlich der Altersstruktur ihrer Bevölkerung zeigen sich deutliche Unterschiede. Der Anteil der unter 20-jährigen (Kinder und Jugendliche) ist im Stadtteil deutlich schwächer vertreten. Dagegen ist der Anteil der Bevölkerung mittleren Alters (20 - 50 Jahre) überdurchschnittlich hoch. Die Zahl der Hochbetagten (81+) ist mit knapp 10 % signifikant höher als im Rest der Stadt.



Verflechtungen
mit der Stadt

2

Altort Mühlbach / Bad Neuhaus
Das Gebiet im Stadtraum
Verkehrsanbindung
Freiraumstruktur
Übergeordnete Planungen
Aktuelle Planungen und Überlegungen

VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Altort Mühlbach / Bad Neuhaus

Die Prägungen des Ortes

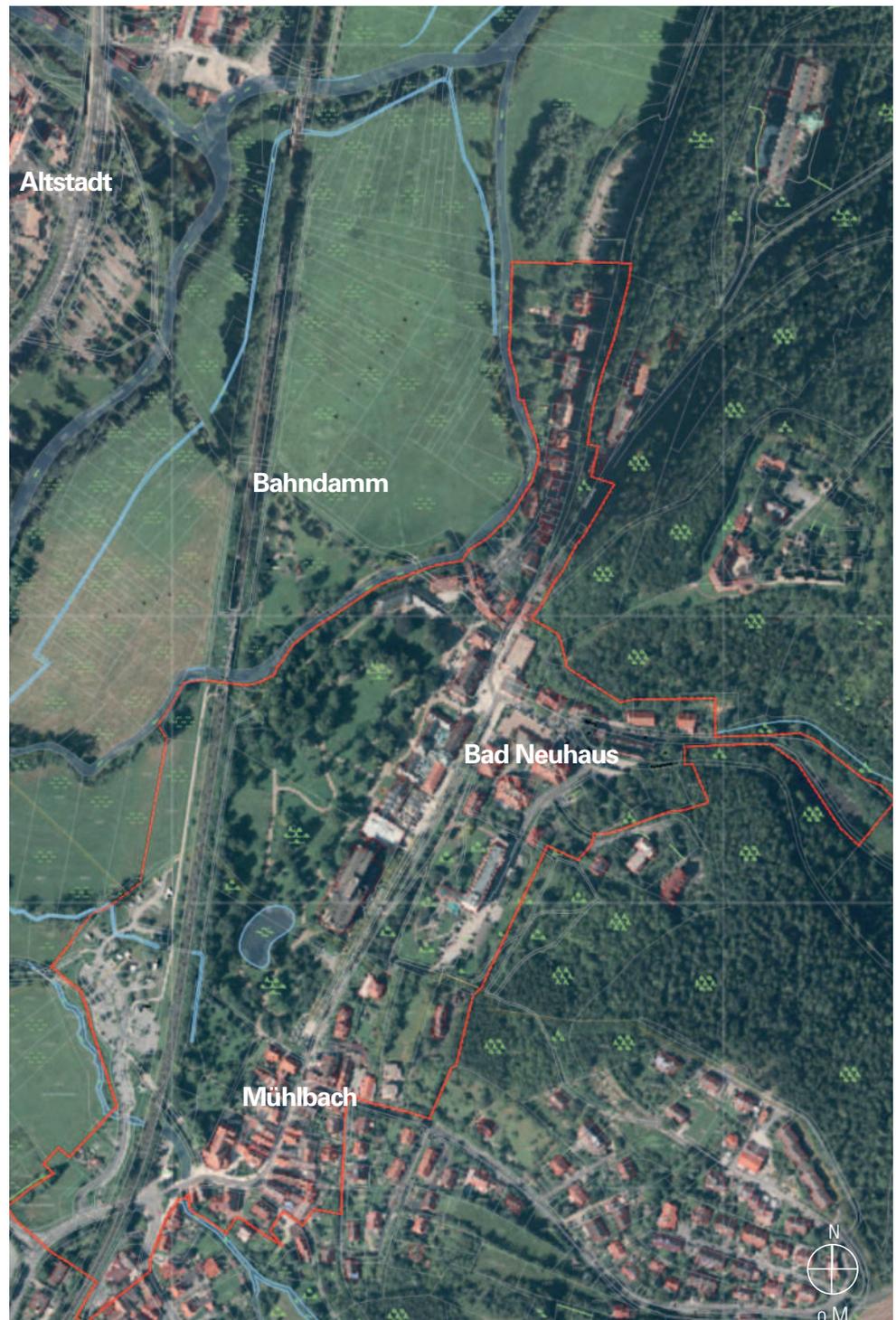
DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Gebiet umfasst den Altort von Mühlbach und den Großteil des Stadtteils Bad Neuhaus. Die Abgrenzung beinhaltet dabei die zentralen Kureinrichtungen des Kurgebiets, u. a. den Kurpark, das Kurhaus, das Schlosshotel, die Gebäude der neuen Psychosomatischen Klinik sowie den Altort von Mühlbach.

PRÄGUNGEN DES ORTES

Geprägt wird das Gebiet durch die bestehenden ehemaligen zentralen Kureinrichtungen entlang der Promenade, durch eine gewachsene kleinteiligere Bebauung nördlich der Wandelhalle und im nördlichen Bereich an der Kurhausstraße sowie durch die historische Struktur des Altortes Mühlbach im südlichen Bereich entlang der Kurhausstraße.

Weiterhin lässt sich eine differenzierte Freiraumstruktur in Bad Neuhaus vorfinden. Im Untersuchungsgebiet prägt der Kurpark das Bild vor Ort. Im Westen schließt direkt das Saaletal mit der prägnanten Zäsur durch den Bahndamm an. Im Osten prägt eine stark ansteigende Topographie das Bild. Der bewaldete Berg mit der Salzburg erhebt sich ab der Kurhausstraße Richtung Nord / Nordost.



VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Das Gebiet im Stadtraum



LAGE

Die Fränkische Saale bildet den südöstlichen Abschluss der Altstadt sowie der östlichen Außenstadt. Weiter östlich davon am Mühlbach befindet sich das Untersuchungsgebiet im Stadtteil Mühlbach / Bad Neuhaus.

Das Gebiet liegt dabei am Fuße des Berges, auf dem die „Salzburg“ liegt. Die noch gut erhaltene Burganlage prägt durch ihre exponierte Lage zum Saale-tal das Bild von dem Stadtteil. Nördlich davon auf der Anhöhe befindet sich der Klinikkomplex des Rhön-Klinikums. Der Altort von Mühlbach entlang der Kurhausstraße bis zur Unterführung der Bahnlinie liegt innerhalb des Umgriffes.

ABGRENZUNG

Das Gebiet wird im Westen abgegrenzt durch den Bahndamm der Linie Schweinfurt - Erfurt, im Nord-Westen durch den Mühlbach. Im Osten beginnt ab der Kurhausstraße ein bewaldeter Hang. Südlich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein jüngeres Wohngebiet von Mühlbach.

VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Verkehrsanbindung

Fließender und ruhender Verkehr

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Die Mühlbacher Straße bindet den Stadtteil an die Innenstadt von Bad Neustadt a. d. Saale an. Sie mündet in die Staatsstraße St 2445, eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale. Die Kurhausstraße erschließt ab der Bahnunterführung das Untersuchungsgebiet. Die Straße läuft durch den Altort von Mühlbach und weiter durch Bad Neuhaus. Von der Kurhausstraße aus führt der Salzburgweg weiter Richtung Klinikum und endet in einer Wendeschleife.

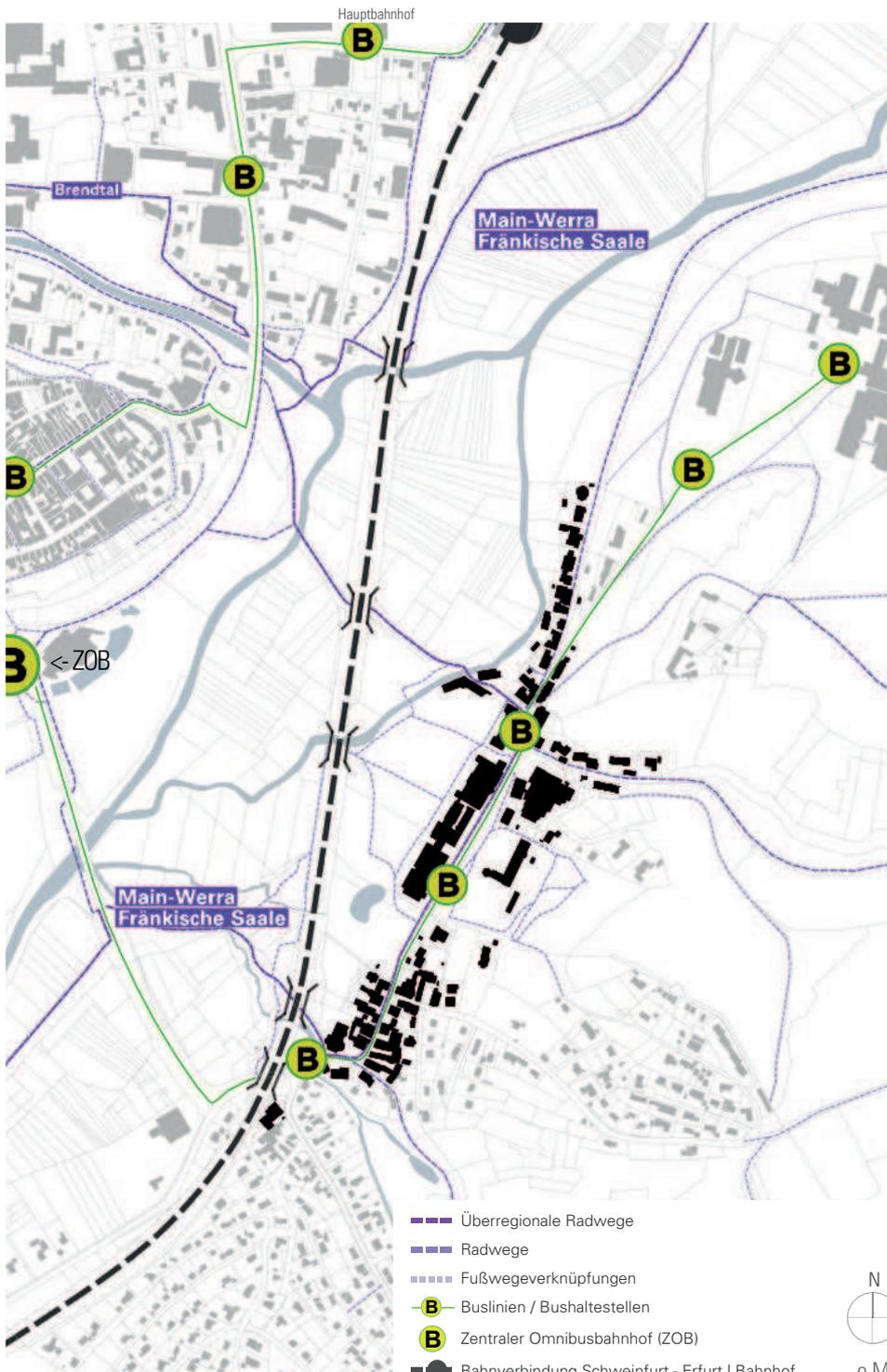
STELLPLATZFLÄCHEN

Ein größerer PKW- und Wohnmobilstellplatz liegt an der Mühlbacher Straße an der Unterführung für den motorisierten Privatverkehr (A). Am Klinikum werden größere Stellplatzflächen direkt über Herschfeld angedient (B). Weitere größere Stellplätze, speziell für die Mitarbeiter und Besucher des Klinikkomplexes des Rhön-Klinikums an der Salzburger Leite, grenzen direkt nördlich und östlich an das Untersuchungsgebiet an. Im Norden des Gebietes stellt eine größere Stellplatzfläche den Abschluss der Promenadenstraße in Richtung Herschfeld dar (C). Dieser kann von Neuhaus und von Herschfeld angefahren werden, jedoch ist keine direkte Durchfahrt mit dem PKW zulässig. Im Osten befindet sich am Waldweg auf einer Waldlichtung eine weitere größere Stellplatzfläche für Mitarbeiter des Rhön-Klinikums (D).



VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Verkehrsanbindung ÖPNV / Fuß- und Radwegeverbindung



BAHNANBINDUNG & ÖPNV

Auf dem Bahndamm verläuft die Bahnlinie Schweinfurt - Erfurt. Der Bahnhof liegt ca. 1 km Luftlinie entfernt vom Untersuchungsgebiet. Die NESSI, die städtische Buslinie, verläuft über den Salzburgweg und Kurhausstraße Richtung Innenstadt. Sie bindet damit das Klinikum über Bad Neuhaus an die Innenstadt an. Es gibt im Untersuchungsgebiet drei Bushaltestellen: Nach der Unterführung im Bereich der Kirche und des Stadtteilzentrums am Haupteingang der Psychosomatischen Klinik und am Schlossplatz.

FUSS- UND RADWEGE

Es existieren attraktive Fuß- und Radwegvernetzungen. Richtung Innenstadt, nach Westen, gibt es dabei allein für den Fuß- und Radwegeverkehr drei Unterführungen durch den Bahndamm. Hierbei gelangt man in das Saaletal Richtung Innenstadt bzw. zum Wohnmobilstellplatz südwestlich von Bad Neuhaus. Nach Osten zur Salzburg, dem Klinikum und weiter Richtung Herschfeld, Dürrnhof und Löhrieth bestehen weitere fußläufige Vernetzungen. Überregionale Radwege führen über die Kurhausstraße durch Bad Neuhaus Richtung Innenstadt am nördlichen Rand des Kurparks entlang nach der Kreuzung des Mühlbachs.



VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Freiraumstruktur

Überblick

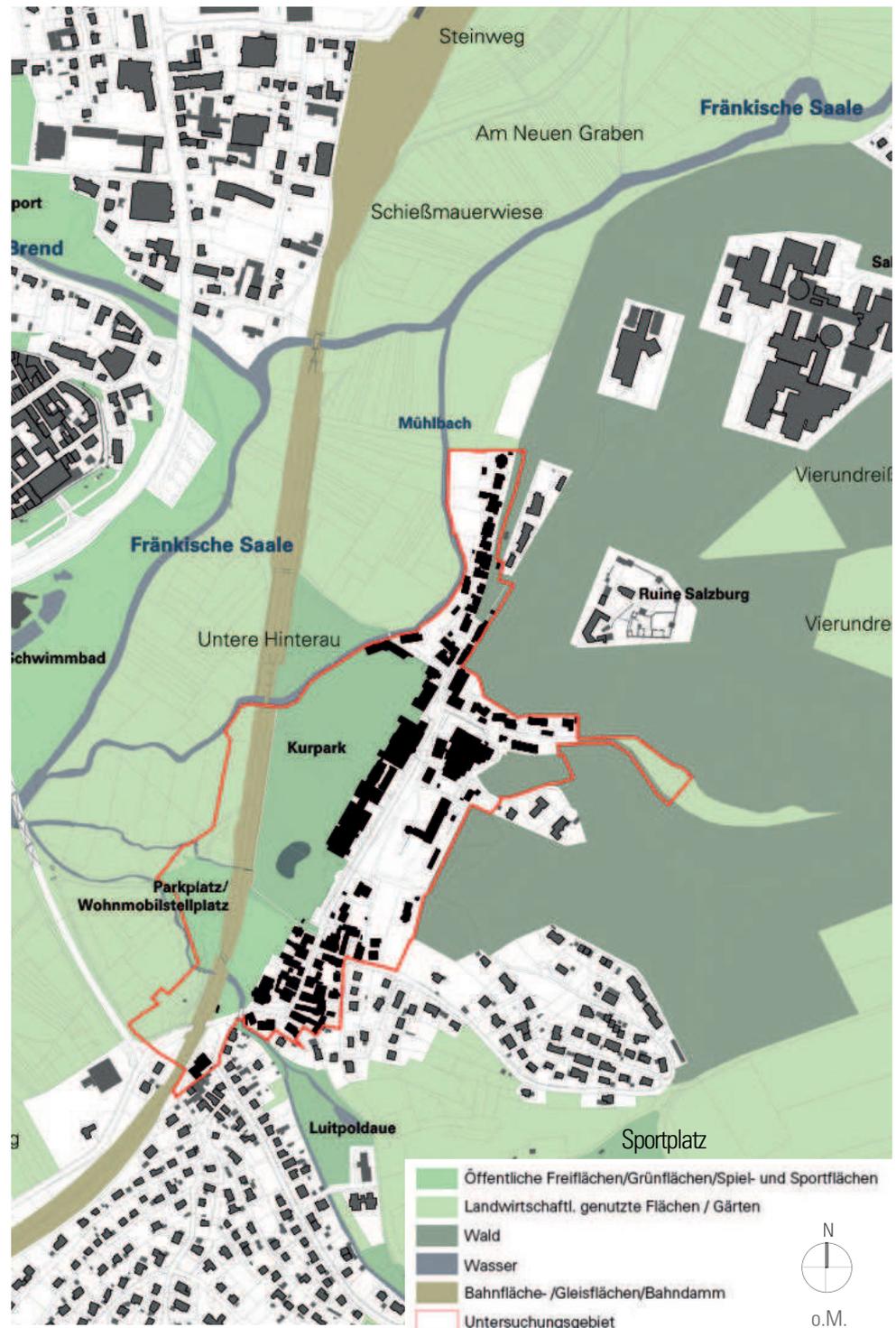
FREIRAUM

Das Saaletal mit den Saalewiesen liegt zwischen der Altstadt und dem Stadtteil Mühlbach / Bad Neuhaus. Am nord-östlichen Rand der Altstadt fließt die Brend in die Fränkische Saale. Der Mühlbach, ein Nebenarm der Fränkischen Saale, grenzt das Untersuchungsgebiet im Nordwesten ab. Um die Altstadt herum in den Saalewiesen befinden sich größere Sport- und Freizeiteinrichtungen. Hierbei zu erwähnen ist das Erlebnisbad Triamare sowie der Funpark (Skaterpark) an der Mühlbacher Straße.

Im Osten befindet sich ein großer Erholungsraum. Der bewaldete Berghang grenzt das Untersuchungsgebiet im Osten dabei räumlich ab. An dieser exponierten Lage im Saaletal befindet sich die gut erhaltene Salzburg.

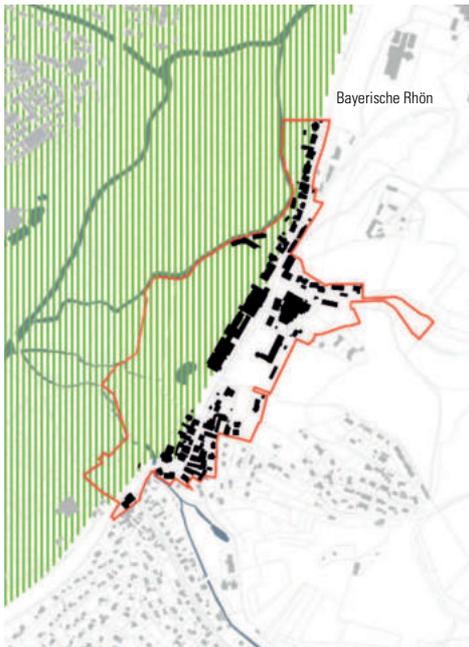
Der Kurpark wird baulich durch Kureinrichtungen im Osten und Nordosten und durch den Bahndamm im Westen eingegrenzt. Nicht mehr im Untersuchungsgebiet ist der nordwestliche Bereich des Kurparks Untere Hinterau. Der Mühlbach fließt dazwischen.

Weiter im Süden im Stadtteil Mühlbach befindet sich als weitere öffentliche Grünfläche die Luitpoldaue und die Sportanlage am Heuweg.

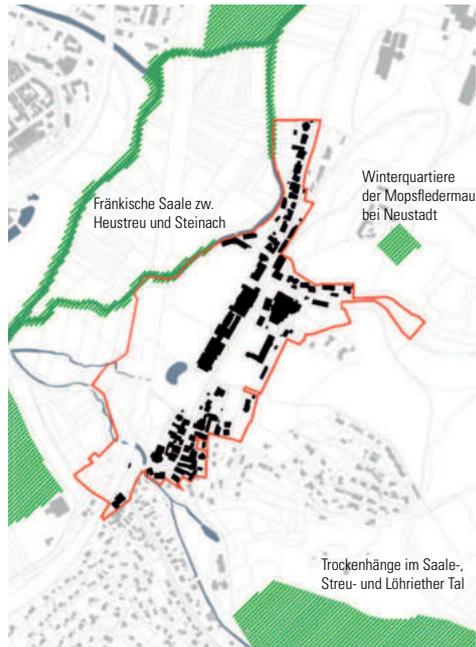


VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Freiraumstruktur Schutzgebiete



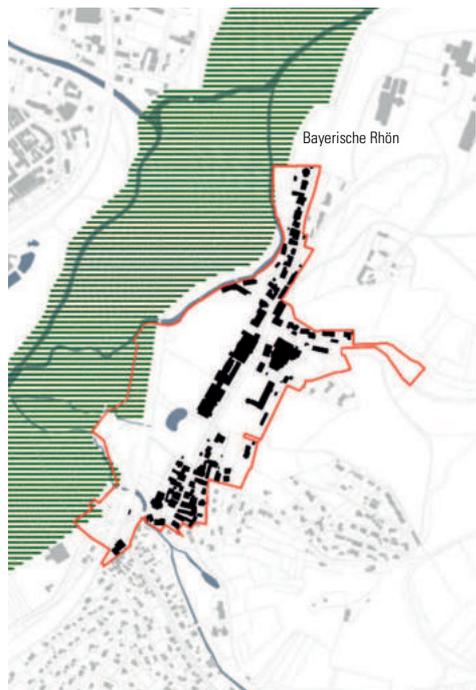
Naturparke



FFH-Gebiete



Naturschutzgebiete



Landschaftsschutzgebiete

SCHUTZGEBIETE

Es bestehen direkte Restriktionen bezüglich des Freiraums für das Untersuchungsgebiet. Der Kurpark befindet sich innerhalb des Naturparks „Bayerische Rhön“. Die Ufer der Saale, als auch des Mühlbachs sind FFH-Schutzgebiete („Fränkische Saale zwischen Heustreu und Steinach“). Nördlich des Planungsgebietes an der Salzburg befindet sich ein „Winterquartier der Mopsfledermaus“. Südlich des Planungsgebietes zwischen Mühlbach und Salz Richtung Löhrieth im Osten befindet sich ein weiteres FFH-Schutzgebiet ab der Luitpol-dau („Trockenhänge im Saale-, Streu- und Löhriether Tal“).

Bereiche des Naturschutzgebietes „Saalewiesen zwischen Bad Neustadt und Salz“ befinden sich nördlich und südlich des Gebietes und tangieren den Kurpark nicht. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ grenzt im Westen direkt an den Untersuchungsraum an.



o.M. Abgrenzungen aus geoportal.bayern.de

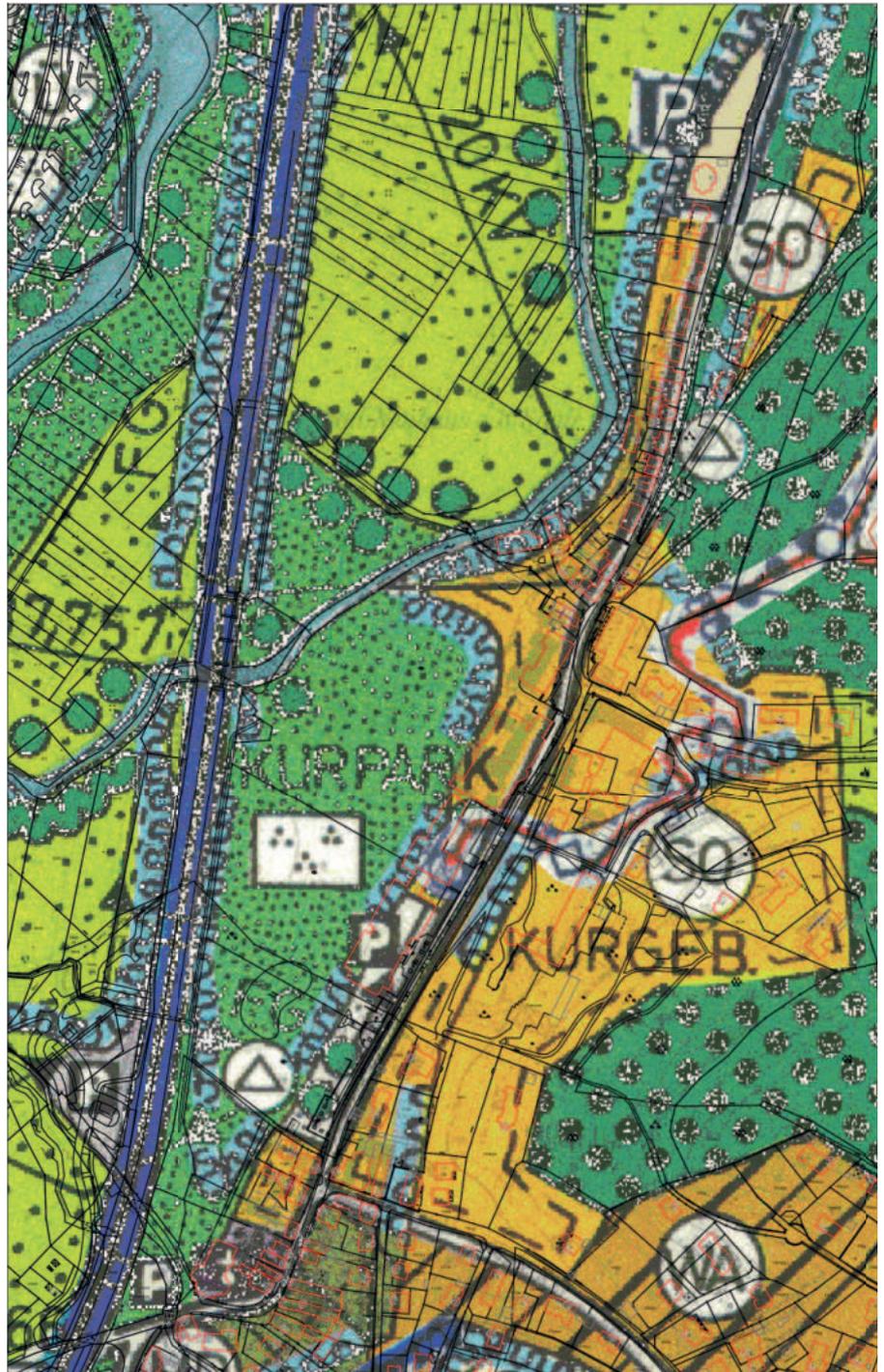
VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Bebauung von Bad Neuhaus innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt in einem als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich, bezeichnet als Kurbereich. Der Altort von Mühlbach ist als Mischgebiet eingestuft. Im Flächennutzungsplan von 1977 wird der Kurbereich, mit Badebetrieb und Quellen, in Bad Neuhaus als ein wesentlicher Bestandteil des Stadtgebietes, mit besonderen Ansprüchen und Nutzungen für die umgebende Landschaft, als Erholungsraum beschrieben.



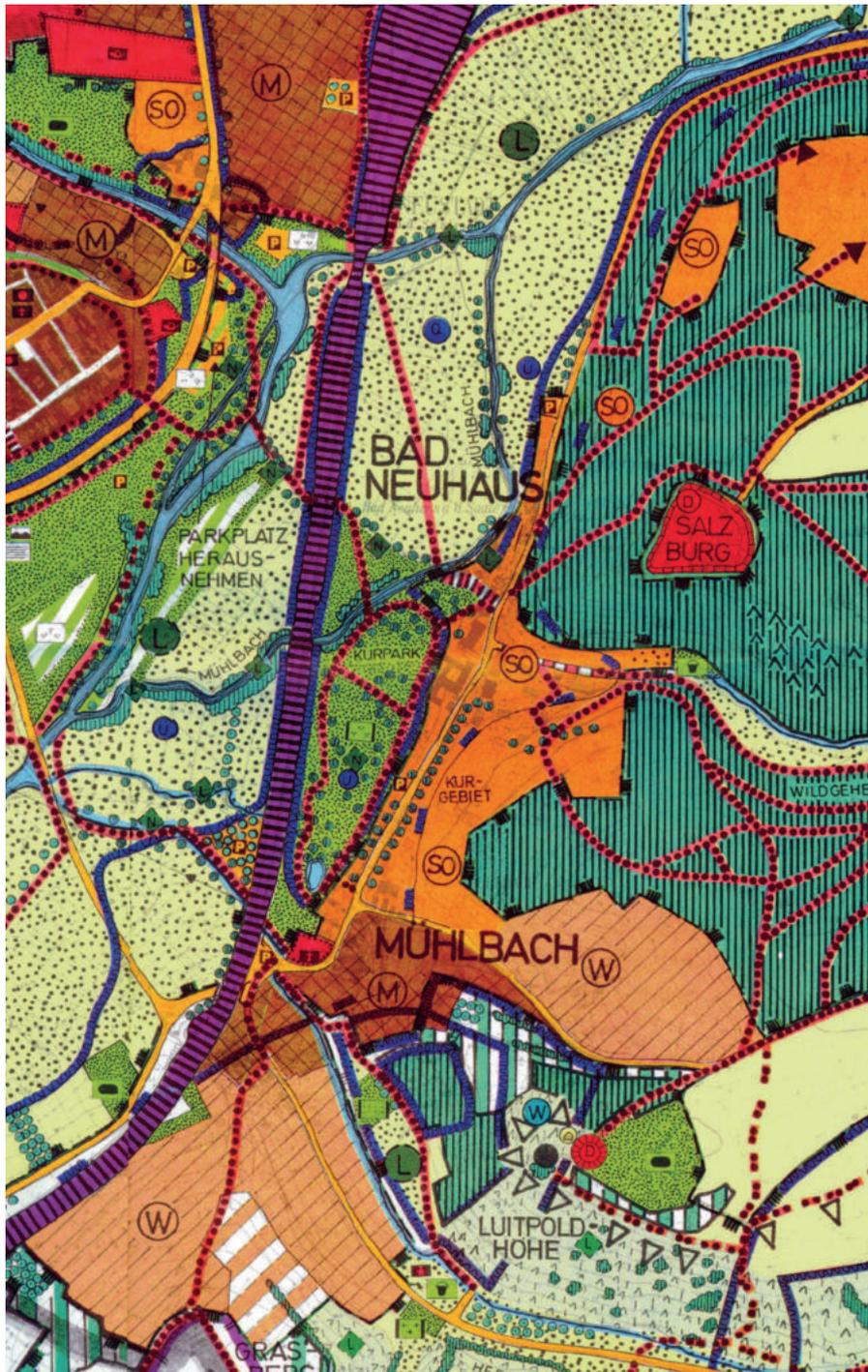
o.M.

Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, Quelle: Stadt Bad Neustadt a. d. Saale

VERFLECHUNG MIT DER STADT

Übergeordnete Planungen

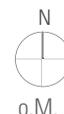
Der Landschaftsplan



DER LANDSCHAFTSPLAN

Im Landschaftsplan von 1977 wird ebenso die Fußwegebeziehung zur Altstadt herausgestellt. Es wird dabei von einer Entwicklung einer zentralen Kurachse Altstadt - Saaleaue - Kurzentrum - Waldweg gesprochen. Der Waldweg bildet einen Zugang zum Erholungsraum im Osten. Weitere Ziele im Landschaftsplan sind u.a. die Erhaltung der historischen Bausubstanz im sogenannten Kurggebiet.

Ausschnitt Landschaftsplan Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, Quelle: Stadt Bad Neustadt a. d. Saale



o.M.

VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Übergeordnete Planungen

Das Integrierte städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Bad Neustadt a. d. Saale wurde im Jahr 2010 für die Stadt erstellt. Der Ziel- und Maßnahmenkatalog des Konzepts ist die Grundlage für die Aufwertungsbemühungen die im Rahmen des Städtebauförderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren umgesetzt werden sollen. Hierbei wurden die Erkenntnisse aus dem bayerischen Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“, an dem die Stadt 2005-2009 teilnahm, mit eingearbeitet.

„Inhaltliche Schwerpunkte der Aufwertungsbemühungen sind die Stärkung der Altstadt als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort sowie der Ausbau und die professionelle Vermarktung der Potenziale der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale im Tourismussektor. Insbesondere im Zusammenhang mit der vorhandenen Infrastruktur im Gesundheitswesen und der ortsansässigen Rhön-Klinikum AG als einem der größten Gesundheitsdienstleister in Deutschland und der damit am Ort vorhandenen medizinischen Kompetenz ergeben sich Ansatzpunkte“ (ISEK Bad Neustadt a. d. Saale. 2010. Seite 09).

„[...] Der Tourismus spielt in Bad Neustadt a. d. Saale eine bedeutsame Rolle.

Das Spektrum reicht dabei vom Wochenendtourismus über den Kur- und Bädertourismus bis hin zum Tourismus, der in Verbindung mit der Rhön-Klinikum AG steht (Übernachtungen von Angehörigen von Patienten, die sich bedingt durch Rehabilitationsmaßnahmen mehrere Wochen in einer der Kliniken in Bad Neustadt a. d. Saale aufhalten). Der aufgrund der hohen Industriedichte vorhandene Geschäfts- und Dienstreisetourismus bietet weitere Potentiale im Bereich des Tagungs- und Seminartourismus, die künftig noch stärker genutzt werden sollen“ (ISEK Bad Neustadt a. d. Saale. 2010. Seite 28).

Innerhalb einer Befragung im Rahmen des ISEKs haben Beherbergungsbetriebe Auskunft über Zielgruppen und die eigenen Stärken und Schwächen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale gegeben. Als Schwäche wird unter anderem das Erscheinungsbild des Kurgebietes ange-mahnt. Eine bundesweite telefonische Befragung im Rahmen einer Imageanalyse ergab einen relativ geringen Bekanntheitsgrad der Stadt in der Bundesrepublik. In der Regel war das Rhön-Klinikum mit seinen Kliniken für die Bekanntheit der Stadt der Grund bei vielen Befragten. Die vorhandenen Kur- und Rehaangebote sind nur im direkten Umfeld der Stadt bekannt (vgl. ISEK Bad Neustadt a. d. Saa-

le. 2010. Seite 28 ff.).

Das ISEK formuliert schließlich übergeordnete Zielaussagen, in dem 12 Stadtentwicklungsziele für Bad Neustadt a. d. Saale definiert sind. Unter anderem werden dort folgenden Zielaussagen getroffen: „[...]

02: *Der Schutz und die Pflege des Stadtbilds und der Gebäudesubstanz sollen qualitativ in einem zeitlich befristeten Rahmen und mit erhöhter Intensität und Öffentlichkeitsarbeit fortgeführt werden. Die energetische Sanierung der Gebäude ist zu fördern. Die Sanierungsgebiete genießen dabei Vorrang. [...]*

09: *Der Tourismus soll in den Segmenten Gesundheit/Bewegung, Naturerlebnis, Kultur/Einkaufen und Seminar/Tagungen positioniert und profiliert werden. [...]*

11: *Die bestehenden Erholungs- und Erlebnisräume Grüngürtel, Kurpark und Altstadt sollen im Sinne der gesundheitlichen Prävention aufgewertet, miteinander vernetzt und für alle Generationen in Wert gesetzt werden. [...]*“ (ISEK Bad Neustadt a. d. Saale. 2010. Seite 28).

Innerhalb des Handlungsfeldes 02-03, Öffentliche und private Modernisierungsmaßnahmen wurde als Maßnahme die Erstellung einer VU für das Kurgebiet vorgeschlagen. Ausschlaggebend war das Erscheinungsbild von Bad Neuhaus, welches durch Leerstände negativ geprägt ist.

VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Aktuelle Planungen und Überlegungen

Überblick

NACHNUTZUNG KURPARKKLINIK

Nach ca. 20 Jahren Leerstand wurde der Klinikkomplex mit großer Bäderabteilung incl. Schwimmbad durch das Rhön-Klinikum erneuert. Die psychosomatische Klinik (PSK) ist von ihrem Standort auf der Salzburger Leite an die Kurhausstraße umgezogen. Hierbei wurden die Grundstücke der Gemarkung Bad Neuhaus mit den Flurstücksnummern *1 *1/4 *17638/3 zusammengelegt und ein Baugrundstück neu geschaffen. In diesem Zuge wurde der Verbindungsbau zwischen Betten- und Bäderhaus abgerissen und ein Anbau auf die gesamte Gebäudehöhe errichtet. Der Süd-Ost-Flügel ist aufgestockt worden. Neben der Errichtung eines weiteren eingeschossigen Anbaus hin zum Kurpark erfolgte eine interne Neustrukturierung. Die Hülle wurde energetisch saniert, die Fassade in ihrer Gestalt modernisiert. Die Planung nutzte die drei bestehenden Erschließungspunkte für die Klinik. Der Bereich am Haupteingang an der Promenade ist durch eine neue gestaltete Zufahrt mit zusätzlichen Längsparkplätze für PKW neu geordnet worden.

ERWEITERUNG / NUTZUNGSERGÄNZUNGEN

Zwischen den größeren Nutzungsbauweisen Klinik, Kurhaus und Schlosshotel sieht das Rhön-Klinikum ein großes Flächenpotenzial. Bisher gibt es Überlegungen, diese zu mobilisieren und dadurch

die unterschiedlichen Nutzungsarten Klinik, Kurhaus und Schlosshotel zu ergänzen und zusammen zu führen. Hierbei sehen erste Ideen eine Neunutzung bzw. -bebauung des Kurhauses vor. Dies beinhaltet Räumlichkeiten für ambulante Reha Anwendungen (Treatment Center/ Ambulante Angebote / Bewegungstherapie etc.) in Kombination mit dem bestehenden Angeboten des Heilbades im Kurhaus sowie über eine zusätzliche Aufstockung von Hotelbetten als Erweiterung des Schlosshotels. Im Bezug auf das Hotel am Platz gibt es momentan die Überlegung, Teile des Heilbades für weitere Hotelzimmer für das Schlosshotel zu nutzen.

PARKRAUMORGANISATION

Mitarbeit der Psychosomatischen Klinik parken u.a. momentan auf dem Parkplatz am Bahndamm. Der Parkplatz im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes auf der Waldlichtung wurde bereits neu geordnet und dadurch in seiner Kapazität verdoppelt.

ENTWICKLUNGSPLANUNG RHÖN-KLINIKUM

Die Rhön-Klinikum AG verfolgt einen massiven Ausbau des Standortes in Bad Neustadt a. d. Saale. Hierbei gibt es bereits zwei Änderungen für die bestehenden Bebauungspläne „Salzburger

Leite“ und „Herschfeld-Süd“. Das Entwicklungskonzept beinhaltet unter anderem Neubauten für diverse Kliniken und den Ausbau bestehender Einrichtungen. Hierbei sind Rückbauten und ein neues Erschließungskonzept vorgesehen. Unter anderem ist ein Parkhaus für ca. 800 Stellplätzen am Salzburger Weg vorgesehen und soll über Herschfeld sowie von Süden über den Stadtteil Bad Neuhaus erschlossen werden.

WOHNEN IM KURGEBIET

Es gibt von Seiten des Rhön-Klinikums Ideen zur Reaktivierung und Nutzbarmachung der Flächen des Leerstands an der Wandelhalle. Hier sollen unterschiedliche Wohnungsangebote entstehen.

KNOTENPUNKT SALZBURGWEG

Die Stadt hat bereits das Flurstück Nr. 56 am Salzburgweg erworben um den verkehrlichen Knotenpunkt Salzburgweg / Kurhausstraße übersichtlicher ausbauen zu können um die Sicherheit für Autofahrer, Busse, Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen.

GEMEINDEHAUS MÜHLBACH

Das Haus wurde in Kommunalinvestitionsprogramm des Freistaats Bayern aufgenommen und wird energetisch saniert sowie barrierefrei umgebaut. In diesem Zusammenhang wird auch die Vorfläche umgestaltet.



Das Untersuchungsgebiet

3

Der Ort und seine Geschichte

Der räumliche Bestand

Baustruktur

Nutzungsstruktur

Parzellengröße

Baudichte

Eigentumsstruktur

Erschließung

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Ort und seine Geschichte

NEUHAUS UND DIE SALZBURG

Der Stadtteil Mühlbach wird als Ort erstmals 1283 erwähnt. Bad Neuhaus entstand später, entwickelte sich jedoch schneller. Die Geschichte des Ortes ist bis ins 19. Jahrhundert stark durch die Geschichte der Salzburg geprägt.

1451 wurde ein „neue Haws“ an der Stelle des jetzigen Schlosshotels durch den damaligen Ansitzer der Salzburg am Fuße des Berges errichtet. Die Salzburg mit dem Ort Neuhaus bildete ein Rittergut. Zu diesem gehörten Ende des 18. Jahrhunderts in Neuhaus das Schloss sowie Bauernhäuser im Schlosshof mit Scheuern und Stallungen, Jäger-, Beamtenhaus, eine Mühle, verschiedene Ställe und Einrichtungen auf der Salzburg. Bis 1840 wuchs der Ort stetig. Es folgten Einrichtungen wie eine jüdische Schule mit Synagoge, eine Kirche und eine kath. Volksschule, die 1923 jedoch verlagert wurde.

DIE ANFÄNGE DES KURBETRIEBS

1853 ließ Gräfin Elisabeth von Haxthausen die bestehenden Quellen als Schachtbrunnen fassen und errichtete ein Badehaus. Das Heilbad Neuhaus, anfangs ein Privatbad, wird gegründet. Bis zum 2. Weltkrieg erfolgt ein stetiger Ausbau des Kurbetriebes.

GRUNDSTRUKTUR DES KURGEBIETS

Die Karte von 1864 zeigt bereits die Grundstruktur des heutigen Untersuchungsgebietes auf. Der nördliche Bereich des Kurparks wird in den Jahren nach Süden weiter vergrößert. Der Bereich des Platzes hinter der Wandelhalle ist ebenso noch heute in seinen Grundzügen abzulesen.

Die heutige Kurhausstraße bildet den südlichen Anschluss an Mühlbach. Die bauliche Kante entlang der Kurhausstraße im nördlichen Bereich, der Salzburgweg, der Fußweg zur Salzburg als auch die Neuhauser Str. / Waldweg am Fuße des Hügels sind in ihren Grundzügen erhalten geblieben.

Den Anschluss an den Altort von Mühlbach, die Kreuzung Kurhausstr. / Heuweg, bildet die heutige Eingangssituation. Das Kurgelbiet ist bis zu diesem Knotenpunkt nach Süden gewachsen.

AUSBAU BIS ZUM 2. WELTKRIEG

1906 / 1908 wird ein neues Badehaus errichtet. 1909 entsteht die Wandelhalle an Stelle des alten Badehauses. Ein Logierhaus „Villa Else“ entsteht 1911. 1934 wird Bad Neuhaus von Neustadt a. d. S. eingemeindet. Bis 1938 stieg die Anzahl der Kurgäste stark an. 1928 /1929 wird wiederum die Wandelhalle durch eine

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Ort und seine Geschichte



Histor. Karten Neustadt / Neuhaus, Ausschnitt Positionsblätter (1817 - 1856), Quelle: geoportal.bayern.de, Zugriff am 10.11.2014



Histor. Karten Neustadt / Neuhaus, Ausschnitt Uraufnahme (1808-1864), Quelle: geoportal.bayern.de, Zugriff am 10.11.2014

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Ort und seine Geschichte



Histor. Ansicht Neuhaus mit Salzburg um 1825



Histor. Ansicht Neuhaus, Kurhausstraße / Schlossplatz



Histor. Ansicht Neuhaus, Kurhausstraße / Schlossplatz



Histor. Ansicht Neuhaus, Kurhausstraße / Schlossplatz mit altem Gasthaus



Histor. Ansicht Neuhaus, Kurhausstraße / Schlossplatz mit nun Kurhotel



Histor. Ansicht Neuhaus, Kurhausstraße / Schlossplatz mit nun Kurhotel

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Ort und seine Geschichte

neue, mit Trinkhalle und Konzertraum, ersetzt. Die Schlossräume werden zu Hotelzimmern für den Kurbetrieb umgestaltet. Der Kurpark erlebt eine stetige Erweiterung.

ALLG. ENTWICKLUNG BIS HEUTE

Nach dem Krieg kann die Kurverwaltung den Sole- und Moorbadebetrieb nach völligem Stillstand durch die Besetzung der Alliierten wieder langsam aufnehmen und es folgt ein starker Aufschwung. Einrichtungen des Bades wurden erneuert und ausgebaut, der Kurpark um den Teich vergrößert und mit weiteren Elementen ergänzt, wie z.B. dem Musikpavillon. 1961 entstand das neue Moorbad, 1963 eine Kurgärtnerei, seit 1983 eigener Privatbetrieb. 1967 wird das Solebadebad fertiggestellt.

In den 70er Jahren entstanden weitere Sport- und Spielstätten im Bereich des Kurparks. Im Jahr 1962 wurde das Kursanatorium „Fränkische Saale“ errichtet. Es entstanden durch die gestiegene Nachfrage mehrere Kurpensionen und Hotels.

In direkter Nähe entstand gleichzeitig der zugehörige Wohnkomplex für das Personal. Es folgte am Salzburghang das Parkhotel, das Privatsanatorium Dr. Stapf sowie das Frankensanatorium in den 60er Jahren. An der Stelle der

ehem. Volksschule entstand gleichzeitig das Badhotel mit Konzert- und Kinosaal, inzwischen das Kursanatorium. Das Kur- und Schlosshotel wurde modernisiert. Nachdem 1949 450 Kurgäste gezählt wurden wuchs die Zahl bis 1973 auf 15.070 Kurgäste. Im Kurgarten entstand 1973/74 die Kurparkklinik mit 200 Betten.

An der Salzburger Leite entstand das Rhön-Klinikum, ein als Therapiezentrum konzipierter Komplex, im Besitz der Kurbetriebs- und Verwaltungsgesellschaft mbH Bad Neustadt a. d. Saale. Während das Rhön-Klinikum als Unternehmen stetig ausgebaut wurde und gewachsen ist, sind andere Kureinrichtungen geschlossen worden infolge von Rezession und Einsparungen. Das Gebäude der Kurparkklinik, als der damals größte Komplex direkt am Kurpark, stand hierbei bis 2016 ca. 20 Jahre leer.

NEUERE ENTWICKLUNGEN

Neuere Entwicklungen im Bereich der Gesundheitswirtschaft wurden vom Rhön-Klinikum initiiert, hierbei unter anderem die Nachnutzungen der Kurparkklinik durch die Psychosomatische Klinik des Rhön-Klinikums sowie die aktuelle Entwicklungsplanung auf der Salzburger Leite.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Ort und seine Geschichte



Histor. Ansicht Neuhaus, alte Fliegeraufnahme



Histor. Ansicht Neuhaus, Schlossplatz, rechts: Ausgang zur Salzburg



Histor. Ansicht Neuhaus, Platz an der Wandelhalle, links: Alte Mühle



Histor. Ansicht Neuhaus, Platz an der Wandelhalle



Histor. Ansicht Neuhaus, Platz an der Wandelhalle



Histor. Ansicht Neuhaus, Platz an der Wandelhalle / Denkmalgesch. Gebäude

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Ort und seine Geschichte

KURHAUS

Das bestehende Heilbad Bad Neuhaus, das Kurhaus, bietet neben klinischer Spezialbehandlung durch das Rhön-Klinikum vor allem Kuren für Erkrankungen des Magen-Darm-Traktes, des Stoffwechsels, des Herzens und bei Rheuma an. Hierbei gibt es Trink- und Badekuren, Moorbäder mit Badetorf in Verbindung mit Bewegungsübungen sowie Therapien von Wirbelsäulen- und Gelenkerkrankungen.

HISTORISCHER KERN

BAD NEUHAUS

Der historische Kern von Bad Neuhaus im Bereich um die Wandelhalle erlebte bis heute einen sehr starken Niedergang.

Die vorwiegend früher mischgenutzten Gebäude sind in einem schlechten Zustand. Es wurden bereits wichtige ortsbildprägende ältere Gebäude zurückgebaut die ehemals die historische bauliche Rahmung des Platzbereiches nördlich des Kurparks mitbestimmt haben.

Die Sicherung der noch bestehenden Bebauung als auch die Bewahrung bzw. Übernahme der historischen Bebauungskante hin zum Platz mit einer qualitätsvollen, dem Ort gerechten Architektur ist bei einer zukünftigen Entwicklung maßgeblich und zwingend erforderlich.

ALTORT MÜHLBACH

Diese Vorgabe, die Bewahrung des historischen Ortsbildes im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung, zählt auch für den Altort von Mühlbach. Auch hier befinden sich ortsbildprägende sowie denkmalgeschützte Gebäude. Die Sicherung des Bestands und gleichzeitige Aufwertung des Ortsbildes muss ein zentrales Ziel einer Sanierung des Gebietes sein.



Altstadt

Stellplatz

Saalewiesen

Salzburgweg

Obere Hinterau

St. Bonifatius-Kapelle

Kurpark

An der Wandelhalle

Salzburg

Obere Hinterau

Bogenbrücke

Wandelhalle

Schlosskirche

Schlosshotel

Schlossplatz

Mühlbach

Bahndamm

Kurpark

Kurhaus

Zentrale Rhön-Klinikum

Moorbadehaus/
Heizhaus

Bäderhaus

Psychosomatische Klinik

Casa Reha

Teich

Wohnmobilstellplatz

Parkplatz

Pfarrgarten

Eingang Kurgebiet

Unterführung

Klosterkirche

Parken + Info

Unterführung

VA ALTORT MÜHLBACH / BAD NEUHAUS
GdH Mühlbach

Luitpoldaue

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Räumliche Bestand Überblick



Bebauung



Erschließung



Freiflächen



o.M.

DAS GEBIET

Das Untersuchungsgebiet umfasst bei seinen ca. 21 ha das historisch gewachsene Kurgelände von Bad Neuhaus sowie den Altort von Mühlbach. Das Kurgelände wird in seiner Struktur durch die vorherrschenden Kureinrichtungen, die Kurpromenade, den Kurpark sowie durch eine kleinteilige ältere Wohnbebauung entlang der Kurhausstraße im Norden geprägt. Im nordöstlichen Bereich grenzt der Mühlbach das Gebiet ab, im westlichen Bereich der Bahndamm. Der Altort von Mühlbach ist durch die dichte kleinteilige Bebauung entlang der Kurhausstraße ab der ortsbildprägenden Klosterkirche geprägt.

DER ALTORT MÜHLBACH

Der Eingang des Untersuchungsgebietes liegt an den beiden Unterführungen des Bahndamms. Dort befindet sich der Ortskern von Mühlbach mit Stellplätzen, Bushaltestelle und Infotafel gegenüber der Klosterkirche. Südlich davon befindet sich das noch im Umgriff einbezogene Gemeindehaus Mühlbach. Entlang der Kurhausstraße gibt es eine vorwiegend zweigeschossige giebelständige Wohnbebauung mit dahinter eingerückten Nebengebäuden. Die Struktur geht auf eine historische dreiseitige Hofbebauung des fränkischen Dorfes zurück. Hier befindet sich vereinzelt Gastronomienutzung.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Räumliche Bestand

Überblick



Unterführung im Altort Mühlbach, Kurhausstraße



Gemeindehaus Mühlbach im Umbau



Eingangsbereich Mühlbach, Kurhausstraße



Altort Mühlbach, Kurhausstraße



Eingangsbereich zentrales Kurgebiet Bad Neuhaus



Kurparkklinik | Bäderhaus im Vordergrund



Schlossplatz | Blick Richtung Kurhaus



Casa Reha

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Räumliche Bestand Überblick

DIE KURPROMENADE

Die Kurpromenade, der Abschnitt entlang der Kurhausstraße zwischen dem Eingang des Kurgebiets an der Einmündung Heuweg bis zum Schlossplatz, ist das zentrale Erschließungselement für das Gebiet sowie die im Osten direkt angrenzenden Gebäude.

Am zentralen Bereich der Kurpromenade reihen sich die wichtigen Kureinrichtungen und bilden einen östlichen baulichen Abschluss des Kurparks. Die Kurhausstraße stellt in ihrem weiteren Verlauf die zentrale südliche Anbindung über den Salzburgweg für das Rhön-Klinikum, der Frankenklinik und weiteren Nutzungen Richtung Salzburger Leite dar.

Zu den größeren baulichen Einheiten, der Kurparkklinik mit angeschlossenen Bäderhaus sowie das Kurhaus, gruppiert sich am nördlichen Ende der Promenade um den Schlossplatz das Schlosshotel mit der Schlosskirche sowie die Fortbildungsstätte der ESB-Schule. Ergänzt werden diese durch die Zentrale des Rhön-Klinikums östlich des Schlossplatzes. Der Platz besitzt einen sehr offenen und zergliederten Charakter mit dem Schlosshotel und seiner historischen Fassade als zentralen Bezugspunkt.

DER PLATZ AN DER WANDELHALLE

Im Westen an den Schlossplatz angrenzend befindet sich eine Aufweitung zu einem kleinen Platz. Dieser geht über in einen Fußweg Richtung Saalewiesen/Innenstadt. Hier gruppierten sich bis vor kurzem in einem geschlossenen Rahmen die ältesten Wohngebäude des Kurgebietes, zweigeschossig, teils trauf- als auch giebelständig ausgerichtet zum Platz. Es wurden bereits zwei Hauptgebäude am nordöstlichen Rand des Platzbereiches abgebrochen. Ziel der Untersuchungen muss es sein, die historische Bebauungskante in ihren Grundzügen zu erhalten bzw. wieder herzustellen und die noch bestehende historische Bebauung zu sichern und zukunftsfähige Nutzungen zu etablieren.

Südlich des Platzes befindet sich ein zentraler Eingang zum Kurpark. Die Schlosskirche stellt den südöstlichen räumlichen Abschluss des Platzes dar, die Rückseite der Wandelhalle den nordöstlichen. Eine größere vorwiegend asphaltierte und teilweise ungepflegte Fläche öffnet sich nördlich des Platzes in einem Hinterhof. Über diese Fläche werden zwei Hauptgebäude erschlossen, sie dient größtenteils als Stellplatzfläche. Die Fläche wird umgrenzt von den Rückseiten der weitgehend leerstehenden Gebäude.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Räumliche Bestand

Überblick



Platz an der Wandelhalle, Gebäude bereits zurückgebaut



Schlossplatz mit Schlosshotel und ESB



Verwaltungsgebäude Rhön-Klinikum an Kurhausstraße



Eingangsbereich Kurhaus



Kurhausstraße / Promenade



Gebäude ESB am Schlossplatz



Wohnbebauung am Waldweg



Nördliche Wohnbebauung an der Kurhausstraße

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Räumliche Bestand Überblick

Ihr dazukommender schlechter Gebäudezustand prägt das negative Bild des internen Bereichs.

DER KURPARK

Der Kurpark nimmt die größte Fläche innerhalb des Kurgebietes ein. Er besitzt ein verzweigtes Wegesystem mit drei zentralen Zugängen von der Promenade, dem Schlossplatz und dem Platz „An der Wandelhalle“. Der Baumbestand ist prägend für den Park. Ein Teich im südlichen Bereich bildet den zentralen Aufenthaltsort. Das Schlosshotel, die Wandelhalle als auch das Kurhaus besitzen an ihrer zum Park orientierten Gebäudeseite gestaltete Aufenthaltsbereiche.

NÖRDLICHER BEREICH KURHAUSSTRASSE

Im nördlichen Verlauf der Kurhausstraße am Schlossplatz besteht eine Engstelle der Fahrbahn. Nach dieser Engstelle erfolgt eine Abzweigung durch den Salzburgweg Richtung Nordosten. An der Kurhausstraße entlang westlich aufgereiht befinden sich nach dem Schlossplatz zur Straße zwei- bis dreigeschossige Gebäude, trauf- als auch giebelständig. Die nach Norden folgenden Gebäude bis zu dem nördlichen Parkplatz, der Abschluss der Erschließung durch den PKW-Verkehr, sind zunehmend jüngeren Datums und abgerückt von der Straße.

SALZBURGWEG

Der Salzburgweg wird im südlichen Bereich auf der östlichen Seite durch ein Gebäudeensemble eingeleitet. Er führt dem Berg aufwärts zur Salzburger Leite, dem Standort des Klinikkomplexes der Rhön-Klinikum AG.

PRÄGUNGEN DES ORTES

Es lässt sich eine Dreiteilung des Gebietes herauslesen. Im Süden befindet sich der Altort Mühlbach mit der Klosterkirche und das Gemeindehaus. Hier ist der zentrale Eingang des Ortes ab der Unterführung für den motorisierten Verkehr als auch ab der Unterführung für die Fußgänger und Radfahrer. Ab dem Knotenpunkt Kurhausstraße / Heuweg beginnt das Kurgebiet Bad Neuhaus entlang der Kurhausstraße. Im Süden dominieren dabei größere Gebäude, ausgedehnte Freiflächen und ein dichtes Netz aus Wegen und der Promenade das Bild des Ortes. Im Norden wird das Bild beherrscht von einer kleinteiligen Bebauung mit größtenteils privaten Freiflächen. Prägend für das gesamte Gebiet ist die Lage am Fuße der Salzburg, ein landschaftsprägendes Denkmal. Der bewaldete Hang mit seinen Ausläufern im Stadtteil Bad Neuhaus stellt eine natürliche Begrenzung dar.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Räumliche Bestand

Oberflächengestaltung



DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Räumliche Bestand Oberflächengestaltung

OBERFLÄCHENGESTALTUNG

Der Großteil der öffentlichen Erschließung und des öffentlichen Raumes besitzt eine einheitliche Gestaltung als Kurgebiet der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale.

Der verkehrsberuhigte Bereich zwischen dem Eingang im Süden und des Schlossplatzes ist komplett gepflastert. Die Fahrspur ist von dem Gehweg und der Platzfläche in Höhe und Materialität abgesetzt. Die Eingangsbereiche der Gebäude sowie des Kurparks sind in die Gestaltung der Oberfläche miteinbezogen, der Platz „An der Wandelhalle“ ebenso. Nach der Engstelle nördlich des Schlossplatzes, als auch östlich davon setzt sich die öffentliche Erschließung anders fort. Der Übergang von Pflaster zu Asphalt markiert die Abgrenzung des Kurgebietes.

Im Altort von Mühlbach ist die Fahrbahn ab der Unterführung asphaltiert. Die Seitenbereiche um den Bereich der Klosterkirche sind gepflastert. Hierbei sind die Flächen niveaugleich bis zur Kreuzung Heuweg.

Die Fußwege innerhalb des Kurparks bestehen größtenteils aus wassergebundener Wegedecke. Dies passt zu der klassischen Kurparkanlage mit Teich, Musikpavillon, Wandelhalle und Barockskulpturen.

Die privaten versiegelten Flächen sind vorwiegend direkt an den Erschließungsstraßen anschließend. Der gesamte Hinterhof nördlich des Platzes „An der Wandelhalle“ weist dabei einen hohen Versiegelungsgrad auf.

| | |
|---|---|
|  | Pflaster Fahrbahn, Kunst-/Betonstein |
|  | Plaster Gehsteig/Platz, Kunst-/Betonstein |
|  | Kleinplaster, Naturstein |
|  | Asphalt Fahrbahn |
|  | Wassergeb. Wegedecke/ Kies, Schotter |
|  | Privat Asphalt-/Pflasterfläche |
|  | Privat unbefestigte Fläche, Schotter |
|  | Treppen anl. Öffentl. Raum/Kurpark |



o.M.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Räumliche Bestand

Grün- und Freiflächen



DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der Räumliche Bestand

Grün- und Freiflächen

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Der Kurpark mit dem südlich angrenzenden Pfarrgarten prägen mit ihrem Gehölzbestand das Bild des Ortes. Wenn auch in privater Hand, stellt er eine öffentliche Erholungsfläche nicht nur für die Bewohner des Untersuchungsgebietes, des Stadtteils und der Kurgäste dar, sondern auch für Mitarbeiter, Besucher und Patienten des Rhön-Klinikums sowie für die Bewohner der Gesamtstadt Bad Neustadt a. d. Saale. Der direkt angrenzende Mühlbach als auch der Teich im Kurpark sind weitere starke prägende Freiraumelemente.

Die direkt im Nordwesten ansteigende bewaldete Hochebene mit der Salzburg stellt einen großen Erholungsraum direkt angrenzend zum Kurpark dar. Die Saalewiesen im Westen sind dessen Gegenstück. Zwei Brücken, eine denkmalgeschützte zweibogige Steinbrücke und eine Brücke an der Wandelhalle sind die zentralen Verknüpfungselemente in den Freiraum Richtung Altstadt.

Die Kurpromenade wird bestimmt durch eine teils doppelte Baumreihe entlang des westlich verlaufenden Gehweges. Diese beginnt an einem Auftaktplatz und endet am frei gehaltenen Schlossplatz. Im Norden gibt es größere private Grün- und Freiflächen zwischen Bebauung und Mühlbach.



o.M.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Baustruktur

Der Gebäudebestand



DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Baustruktur Der Gebäudebestand

BAUSTRUKTUR

Die bauliche Struktur wird vor allem durch die Kureinrichtungen, sowie den noch erhaltenen ortsbildprägenden, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden an der Kurpromenade, dem Schlossplatz und dem Platz hinter der Wandelhalle geprägt.

Die Hauptgebäude stellen zahlen- und flächenmäßig im Vergleich zu den Nebengebäuden den größeren Anteil. Die Nebengebäude sind größtenteils im Norden Garagenbauten, im Süden sind dies das Heizhaus für die Bäder des Kurhauses, sowie die denkmalgeschützte Wandelhalle.

Im Ganzen ergibt sich eine klar ablesbare Struktur, die geprägt ist durch die Reihung entlang der Kurhausstraße mit der teilweise noch räumlichen Fassung der Plätze und dem Knotenpunkt mit dem Salzburgweg.

Das bauliche Bild des Ortes ist stark geprägt durch die denkmalgeschützten Gebäude, die Kurpromenade, den Kurpark, die Kur- und kurbegleitenden Einrichtungen, wie etwa dem Schlosshotel und nicht zuletzt durch die Topographie. Die Plätze markieren den Übergang der baulichen Struktur von einer Sonder- in eine kleinteiligere Bebauung.



Die Hauptgebäude



Die Nebengebäude

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Baustruktur

Geschossigkeit



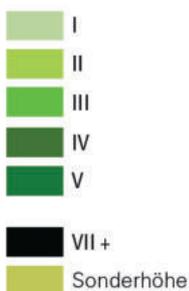
GESCHOSSIGKEIT

Die Kurparkklinik, das Kurhaus, das Schlosshotel, die Schlosskirche als auch die Fortbildungsstätte (ESB) bilden mit ihrer Höhe der Bebauung die Bezugspunkte entlang der Promenade. Am Hang östlich der Kurhausstraße prägt das mehrgeschossige Seniorenpflegeheim den Blick auf die bewaldete Hangkante.

ein Hotel und ein Mehrfamilienhaus durch ihre höhere Geschossigkeit aus der direkt angrenzenden Umgebung heraus.

Im Altort von Mühlbach prägt die Klosterkirche mit ihrer Höhe und ihrem Volumen maßgeblich das Bild vor Ort.

Weiterhin prägend für die Bebauungsstruktur entlang der Straße sind meist zweigeschossige Gebäude, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss sowohl nördlich des zentralen Kurgebiets als auch im Altort von Mühlbach im Süden. Im nördlichen Bereich stechen hierbei



o.M.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Baustruktur

Gebäudealter



GEBÄUDEALTER UND DENKMALSCHUTZ

Das Schlosshotel, die Schlosskirche sowie das Fachwerkhaus am Platz „An der Wandelhalle“ sind die ältesten Gebäude im Kurgebiet in Bad Neuhaus, aus der Zeit gegen Ende des 18. Jahrhunderts.

Innerhalb des Altortes Mühlbach gibt es drei denkmalgeschützte Gebäude. Darunter fallen zwei Bauernhäuser aus dem 17. bzw. 18. Jahrhundert sowie die Klosterkirche von Anfang des 20. Jahrhunderts.

Um diese ältesten Gebäude gruppieren bzw. gruppierten sich bis zuletzt weitere Wohngebäude als auch Pensionen sowie Kurhaus und Wandelhalle, die im Zuge des Ausbaus des Kurgebiets sowie der Umformung des Ortes Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Daran angegliedert gibt es eine große Anzahl an Kureinrichtungen sowie u.a. Pensionen, die im Laufe der Jahre nach dem zweiten Weltkrieg entstanden sind. Hierunter fallen auch die großen Einrichtungen wie etwa das Gebäude der ESB, die Kurparkklinik, das Seniorenpflegeheim sowie das Gemeindehaus im Süden des Gebietes. Es gibt nur wenig Neubauten.



o.M.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Baustruktur
Gebäudezustand



GEBÄUDEZUSTAND

Für die Bewertung wurden Kriterien, wie Erscheinungsbild der Außenflächen, energetische Maßnahmen, Heizungsart, Wärmedämmung Fassade, Zustand der Fenster, Dachflächen, baukonstruktiver Zustand sowie Verfassung der Bausubstanz berücksichtigt. Die Einteilung des Gebäudezustandes erfolgte in vier Kategorien:

A: NEUBAU /

ALTBAU UMFANGREICH SANIERT

» Sehr guter Zustand des Gebäudes

B: TEILSANIERT -

MITTLERER BIS GUTER ZUSTAND

» geringe Mängel an Dach, Fassade
» baukonstruktiv einwandfrei, energetisch optimiert

C: SANIERUNGSBEDARF /

DURCHSCHNITTL. ZUSTAND

» Mängel an Dach, Fassade und Fenster
» Energetische Überholungsbedürftigkeit

D: DRINGENDER SANIERUNGSBEDARF / MANGELHAFTER ZUSTAND

» deutlich erkennbare Schäden an Dach, Fassade, Fenster
» Schlechter, desolater Zustand
» Mängel an Gebäudeteilen, die das Tragverhalten beeinträchtigen

Die Kureinrichtungen, das Schlosshotel, die Schlosskirche sowie die Fortbildungsstätte ESB sind in einem überwiegend guten Zustand. Das Gebäude der ehem. Kurparkklinik, jetzt Psychosomatische Klinik, ist renoviert. Im Bereich „An der Wandelhalle“, als auch im Hinterhof, sind die Hauptgebäude in einem teilweise dringend sanierungsbedürftigen Zustand und wurden bereits dahingehend teilweise abgerissen.

Die Wohngebäude im Norden an der Kurhausstraße sind in einem sehr guten Zustand. Die Wohngebäude am Waldweg als auch im Altort von Mühlbach sind größtenteils in einem mittleren bis guten Zustand. Hierbei sind bereits teilweise energetische Umbaumaßnahmen erfolgt bzw. sind geringe Mängel an Dach oder Fassade zu erkennen.

| | |
|---|---------------------------------------|
| A | Neubau / Altbau - umfangreich saniert |
| B | Teilsaniert |
| C | Sanierungsbedarf |
| D | Dringender Sanierungsbedarf |
|  | Geplanter Abriss |



o.M.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Baustruktur



Teilsanierte Wohnbebauung (B)



Sanierte Wohnbebauung Kurhausstraße - umfangreich saniert (A)



Leerstehende Pension - Sanierungsbedarf (C)



Denkmalgeschütztes Gebäude - Dringender Sanierungsbedarf (D)



Schlosshotel | Rückseite zum Kurpark (B)



Bebauung | Platz „An der Wandelhalle“ (C)

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Baustruktur



Blick vom Schlossplatz Richtung Südosten | Konzernzentrale Rhön-Klinikum



Eingang Kurpark im Norden | Platz „An der Wandelhalle“



Platz „An der Wandelhalle“ | Altes Mühlengebäude



Wohnbebauung Kurhausstraße



Südliche Bebauung Kurpark

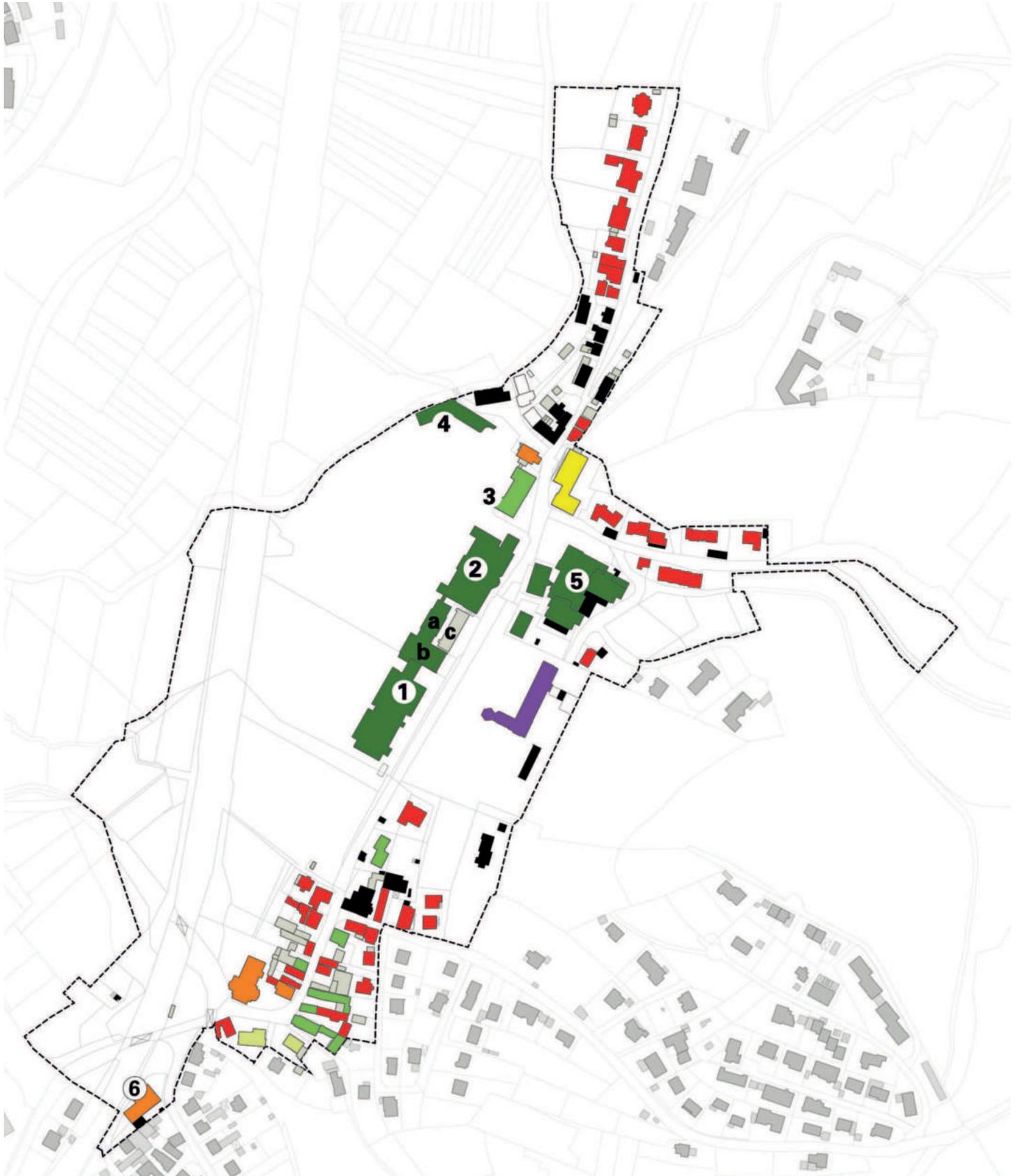


Psychosomatische Klinik, Kurhausstraße

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Nutzungsstruktur

Überblick



NUTZUNGSSTRUKTUR

Im nördlichen Bereich des Gebietes an der Kurhausstraße sowie am Waldweg liegt der Schwerpunkt auf Wohnnutzung.

Im Moment wird eine ehemalige Pension als Wohnheim für Asylsuchende genutzt.

Die kurbezogenen Nutzungen befinden sich an der Promenade. Das Schlosshotel bietet hochwertige Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten direkt am Kurpark an.

Die Fortbildungseinrichtung ESB - Europäisches Schulungszentrum für berufl. Bildung - stellt eine besondere Nutzung am Schlossplatz dar. In diesen Nichtwohngebäuden sind, wie im Schlosshotel, auch Wohneinheiten untergebracht. Gegenüber des Schlosshotels sowie des Kurhauses befindet sich die Zentralver-

waltung des Rhön-Klinikums sowie das Seniorenpflegeheim „Am Kurpark“ des Unternehmens Casa Reha.

Im Altort von Mühlbach, als Mischgebiet im Flächennutzungsplan definiert, liegt der Schwerpunkt ebenso auf der Wohnnutzung. Vereinzelt werden Zimmer für Kurgäste angeboten. Kleine Pensionen sind hierbei integriert. Das Zentrum des Ortes stellt die Klosterkirche dar. Gegenüber befinden sich mischgenutzte Gebäude mit z.B. Friseur, eine Praxis für Naturheilkunde sowie einem Restaurant.

Südlich davon befindet sich das Gemeindehaus von Mühlbach mit einem größeren Veranstaltungssaal und der Möglichkeit der Nutzung der zusätzlichen Räume für Vereine und örtlichen Gruppen sowie der Möglichkeit der Bewirtung.

-  Vorwiegend Wohnen
-  Fortbildungseinrichtung ESB
-  Gemeinschaftliche Einrichtungen / Kirche
-  Seniorenwohnheim
-  Beherbergungen, Gastronomie
-  Kureinrichtungen bzw. Gesundheit / Klinik
-  Leerstand
-  Nebengebäude/Garagen
-  1 Psychosomatische Klinik
-  2 Kurhaus
 - a: Moorbadehaus
 - b: Bäderhaus
 - c: Heizhaus
-  3 Schlosshotel
-  4 Wandelhalle
-  5 Zentralverwaltung
Rhön-Klinikum
-  6 Gemeindehaus
Mühlbach



o.M.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Nutzungsstruktur



Wohnbebauung am Heuweg / Kurhausstraße



Gebäude am Platz „An der Wandelhalle“ | teilweise Leerstand



Wohnbebauung Altort Mühlbach, Kurhausstraße



Salzburgweg Wohn- und Geschäftsgebäude | Leerstand



Nördliche Wohnbebauung Kurhausstraße



Wohngebäude zwischen Hinterhof und Kurhausstraße | Leerstand

DAS UNTERSUCHUNGSGBIET

Nutzungsstruktur

Leerstand | Wohnen

LEERSTAND

Das Problem des Leerstandes ist offensichtlich. Ein Schwerpunkt des Leerstandes ist nördlich des Schlossplatzes konzentriert am Platz „An der Wandelhalle“ mit der Hangbebauung entlang der Kurhausstraße nach Norden. Ein denkmalgeschütztes Gebäude an der Ecke An der Wandelhalle / Kurhausstraße ist ebenso betroffen. Es ist in einem sehr schlechten Zustand. Die Abrissgenehmigung wurde jedoch noch nicht erteilt.

Die seit mehreren Jahren leer gestandene Kurparkklinik wurde durch das Rhön-Klinikum saniert und umgebaut. In diesem Zuge erfolgte ein Anbau an der Stelle des Bäderhauses. An diesem Standort ist nun die Psychosomatische Klinik eingezogen. Es bestehen darüber hinaus Überlegungen zu einer möglichen Erweiterung in naher Zukunft.

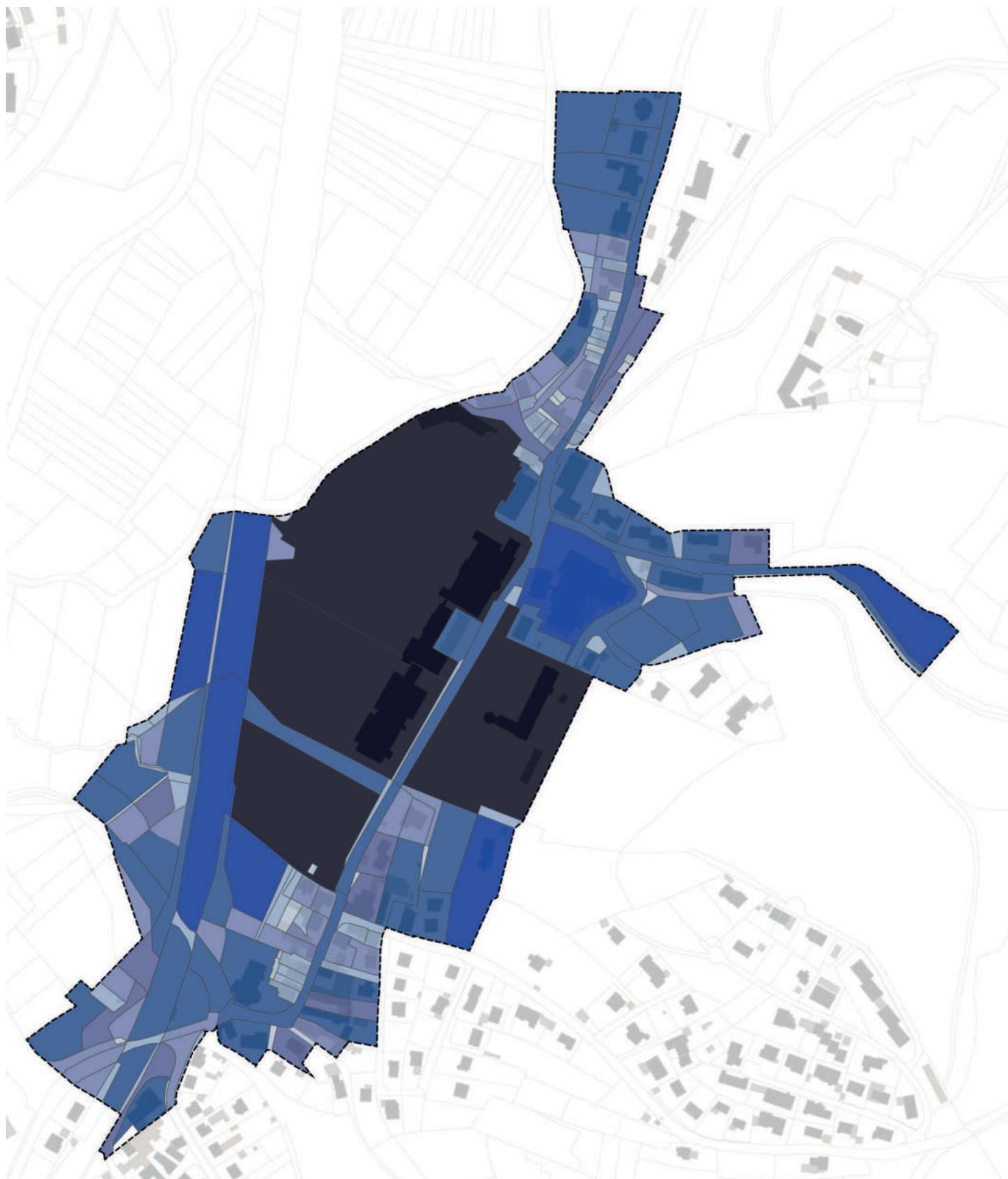
Am Eingang des Kurggebietes, am Knotenpunkt Kurhausstraße und Heuweg steht momentan eine Pension leer.

WOHNEN

Im Stadtteil Mühlbach / Bad Neuhaus leben ca. 1.200 Bürger. Im Untersuchungsgebiet leben ca. 200 Bewohner. Dies macht etwa 17 % der Bewohner des Stadtteils aus. Mit ca. 21 ha hat das Untersuchungsgebiet etwa 7 % Anteil am Gebiet des Stadtteils (ca. 344 ha), wobei das Gebiet zentral innerhalb der Siedlungsfläche des Stadtteils liegt und den Kurbereich sowie den Altort von Mühlbach beinhaltet. Zu den eigentlichen Bewohnern des Stadtteils sind die Bewohner des Seniorenwohnheims Casa Reha mit ca. 118 Plätzen hinzuzuzählen.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Parzellengröße



PARZELLENGRÖSSE

Im Bereich des Kurparks sind sehr große zusammenhängende Parzellen vorhanden. Hierunter fallen ebenso die Grundstücke der Zentralverwaltung des Rhön-Klinikums sowie dem Fortbildungszentrum der ESB.

Weitere größere Parzellen sind die Grundstücke der Klosterkirche, der Stadt sowie der Bahn. Größere Grundstücke für Wohnbebauung sind an den Rändern vorhanden an der Kurhausstraße, am Waldweg sowie am Heuweg.

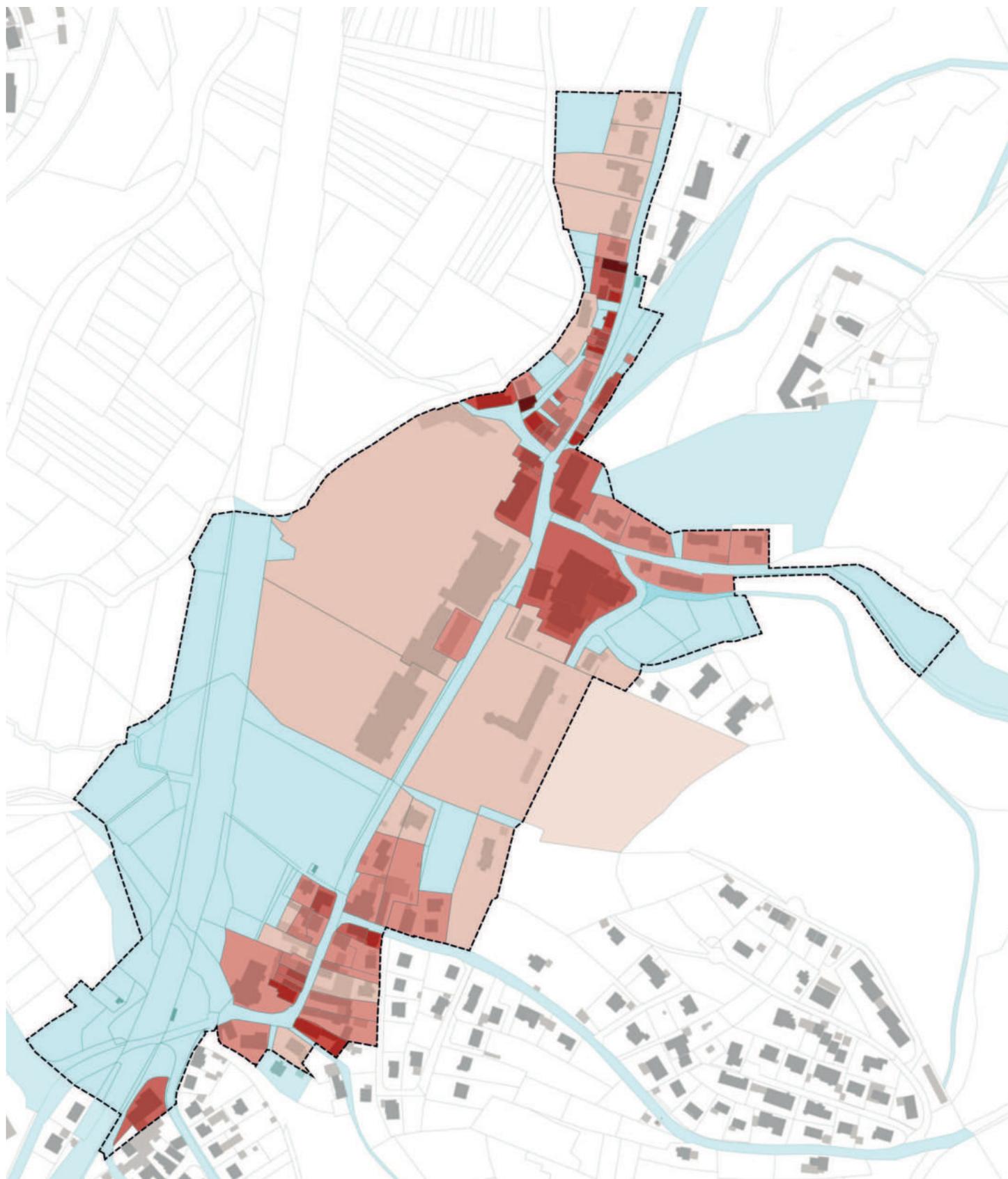
Im nördlichen als auch südlichen direkt an das Kurgebiet angeschlossenen Bereich gibt es vorwiegend schmale und kleinere Parzellen einer gewachsenen Baustruktur. Diese sind geprägt durch die kleinteilige verhältnismäßig dichte Bebauung.



o.M.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Baudichte



BAUDICHTE

Die Baudichte zeigt sich stark differenziert. Es wird hierbei von der GRZ, der Grundflächenzahl für die bebauten Grundstücke, ausgegangen. Diese wird bestimmt durch das Verhältnis von bebauter Fläche zum Gesamtgrundstück.

Durch die Größe des Kurparks, größtenteils durch drei größere Flurstücke gebildet, besitzen Kurhaus als auch Psychosomatische Klinik eine niedrige GRZ.

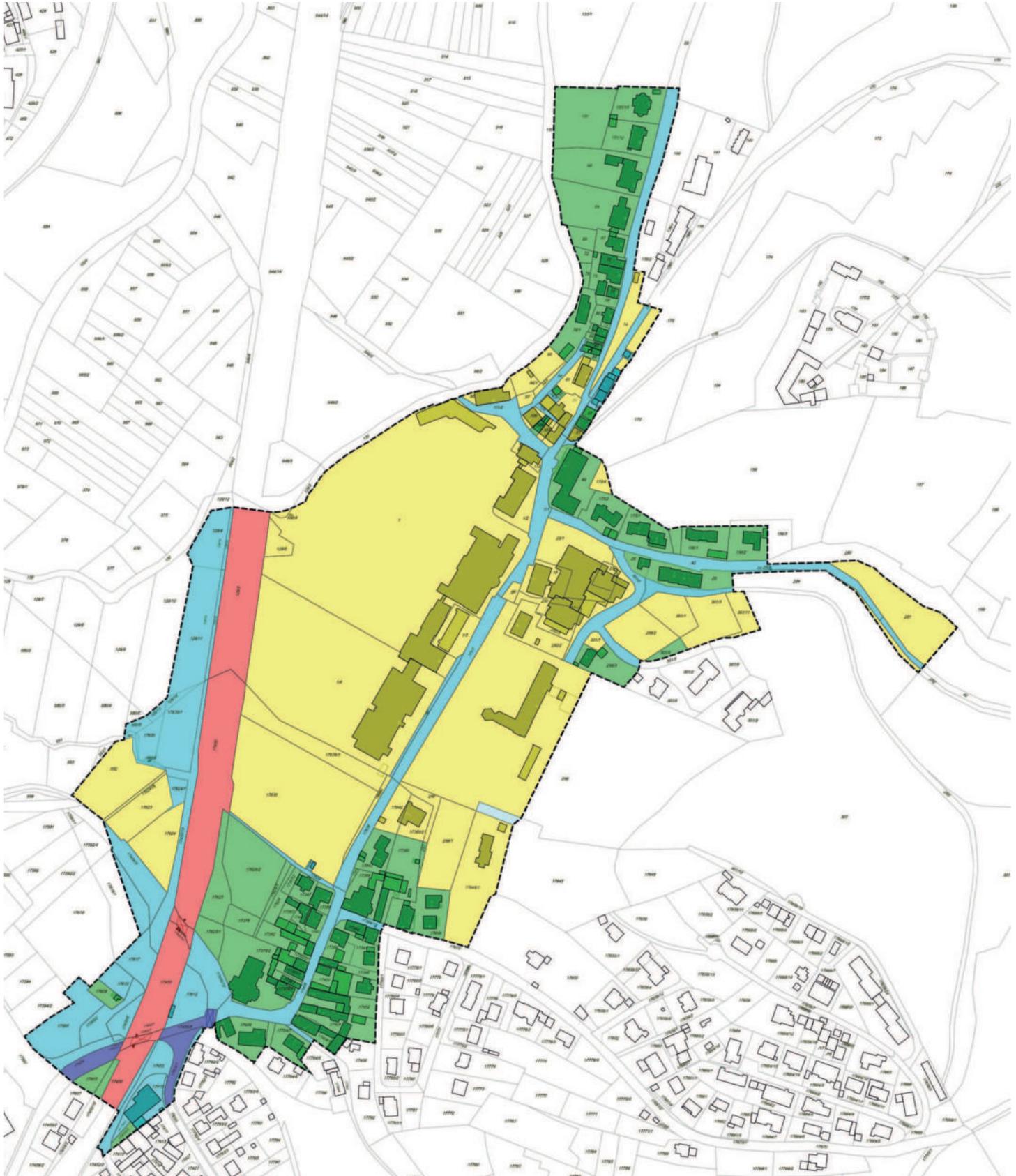
Die Grundflächenzahl nimmt nach Norden als auch nach Süden entlang der Kurhausstraße innerhalb der kleinteiligeren Bebauung deutlich zu. Dies ist begründet durch die recht schmalen Grundstücke der abschnittsweise zur Straße zusammenhängenden Bebauung.



o.M.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Eigentumsstruktur



EIGENTUMSSTRUKTUR

Die Eigentumsstruktur gestaltet sich übersichtlich. Der Großteil der Fläche der Grundstücke des Untersuchungsgebietes ist im Besitz der BGL - Grundbesitzverwaltung GmbH, das für das Rhön-Klinikum die Liegenschaften verwaltet. In Mühlbach besitzt die Katholische Kirchenstiftung zur Heiligen Familie bzw. Kuratie Pfründestiftung zur Heiligen Familie mit der Klosterkirche als auch dem Pfarrgarten größere Flächen im Gebiet.

Die privaten Eigentümer konzentrieren sich auf die kleinteilige Bebauung im nördlichen Bereich des Kurgebiets, entlang des Waldwegs als auch auf den Altort von Mühlbach. Es gibt hierbei meist nur einen oder zwei Eigentümer für ein Grundstück.

Eine Ausnahme bilden Geschosswohnungsbauten am Ende der Kurhausstraße sowie am Waldweg. Es gibt neben dem Rhön-Klinikum weitere private Akteure mit parzellenübergreifendes Eigentum, nördlich des Knotenpunktes Kurhausstraße / Salzburgweg an der Kurhausstraße sowie im Altort von Mühlbach. Der Großteil des Leerstandes lässt sich auf den Grundstücken am Platz An der Wandelhalle, sowie zwischen Hinterhof und Kurhausstraße verorten. Hierbei befinden sich die meisten im Besitz der BGL. Sie sind teilweise in einem sehr schlechten Gebäudezustand.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale sowie der Landkreis Rhön-Grabfeld verfügen über die Verkehrsflächen am Bahndamm. Der Bahndamm selbst als auch die Unterführungen sind im Besitz der Deutschen Bahn.

-  Private Eigentümer
-  BGL Grundbesitzverwaltung GmbH
-  DB
-  Stadt Bad Neustadt a.d.Saale
-  Landkreis Rhön-Grabfeld

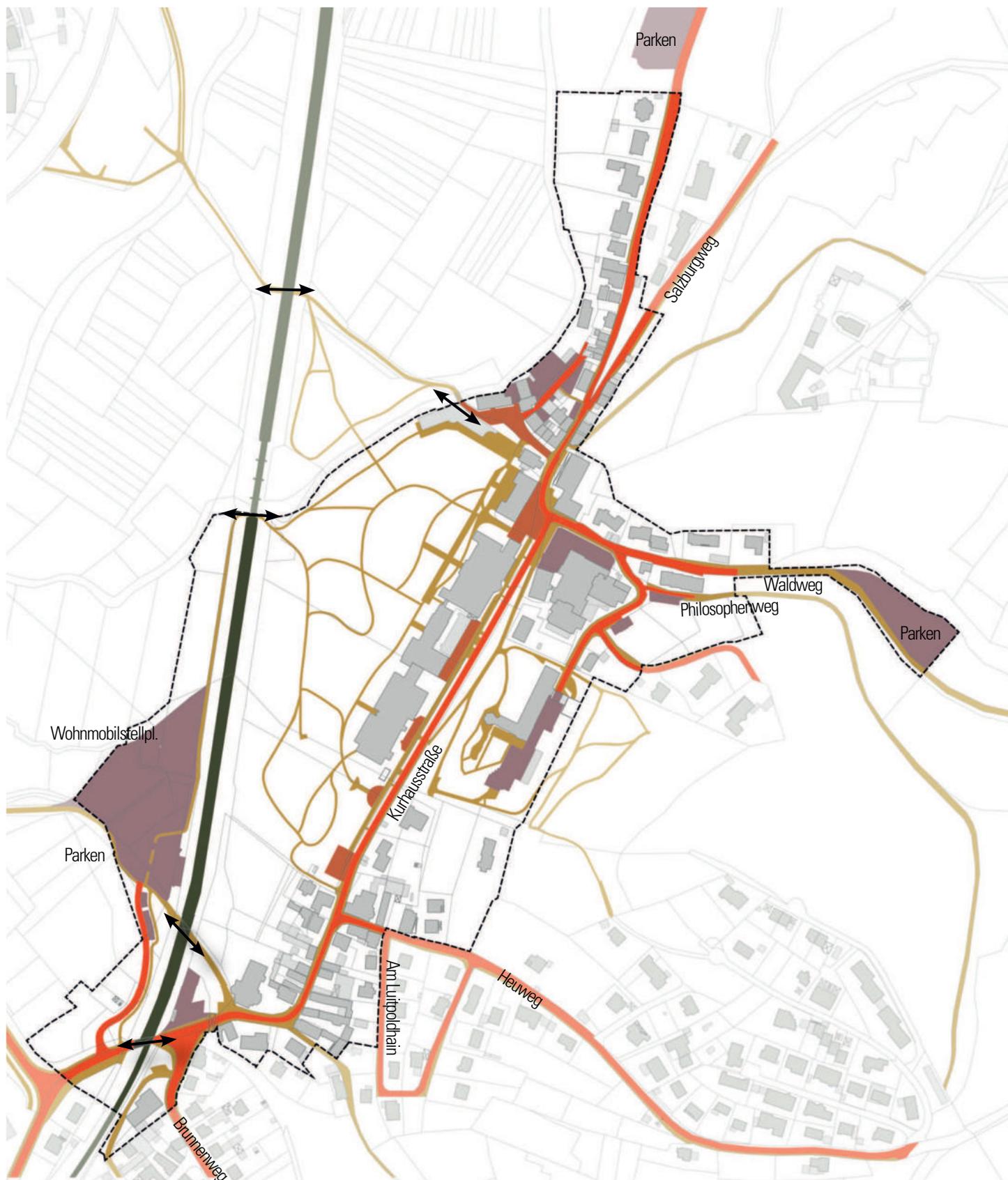


o.M.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Erschließung

Fließender Verkehr



DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Erschließung Fließender Verkehr

FLIESSENDER VERKEHR

Die Haupteerschließung bildet die innerhalb des Kurgebiets verkehrsberuhigte Kurhausstraße, die sich bis zu einem größeren Parkplatz direkt nördlich am Untersuchungsgebiet angrenzend, erstreckt. Von ihr abzweigend ist der Salzburgweg wichtig für die südliche Erschließung der Salzburger Leite, der Standort des Klinik-Komplexes des Rhön-Klinikums.

Am Schlossplatz nach Osten verläuft der Waldweg, der schließlich in die Neuhauser Straße übergeht. Über diese gelangt man zu einer weiteren größeren Stellplatzfläche im Wald. Das Fußwegesystem ist geprägt durch die teils verschlungenen Wege des Kurparks.

Zentrale Zugänge vom Saaletal gibt es nur punktuell. Diese führen jeweils durch eine Unterführung des Bahndamms in das Gebiet. Ein Fußweg nördlich des Schlossplatzes beginnt mit einer Treppeanlage und führt den bewaldeten Hügel hinauf zur Salzburg.

Größere Platzflächen stellen der Schlossplatz sowie der Platz „An der Wandelhalle“ dar. Zudem bildet der Vorbereich der Klosterkirche eine gewisse zentrale Platzfläche von Bad Neuhaus. Allen Platzflächen fehlt es an Aufenthaltsqualität. Der Bahndamm begrenzt den Kurpark nach Westen. Er stellt damit eine deutliche räumliche Barriere zur Innenstadt dar, die nur durch Unterführungen überwunden werden kann.

-  Erschließungsstraße
-  Fußwege
-  Platzbereiche/Vorplatz
Eingangsbereiche Kurparkklinik
-  Stellplatzflächen
-  Bahndamm
-  Verbindungen Stadtzentrum

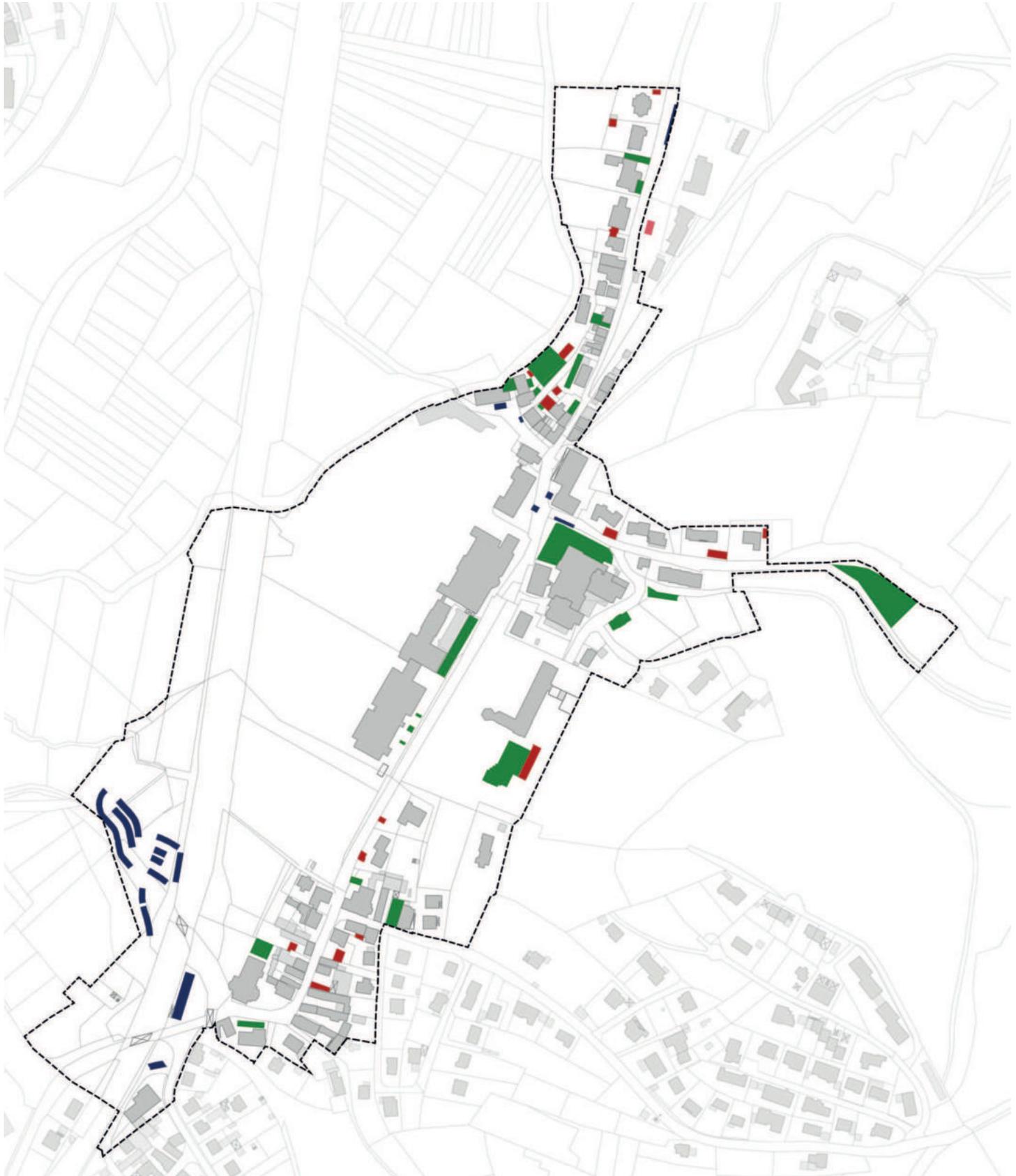


o.M.

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Erschließung

Ruhender Verkehr



RUHENDER VERKEHR

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es wenige öffentliche Stellplätze. Direkt am Wohnmobilstellplatz angelagert sind Flächen für Besucher. Die weit größere Anzahl an Stellplätze dort gehört dem Rhön-Klinikum und wird für Mitarbeiterparken genutzt. Durch eine Unterführung gelangt man dabei in den Altort von Mühlbach. Hier direkt gegenüber der Klosterkirche sowie am Gemeindehaus sind weitere öffentliche Stellplätze lokalisiert. Weitere Stellplätze sind an der Kurhausstraße am Schlossplatz und auf dem Platz „An der Wandelhalle“ verortet.

Der bereits erwähnte Hinterhof hinter dem Platz „An der Wandelhalle“ stellt eine weitere große Stellplatzfläche dar. Diese wird am Rande ergänzt durch Garagenbauten.

Weitere Stellplatzflächen für Mitarbeiter des Rhön-Klinikums sind der Waldstellplatz im Osten. Diese wurde bereits durch das Rhön-Klinikum neu geordnet und in seiner Kapazität verdoppelt.

Innerhalb der kleinteiligen Bebauung entlang der Kurhausstraße wird der Großteil des Verkehrs auf privater Parzelle untergebracht. Dies gilt ebenso für das Seniorenpflegeheim Casa Reha sowie für die Fortbildungseinrichtung ESB und Schlosskirche.

-  Öffentliche Stellplätze
-  Private Stellplatzflächen
-  Private Stellplätze (überdacht)



o.M.



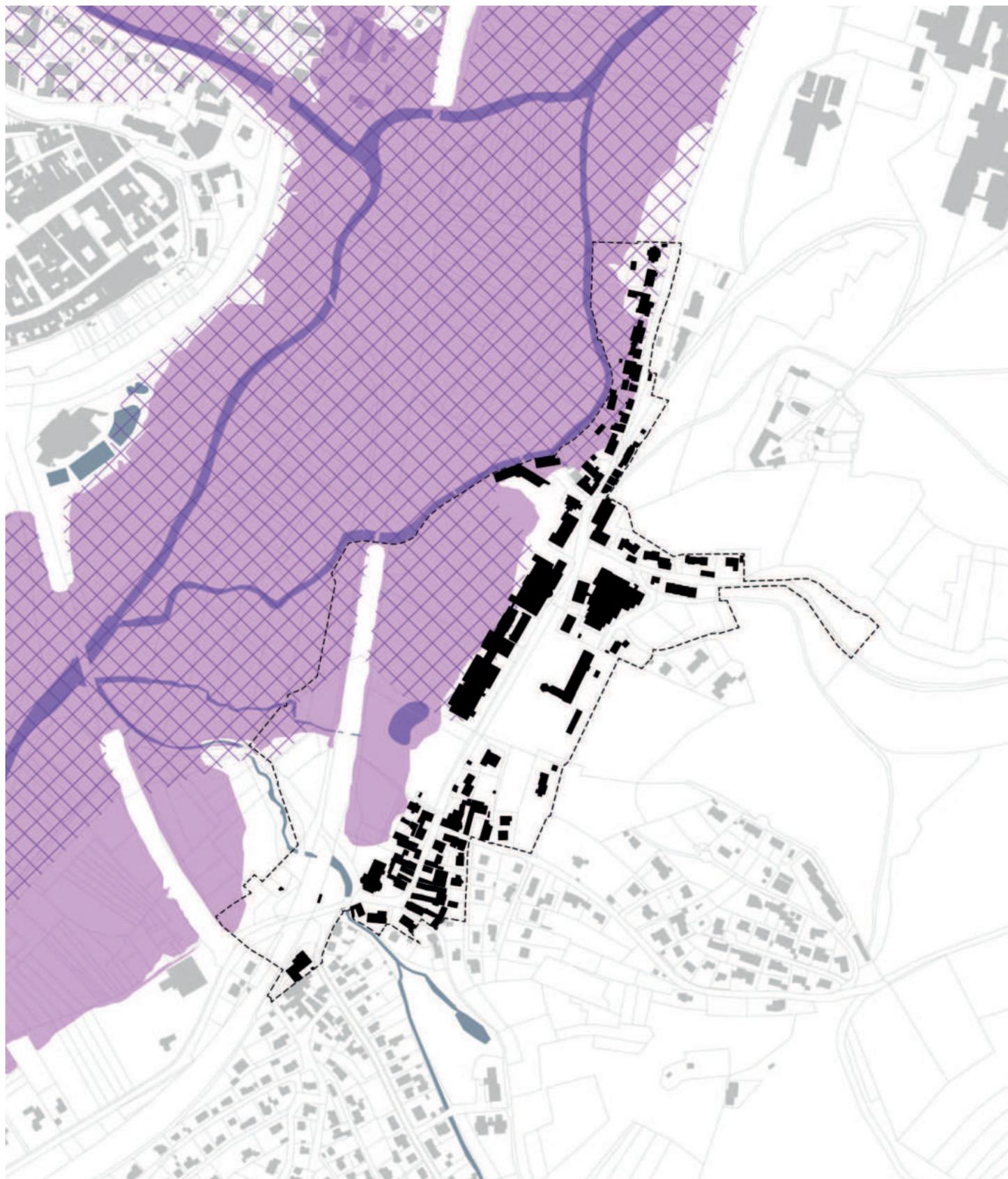
Bindungen & Anforderungen

4

Hochwasser
Heilquellenschutzgebiet
Stadtgestalt & Denkmalschutz

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Hochwasser



HOCHWASSER

Bad Neuhaus sowie der Altort Mühlbach erstrecken sich entlang des linken Ufers der Fränkischen Saale und liegen zudem am Mühlbach, einem Gewässer III. Ordnung.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete nehmen einen Großteil der Fläche des Untersuchungsgebietes ein. Fast der gesamte Kurpark zusammen mit dem Pfarrgarten als auch die kleinteiligere Bebauung nördlich davon entlang der Kurhausstraße sind allgemein durch Hochwasser betroffen.

Die Markierung der Hochwassergefahrenflächen für ein HQ 100, ein statistisch alle 100 Jahre erwartbares Hochwasserereignis, sind auf das ganze Gebiet gesehen, für weitere Planungen zu berücksichtigen.

Es wurden bereits vom Staatlichen Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen im Rahmen einer Basisstudie für die Hochwasserschutzplanung für das Gewässer I. Ordnung Fränkische Saale aus dem Jahr 2008 für diesen Bereich verschiedene Maßnahmen mit einer Prioritätenreihung erarbeitet. Diese Maßnahmen wurden durch die Regierung von Unterfranken im Jahr 2012 überprüft. In der Studie wurde zur Umsetzung des Hochwasserschutzes u.a. der Bau eines Deichs am Mühlbach als auch der Vorschlag eines mobilen Systems zum Verschluss des Durchgangs zu den Saalewiesen bei Hochwasser vorgesehen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in eine zukünftige Planung und in das Konzept und den darauf aufbauenden Projekten der Untersuchung mit zu integrieren.

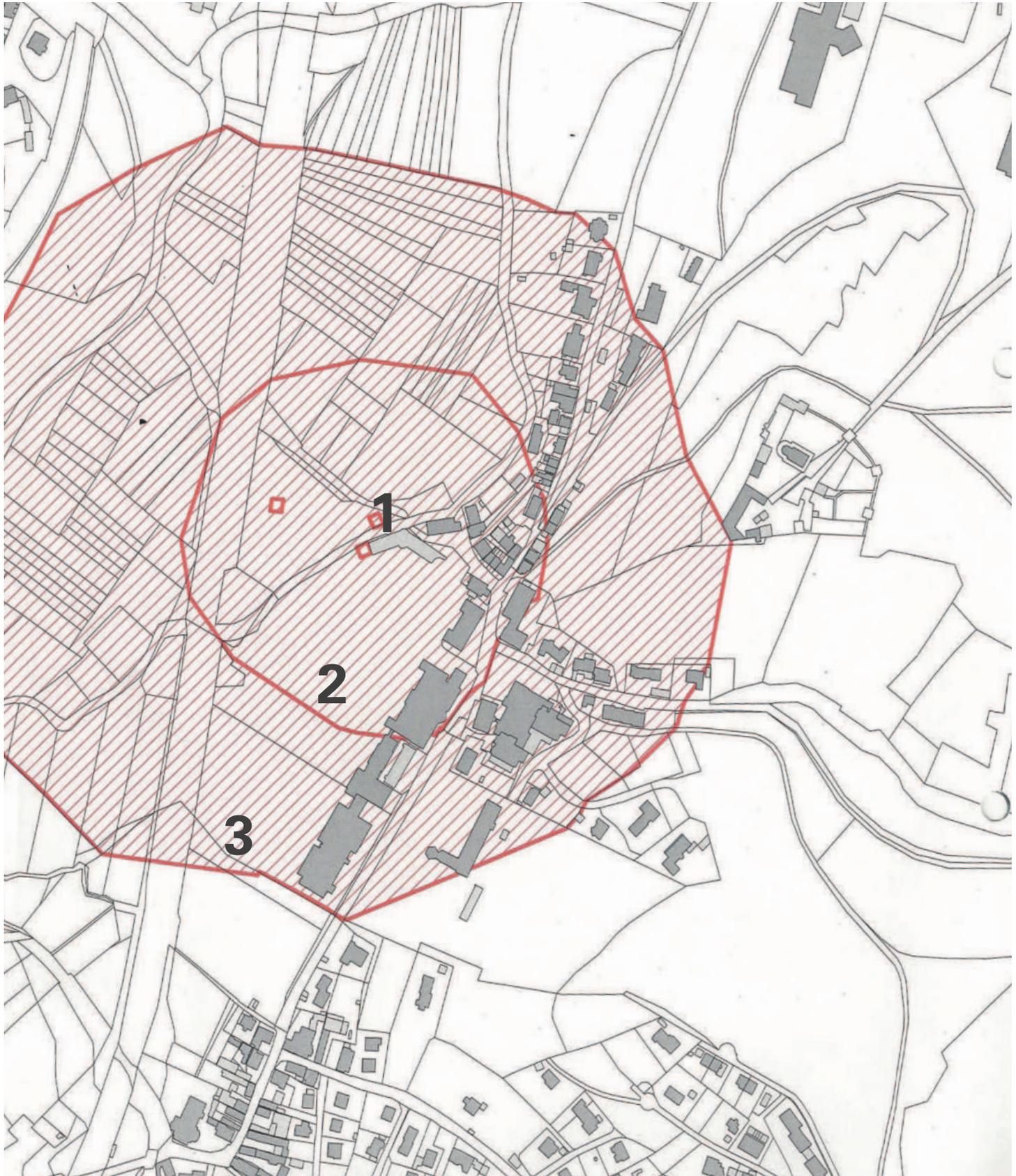
 Hochwassergefahrenflächen HQ 100
 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



o.M.

BINDUNGEN & ANFORDERUNGEN

Heilquellenschutzgebiet



HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Es gibt drei Brunnen des Heilbads Bad Neustadt a. d. Saale, lokalisiert in Bad Neuhaus. Dies sind der Bonifazius-, der Elisabeth- und der Karl-Theodor-Brunnen. Um diese vor qualitativen Beeinträchtigungen zu schützen, wurde für den Einzugsbereich der Brunnen ein Quellenschutzgebiet festgelegt. Das Schutzgebiet besteht dabei aus drei Fassungsbereichen, einer engeren und einer weiteren Schutzzone.

Die Errichtung oder die Erweiterung sonstiger baulicher Anlagen in der weiteren Schutzzone ist verboten, sofern Abwasser nicht in eine Sammelentwässerung eingeleitet und die Dichtheit der Kanäle, einschließlich der Anschlussleitungen, vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle fünf Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.

Im Fassungsbereich der Brunnen sind das Errichten oder die Erweiterung von Straßen, Wegen, Plätzen, Parkplätzen als auch sonstigen baulichen Anlagen verboten.

In der engeren Schutzzone ist die Errichtung oder die Erweiterung von Straßen, Wegen, Plätzen sowie Parkplätzen ebenso verboten. Ausgenommen sind dabei öffentliche Feld- und Waldwege sowie beschränkte öffentliche Wege und Eigentümerwege. Die Errichtung sowie Erweiterung sonstiger baulicher Anlagen ist verboten.

 Schutzgebiete

- 1** Im Fassungsbereich
- 2** In der engeren Schutzzone
- 3** In der weiteren Schutzzone

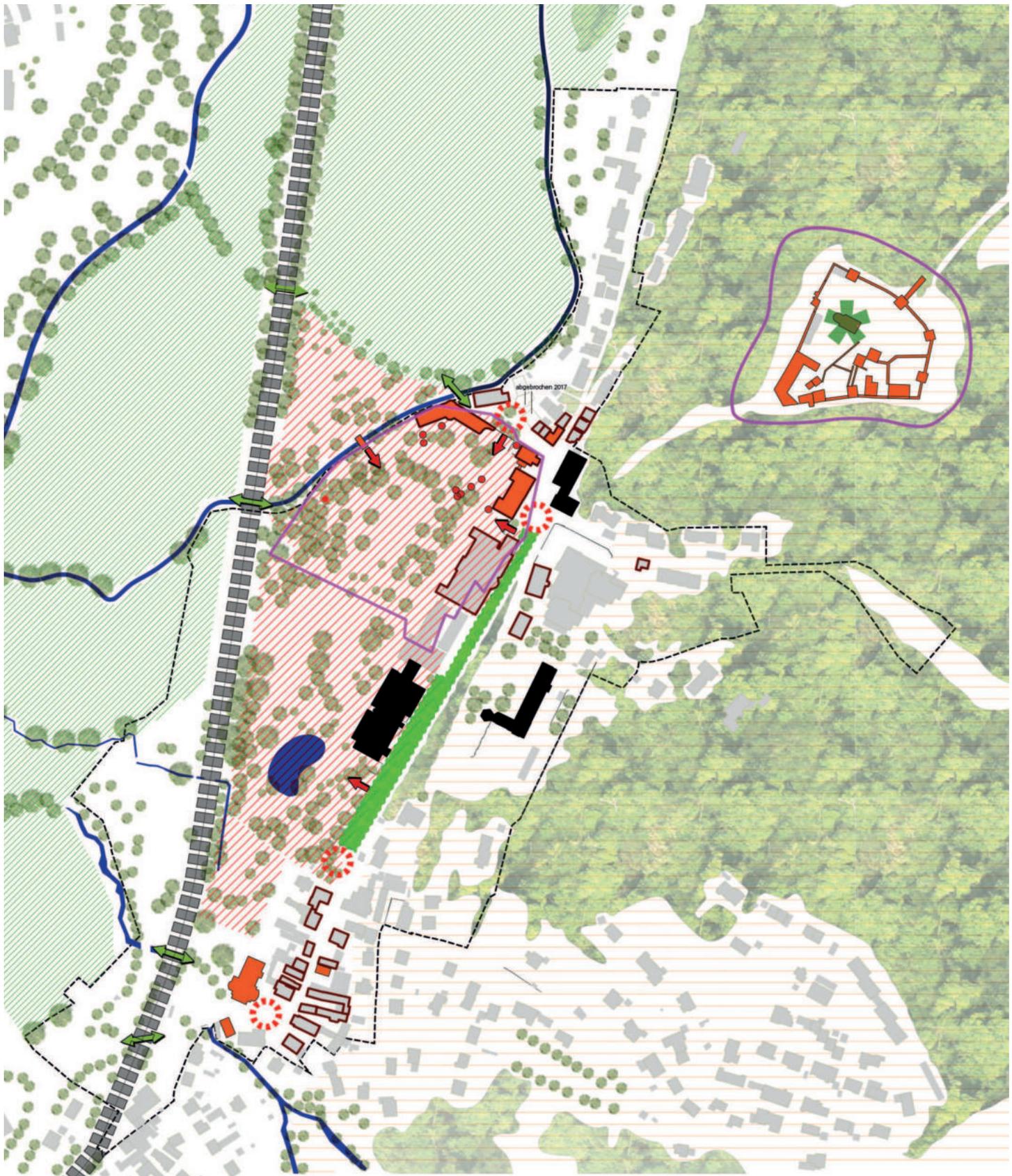


o.M.

Quelle Karte.: WWA Bad Kissingen, 2014

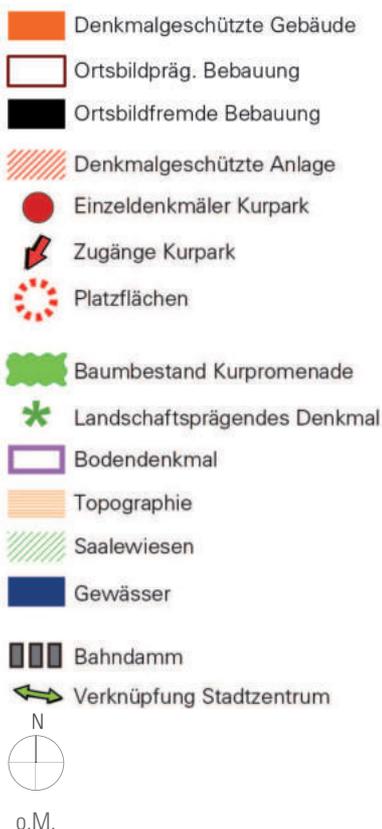
BINDUNGEN & ANFORDERUNGEN

Stadtgestalt und Denkmalschutz



STADTGESTALT UND DENKMALSCHUTZ

Das Gebiet ist stark geprägt durch seine historischen Ursprünge. Die Kernanlage der großflächigen prägenden Kurparkanlage ist das Wegeoval des ehem. Schlossparks vor Schloss und Wandelhalle von Ende des 18. Jahrhunderts. Es gab seit der Zeit zahlreiche Umgestaltungen und Erweiterungen. Die heute nun denkmalgeschützte Anlage beinhaltet mehrere Einzeldenkmäler, wie Barockskulpturen als auch die historische Bogenbrücke über den Mühlbach und der polygonale Musikpavillon aus dem Jahr 1930. Zur denkmalgeschützten Anlage gehört ebenso die



Trink- und Wandelhalle im Nordosten des Kurparks. Der zweiflügelige Eckbau mit runden Mittelpavillon aus dem 19. Jahrhundert ist ergänzt durch einen Betonbau mit flach geneigtem Walmdach von 1929. Weitere denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude rahmen den Park im Norden und Nordosten, u.a. das ehemalige Badehaus (1906-08), eine eingeschossige massive Vierflügelanlage, baulich integriert im heutigen Kurhaus. Das Schlosshotel stellt das ehem. Schloss in Bad Neuhaus dar. Es ist ein spätbarocker breitgelagerter zweigeschossiger Bau mit kurzen Seitenflügeln und Mansardenwalmdach, gebaut von Heinrich Todesco für Egid Borié. Dazu gehören weitere Ausstattungselemente aus dieser Zeit sowie die angebundene Schlosskirche Hl. Kreuz, ein spätbarocker Querkirchensaal mit Satteldach und seitlich angefügten Turm mit Zwiebelhaube, Herrschaftslogenanbau mit Pultwalmdach und mit Verbindungsgang zum ehem. Schloss, ebenfalls von Heinrich Todesco, zwischen 1773-76 erbaut. Das denkmalgeschützte Eckhaus an der Engstelle der Kurhausstraße nördlich des Schlossplatzes stellt ein weiteres identitätsstiftendes Gebäude in Bad Neuhaus dar. Es handelt sich hierbei um ein zweigeschossigen Massivbau mit Halbwalmdach aus dem Jahr 1794. Es wurde erweitert um ein im Winkel angefügtes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Mansarddach mit biedermeierlicher Haustür mit Oberlicht aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Es bildet ne-

ben der Schlosskirche und der Wandelhalle mit den ortsbildprägenden historischen gründerzeitlichen Gebäude eine baulich bedeutsame Rahmung des Platzes „An der Wandelhalle“. Im Altort von Mühlbach selbst stellt die katholische Klosterkirche, eine zwei- bis viergeschossige Baugruppe mit Mansardwalm und Satteldach, mit basilikaler Kirche mit Chor und Vorhalle, Dachreiter mit gestufter Zwiebelhaube und einem Seitenschiff mit Pultdach aus dem Jahr 1925 ein weiteres Baudenkmal neben einem ehem. Mühlengebäude und einem Bauernhaus an der Kurhausstraße (17./18. Jhd.) dar. Es gibt neben Einzeldenkmäler zwei umgrenzte Bodendenkmäler im Bereich der Salzburg und des Kurparks mit archäologische Befunden aus der frühen Neuzeit. Hierbei sind u.a. Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Besonders prägend für das gesamte Gebiet ist neben der Bebauung v.a. auch der Baumbestand des Kurparks und der Promenade, der Mühlbach und der Teich des Parks zu nennen. Ebenso prägend für das Gebiet ist der im Westen verlaufende Bahndamm. Es gibt nur punktuell die Möglichkeit ihn durch eine Unterführung zu passieren. Die direkt östlich angrenzende bewaldete Hochebene mit ihrer stark ansteigenden Topographie und die „oben thronende“ mittelalterliche Salzburg, markiert eine weitere wichtige und v.a. besonders prägnante örtliche Gegebenheit.



Bürgerbeteiligung



5

Ideenwerkstatt
Projektwerkstatt

BÜRGERBETEILIGUNG

Ideenwerkstatt

Zusammenfassung

Am 21. November 2014 wurde zur ersten Bürgerwerkstatt im Gemeindehaus Mühlbach eingeladen. Nach einer kurzen Einführung durch Ersten Bürgermeister Bruno Altrichter und einer Erläuterung des Planungsprozesses durch Stadtbaumeisterin Barbara Stüdlein wird die weitere Veranstaltung durch das Büro Schirmer | Architekten + Stadtplaner aus Würzburg geleitet. Herr Norbert Mager moderierte die Werkstatt und leitete in das Thema ein. Herr Lukas Hoch hielt anschließend ein Impulsreferat, um die „Sicht von außen“ auf das Gebiet zu beschreiben: Es wurde ein Ortsspaziergang anhand einer Fotodokumentation durch das Gebiet durchgeführt, Stärken und Schwächen erläutert und erste Ziele und Handlungsfelder den Bürgern vorge schlagen.

Es folgte schließlich ein sog. „World-Café“. Hierbei wurden drei Arbeitsgruppen an drei Tischen (Das gefällt mir.../ Das sind meine Bedenken.../ Das sind meine Ideen...) durch die Bürgerschaft gebildet. Jeder Tisch bekam jeweils einen „Gastgeber“. Es folgte eine Rotation der Gruppen, sodass jede Gruppe jedes Thema bearbeiten konnten. Der Gastgeber verblieb am Tisch. Zum Schluss der Runde stellten die Gastgeber den Bürgern die niedergeschriebenen Punkte vor. Im folgendem sind die Hauptaus-

sagen der Bewertungsrunden aus der Abschlusspräsentation innerhalb der Bürgerwerkstatt zusammen mit einem abschließenden Fazit zur Veranstaltung durch Herrn Bürgermeister Bruno Altrichter dargestellt.

DAS GEFÄLLT MIR...

Der Schwerpunkt liegt auf den kurbezogenen Einrichtungen und der Infrastruktur. Das Kurgebiet wird in Verbindung mit dem Kurpark, der Promenade, dem Schlosshotel und der Schlosskirche sowie den Veranstaltungen als positiv bewertet. Es besitzt Charme, eine gewisse Beschaulichkeit.

Darüber hinaus ist gerade die Nähe zur Innenstadt als auch zum Erholungsraum im Osten zu Fuß oder per Rad ein positiver Aspekt für die Bürgerschaft. Das direkte Parken am Schlosshotel als auch die ÖPNV - Anbindung ist ebenso positiv benannt. Der Bahndamm ist durchaus nicht als Lärmemittent gesehen, sondern eher als Lärmschutz zur stark befahrenen Meininger Straße. Die Nachnutzung der Kurparkklinik, die jahrelang leer stand, wird ebenfalls als positiv betrachtet.

DAS SIND MEINE BEDENKEN...

Bei den Bedenken liegt der Schwerpunkt auf dem Thema Verkehr. Zum einen gibt es ein hohes Verkehrsaufkommen. Dies

hat bereits einen schlechten Zustand der Kurhausstraße nach sich gezogen. Zum anderen wird befürchtet, dass der Verkehr mehr wird, eventuell durch eine Öffnung der Kurhausstraße Richtung Herschfeld, durch den Ausbau des Rhön-Klinikums, als auch der Entwicklung des Kurgebietes selbst. Die Belastung ist hierbei nicht nur auf Bad Neuhaus beschränkt, sondern beginnt bereits ab der Unterführung in Mühlbach.

Weitere Bedenken sind, dass die historischen Gebäude in einer zukünftigen Entwicklung nicht mit eingeplant sind, das prägende Bild verloren geht, ebenso der Platz für neue Nutzungen fehlt. Hierbei ergibt sich ebenso die Frage nach der Finanzierbarkeit einer solchen Entwicklung. Das Rhön-Klinikum dominiert die Besitzverhältnisse und hat wesentlichen Einfluss auf eine Entwicklung vor Ort. Eine Monopolstellung wird befürchtet. Wichtig als Bedenken waren dahingehend eine mögliche zukünftige Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität vor Ort, fehlender bezahlbarer Wohnraum, falls eine Entwicklung stattfindet.

DAS SIND MEINE IDEEN...

Bei den Beiträgen sind eindeutig die Schwerpunkte „Inwertsetzung der örtlichen Begabungen“, wie Heilquellen, der

Kurpark etc., und „attraktive und neue Nutzungsangebote“ zu erkennen. Es sollen mehr Angebote im und am Kurpark geschaffen werden, v.a. Familienfreizeitangebote, wie etwa einen Spielplatz/Wasserspielplatz für Kinder. Das Kurhaus könnte ebenso einen attraktiven Fitnessbereich anbieten, die Badehausangebote interessanter gestalten, insgesamt das Heilwasser mehr in Wert setzen. Gestalterisch muss die Kurhausstraße als auch der Schlossplatz attraktiver gestaltet werden. Die Kurhausstraße braucht Sitzgelegenheiten, eine umfangreiche Sanierung als auch ein Beleuchtungskonzept. Der Schlossplatz muss ebenso ansprechender gestaltet werden, evtl. mit einer Brunnenanlage. Das markante Gebäude der ESB wird als störend am Platz betrachtet.

Insgesamt braucht die gestalterische Aufwertung auch komplementäre Nutzungen, v.a am Platz wie z.B. ein Café, als auch zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten/Gastronomie sowie Veranstaltungsorte, wie z.B. ein Tanzcafe im Kurhaus. Wohnungen sollen des weiteren geschaffen werden. Die Verkehrsproblematik wird ebenso angesprochen: Die Verkehrsführung muss überdacht als auch Möglichkeiten der Geschwindigkeitsreduzierung angedacht werden. Für eine bessere Fuß- und Radwegeverknüpfung ist die

Öffnung des Pfarrgartens angeregt, als direkte Verbindung zwischen dem Eingangsbereich in Mühlbach und dem Kurpark. Insgesamt muss das Kurgebiet mehr publik gemacht werden, eine Info-Beschilderung überarbeitet werden.

ABSCHLIESSENDES FAZIT VON HERRN BÜRGERMEISTER BRUNO ALTRICHTER

Für Herrn Bürgermeister Bruno Altrichter haben sich aus den Diskussionen und Ergebnissen der Tischrunden drei wesentliche Punkte herauskristallisiert:

Der erste Punkt betrifft das Heilbad. Das Kurgebiet soll ein Heilbad bleiben. Zweiter Punkt ist der Verkehr. Das Kurgebiet ist stark begrenzt/abgegrenzt durch die Topographie, das Gewässer, den Bahndamm sowie die Sackgassensituation der Kurhausstraße Richtung Herschfeld als auch Richtung Dürrnhof. Dadurch bündelt sich der Hauptverkehr auf der Kurhausstraße mit der Verlängerung Salzburgweg Richtung Rhön-Klinikum. Der dritte Punkt betrifft das Leben im Kurgebiet. Es soll insgesamt wieder belebter werden.

Insgesamt liegen die Schwerpunkte für ein zukünftiges Handeln auf den Aspekten einer zukunftsorientierten Entwicklung des Standortes, was einen Erhalt

von bedeutsamen identitätsstiftenden Bauten, die das Bild von Bad Neuhaus prägen, mit einschließen muss. Bad Neuhaus, zusammen mit dem Altort von Mühlbach soll und muss interessanter werden, funktional als auch räumlich, für Besucher als auch Anwohner, damit es in Zukunft wieder belebter wird.

BÜRGERBETEILIGUNG

Ideenwerkstatt

Impressionen



Eröffnung der Veranstaltung im Gemeindehaus Mühlbach



Präsentation der Ergebnisse, Moderation durch Herrn Mager



Diskussion und Erarbeitung von Themenvorschlägen am Tisch



Vorstellung der einzelnen Gruppentische



Diskussion und Erarbeitung von Themenvorschlägen am Tisch



Vorstellung der einzelnen Gruppentische

DAS GEFÄLLT MIR...

- » dass es Einheimischen und Gästen gefällt
- » kein Durchgangsverkehr
- » Blumenschmuck
- » Ruhe
- » Naturnähe
- » Nähe zu Wander- u. Spazierwegen
- » Teil der Kurhausstraße Richtung Herschfeld
- » Bänke im Kurpark
- » historische Gebäude
- » Essen im Schlosshotel
- » dass es das Kurviertel noch gibt
- » Fußwege zur Salzburg und dem Rhön - Klinikum
- » Adventliche Beleuchtung d. Promenade
- » Schlossterrasse im Sommer
- » die Sonntagskonzerte
- » Radwege
- » Park
- » See im Park
- » insgesamt Beschaulichkeit
- » Bahndamm als Lärmschutz gegen „B19“
- » Steinmauer ab Engstelle Richtung Herschfeld
- » die Mühlbacher
- » Promenade
- » Blick auf Schlosshotel v. Kurpark aus
- » Parken in unmittelbarer Nähe v. Bad + Hotel
- » NESSI
- » dass die Kurparkklinik wieder belebt wird
- » kostenloses Parken

DAS SIND MEINE BEDENKEN...

- » Entwicklungskonzept fehlt / bzw. steht an erster Stelle
- » Hochwasser
- » Geschwindigkeit
- » Welche Zielsetzung verfolgen wir? nur Klinikgäste oder auch Privaturlauber
- » Fahrbahnbelag Pflaster/Platten fragwürdig
- » Bei vollständiger Öffnung für den Verkehr (Durchgangsverkehr) ist es aus mit der Ruhe!
- » Bedenken zum Denkmalschutz (wie soll es umgesetzt werden)
- » Sind die alten Gebäude hinter der Wandelhalle wirklich erhaltenswert? Nutzung?
- » Sackgasse = doppelter Verkehr
- » keine Sackgasse —> noch mehr Durchgangsverkehr
- » Finanzierbarkeit insgesamt
- » Der Wert der denkmalgeschützten Gebäude nicht hoch genug eingeschätzt wird
- » Wissen um Heilwasser geht verloren/ Ärzte
- » Kurviertel kontra Verkehrsaufkommen (Lärm)
- » Straßenzustand schlecht durch zu hohes Verkehrsaufkommen
- » Woher sollen die Gäste für die Promenade kommen?
- » Kurpark von Fahrzeugen/Verkehr frei halten (Ausnahme Parkarbeiter)
- » Rodung Wald zur Salzburg fragwürdig! - Sicht zur Salzburg
- » Monopolstellung Rhön-Klinikum
- » Risse LKW Gebäude
- » Eigentumsverhältnisse
- » Platzmangel
- » schöne Bausubstanz ersetzt durch Parkplätze/Klinikgebäude
- » Mehrbelastung der „Mühlbacher“ Kurhausstraße
- » Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität (Erhalt bezahlbaren Wohnraums)

DAS SIND MEINE IDEEN...

- » Gebäude ESB Schule weg
- » Einkaufsmöglichkeiten schaffen
- » Gastronomie
- » Veranstaltungsorte
- » Tanzcafé im Kurhaus
- » Kurcafé im Kurhaus nach oben verlegen
- » Attraktiver Fitnessbereich ins Kurhaus
- » Familienfreizeitangebot wie früher Minigolf
- » Die denkmalgeschützten Häuser sanieren + erhalten
- » Wohnungen schaffen
- » Bänke + Sitzgelegenheiten
- » bessere Beleuchtung (LED)
- » Pfarrgarten mit Kurpark verbinden - öffnen
- » Neuhaus besser publik machen + kennzeichnen
- » stationärer Blitzer; zur Unterstützung der anstehenden Investitionen
- » Verkehrsführung komplett verändern
- » Parkplätze weg
- » Tiefgarage, Einfahrt eh. Kurcafé für Gäste
- » Verkehr raus!
- » Kurhausstraße sanieren
- » Schranke nach Herschfeld weg
- » Schlossplatz-Haltestelle an ursprünglichen Platz zurück
- » Schlossplatz ansprechend gestalten mit Blumen, Brunnen, Café
- » Brunnenanlage vor dem Schlosshotel
- » Heilwasser in Wert setzen
- » Wasserspiele für Kinder
- » Badehausangebote interessanter gestalten
- » Spielplatz für Kinder
- » Kurhausstraße wieder zur Vorfahrtsstraße machen (bei Sonja)
- » Arbeitsplätze aus Kurviertel verbannen

BÜRGERBETEILIGUNG

Projektwerkstatt

Zusammenfassung

Am Donnerstagabend, 21. September 2017, fand in der Wandelhalle im Kurpark von Bad Neuhaus von 18:30 bis 20:30 Uhr die zweite Bürgerwerkstatt mit ca. 50 interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt.

Nach der Begrüßung und einer kurzen Einführung durch Ersten Bürgermeister Bruno Altrichter folgte ein Impulsreferat durch Lukas Hoch (Büro Schirmer | Architekten und Stadtplaner, Würzburg) zur „Sicht von Außen“ auf den Stadtteil: Auf aktuelle Informationen zum Planungsstand, einer Zusammenfassung der Bestandsanalyse mit einer Bewertung der Situation folgte die Darstellung des erarbeiteten Leitbildes, die Bündelung räumlicher und funktionaler Leitziele für das Gebiet, sowie der darauf aufbauende Rahmenplan, bestehend aus einem Neuordnungskonzept mit vier konkreten Projektideen, die wiederum in einzelne Projektbausteine aufgliedert wurden. Dies bot einen thematischen Einstieg für die sich anschließende Gruppenarbeit.

Diese stellte den wichtigsten Bestandteil des Abends dar. An vier Thementischen wurden in Form eines „world cafés“ die vier räumlichen Projektideen für das Gebiet bearbeitet. Hierbei gliederten sich die Projektideen in einzelne Bausteine auf. Die Gruppen konnten nach einer

gewissen Zeit rotieren und somit jedes Thema bearbeiten.

Bei der konkreten Bearbeitung der Themen sollten einerseits unter der Überschrift „Das gefällt mir...“ das Positive der Ideen herausgearbeitet, andererseits unter der Überschrift „Das gibt es zu bedenken...“ weitere Handlungserfordernisse definiert und gesammelt werden. Die Projektbereiche gliederten sich wie folgt:

- 1:** Aufwertung Kurhausstraße und Plätze
- 2:** Entwicklung Gesundheitsbereich
- 3:** Neues Wohnen
- 4:** Verbesserung Parksituation

Die Ergebnisse wurden schließlich in großer Runde durch die ständig anwesenden Moderatoren an den Thementischen vorgestellt. Ergänzungen wurden aufgenommen und für die jeweiligen Projekte ein abendliches Fazit durch Stadtplaner Lukas Hoch gezogen.

Um ca. 20:30 Uhr verabschiedete schließlich Zweite Bürgermeisterin Rita Rösch alle Anwesenden und bedankte sich für die rege, positive und vor allem umfangreiche Mitarbeit der interessierten aktiven Bürgerschaft des Stadtteils.

Zum Abschluss der Veranstaltung konnte jeder Bürger seine favorisierten Projekt-

bausteine auf den einzelnen Karten markieren. Jeder Teilnehmer bekam hierbei vier Klebepunkte. Hier ergab sich durch die Sammlung der Klebepunkte ein klares Bild räumlicher Schwerpunktbereiche und wichtiger möglicher Impulsprojekte.

ABSCHLIESSENDES FAZIT

1: Aufwertung Kurhausstraße und Plätze

Das Thema Aufwertung der Kurhausstraße und Plätze ist das wichtigste des Abends. Hier werden von Seiten der Bürgerschaft die einzelnen Projektbausteine durchweg positiv begrüßt. Anmerkungen gab es im Bezug auf Sicherheit für Fußgänger, Barrierefreiheit oder der Lärmbelastung durch den MIV.

Anhand der Priorisierung der Projektideen sind vor allem die Gestaltung des Altortes mit Gemeindehaus und Bahnunterführung im Zusammenhang mit der Optimierung der Engstelle Kurhausstraße mit Knotenpunkt Heuweg besonders hervorgehoben.

Der neue Schlossplatz stellt einen weiteren wichtigen Schwerpunktbereich innerhalb des Projektes dar. Ebenfalls stark positiv bewertet wurde ein möglicher „Bypass“ zur Entlastung der Engstelle Kurhausstraße. Dieser könnte entlang des Bahndamms auf Seiten des Wohn-

mobilstellplatzes verlaufen und durch eine neue Unterführung zwischen Kurpark und Pfarrgarten die mögliche Potenzialfläche südlich der Psychosomatischen Klinik andienen. Diese Fläche sollte hierbei sowohl als Erweiterungsfläche für das Klinikum als auch in Kombination mit Parken für das Kfz genutzt werden.

2: Entwicklung Gesundheitsbereich

Anhand der Priorisierung der Projektideen werden unterschiedliche Bausteine als auch Stichpunkte für wichtig eingestuft. Als positiv wird die bisherige Entwicklung der Psychosomatischen Klinik hervorgehoben.

Die Entwicklung des Kurhauses wird hierbei als weiterer zukünftig wichtiger Projektbaustein für die Entwicklung des Gesundheitsbereichs erachtet.

Die Aufwertung des Kurparks in Verbindung mit einer Anreicherung an zusätzlichen Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen wird ebenso präferiert.

Die barrierefreie Anbindung der Casa Reha wird ebenso hervorgehoben. Bei einer weiteren Entwicklung des Gebietes sollte allgemein darauf geachtet werden, den zusätzlichen Stellplatzbedarf flächensparend im Gebiet als auch gut und barrierefrei vernetzt am Rande des

Gebietes zu organisieren.

Der neue Schlossplatz stellt nicht nur ein mögliches Zentrum des „Wohnstandortes“ Bad Neuhaus dar, sondern wird zukünftig auch ein Aushängeschild des Gesundheitsstandortes. Hierbei wurde eine notwendige zukünftige Mischnutzung am Platz angemerkt, v.a. die Versorgung mit Lebensmittel für die Anwohner.

Es wurde in diesem Zusammenhang an dieser Stelle hervorgehoben, dass die ESB-Schule am Schlossplatz in ihrer Nutzung einen wichtigen Baustein für den Gesundheitsbereich darstellt. Ein Verlagerung sollte nur innerhalb des Gebietes erfolgen.

3: Neues Wohnen

Allgemein wird das Thema Wohnen v.a. in den zentralen Bereichen positiv gesehen, da hierbei die Chance besteht, den historisch prägenden Baubestand in seiner Struktur zu sichern und diese Bereiche neu zu beleben. Am Platz „An der Wandelhalle“ wird ein Mehrgenerationenhaus als neue Wohnform für den Ort stark präferiert.

Allgemein werden die Aufwertung der Platzbereiche ebenso für das Wohnen positiv gesehen, da man sich eine Stärkung des sozialen Miteinanders erhofft. Im Rahmen des Themas Wohnen und

Wohnumfeld wurde, im Sinne einer Belebung des Ortes, auch die Förderung des Tourismus benannt. Hierbei sollte Mühlbach und Bad Neuhaus durch eine stärkere Vernetzung mit der Salzburg stärker profitieren.

4: Verbesserung Parksituation

Die verkehrlichen Aspekte waren stark diskutierte Themen innerhalb der Werkstatt, da sich viele Querschnittsaufgaben hierdurch ergeben. Allgemein wird die als stark empfundene Verkehrsbelastung angesprochen, hervorgerufen v.a. durch Mitarbeiter des Rhön-Klinikums als auch durch den Hol- und Bringdienst von Patienten.

Wichtig ist neben einer allgemein zu lösenden Verkehrsproblematik im überörtlichen Sinne vor allem im „Kleinen“ der Ausbau des Parkpotenzials am Rande, um den Verkehr aus dem Gebiet zu halten, als auch die bessere Vernetzung mit der Stadt durch den ÖPNV.

DOKUMENTATION IM ANHANG

Die Dokumentation der Projektwerkstatt ist im Anhang des Berichts mit einer detaillierten Darstellung der textlichen und grafischen Ergebnisse mit zusätzlichen Impressionen vor Ort enthalten.



Bewertung

6

Die Qualitäten
Die Probleme
Die Qualitäten und Probleme - Bewertungskarte

BEWERTUNG

Die Qualitäten



Ortsbildprägende Bebauung



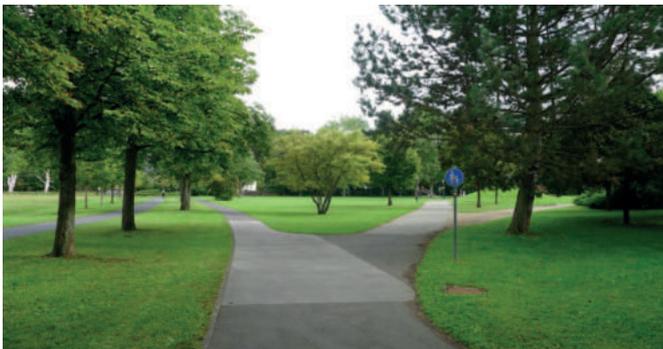
Ortsbildprägender Gehölzbestand



Hochwertiger Frei- und Erholungsraum



Blickbeziehungen Saalewiesen



Attraktive Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Innenstadt



Besondere Nutzungen

RÄUMLICH / GESTALTERISCHE QUALITÄTEN

Die größte städtebauliche Qualität sind die beiden historischen Ortszentren. Diese besitzen eine hohe identitätsstiftende Wirkung auf die Bewohner des Stadtteils und bilden Anfangs- und Endpunkt der bestehenden Promenade. Hierbei besteht in dieser räumlichen Konfiguration ein hohes Potenzial zur Schaffung von Aufenthaltsqualität. Durch die durchgängige größtenteils einseitige Bebauung der Kurhausstraße in Bad Neuhaus stellt der beidseitig gefasste Stadtraum eine weitere räumliche Qualität in den Ortszentren dar. Mit der Besetzung der Seiten der Kurhausstraße im Altort Mühlbach meist mit älterer Bebauung, ergibt sich eine attraktive städtebauliche Situation.

Gerade in diesem Bereich, den historisch gewachsenen Zentren befindet sich die Bündelung der noch vorhandenen ortsbildprägenden Bebauung. Diese einzelnen Gebäude stellen ebenso eine extra räumliche als auch gestalterische Qualität des Ortes dar. Hierbei ist vor allem das Kurgebiet mit seiner Bebauung aus dem 18. bis Anfang des 20. Jahrhunderts ein starker und identitätsstiftender Ort. Die Gebäude stellen eine Dokumentation auf kleinstem Raum dar, was die stetige Entwicklung des Ortes von seinen Anfängen bis zur Hochphase der „klassischen

Kur“ zeigt. Hierbei ist vor allem die denkmalgeschützte Bebauung in Bad Neuhaus zu nennen, wie das Schlosshotel, die Schlosskirche und die Wandelhalle. Sie prägen das Bild des Kurgebietes und geben den Kurpark v.a. im Norden einen attraktiven Rahmen.

Im Mühlbacher Altort ist dies die Klosterkirche mit der noch erhaltenen prägenden historischen Bebauung im direkten Umfeld, wie etwa ein altes denkmalgeschütztes Bauernhaus, was jedoch momentan leer steht und sich in einem schlechten Zustand befindet.

Ortsbildprägende Gehölze gibt es sowohl in der Kurparkanlage, im Pfarrgarten als auch entlang der Promenade. Sie prägen das Bild des Kurgebietes an seiner zentralen Erschließung.

Attraktive Blickbeziehungen in das Saaleetal an verschiedenen Standorten innerhalb des Untersuchungsgebietes bilden eine weitere räumliche Qualität. Hinzu kommt die Burganlage „Salzburg“ als landschaftsprägendes Denkmal.

FUNKTIONALE QUALITÄTEN

Es gibt Gebäude mit gutem bis sehr gutem Gebäudezustand. Diese sind die kurbezogenen Einrichtungen in Bad Neuhaus und die Wohnbebauung im Osten.

Guter baulicher Zustand in Mühlbach konzentriert sich entlang der Kurhausstraße.

Diese funktionale Qualität, vor allem bezogen auf das Bild des Kurgebietes, wird ergänzt durch einen hochwertigen Frei- und Erholungsraum, gebildet durch die Anlage des Kurparks, den Pfarrgarten, den Mühlbach als auch den Saalewiesen und der Hochebene im Osten mit der Salzburg.

Der Kurpark ist eine denkmalgeschützte Anlage. Er wird durch zahlreiche Einzeldenkmäler und denkmalgeschützte Gebäude ergänzt. Sie prägen das Bild des Ortes und zeigen die Geschichte von Bad Neuhaus in eindrucksvoller Weise auf.

Attraktive Fußwegeverknüpfungen innerhalb dieser Freiräume, die Vernetzung in die Umgebung, vor allem Richtung Innenstadt sind eine weitere positive funktionale Ergänzung.

Die Kureinrichtungen, die Psychosomatische Klinik, die Fortbildungseinrichtung ESB, das Schloßhotel, die Klosterkirche im Mühlbacher Altort sowie das Gemeindehaus sind wichtige Nutzungsbausteine des Ortes und bilden eine starke funktionale Qualität für Bad Neuhaus und für Mühlbach.

BEWERTUNG

Die Probleme



Gestaltungsmangel Promenade



Gestaltungsmangel Hinterhof Platz „An der Wandelhalle“



Leerstand Gebäude Kurhausstraße



Schlechter Gebäudezustand



Engstelle Kurhausstraße, gefühlte starke Verkehrsbelastung



Knotenpunkt Salzburgweg / Kurhausstraße

RÄUMLICH / GESTALTERISCHE DEFIZITE

Es gibt allgemein einen vorherrschenden Gestaltungsmangel im Bereich der Kurhausstraße von der Bahnunterführung im Süden über die Ortsmitte Mühlbach bis nach Norden zum Salzburgweg. Der Gestaltungsmangel wurde auf der zusammenfassenden Karte in vier Bereiche aufgeteilt.

Der Ortskern von Mühlbach bis zum Auftaktplatz am Knotenpunkt Kurhausstraße / Heuweg bildet in seiner Ausformulierung als Eingangssituation nicht die Bedeutung des Kurgebiets für die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale ab. Die Ortsmitte wirkt zergliedert, das Gemeindehaus wirkt nicht räumlich integriert. Am Knotenpunkt selbst findet keine ausreichende Leitung in das Kurgebiet statt. Die Einmündung tangiert den Straßenraum, die Hauptwegerichtung von der Kurhausstraße kommend, verläuft nach Osten und nicht in das Kurgebiet. Die Kurpromenade weist in ihrer Gänze ebenso Gestaltungs- als auch funktionale Mängel auf. Gestalterische Defizite gibt es vor allem an den Randbereichen der Promenade. Der östliche Randbereich besitzt punktuell relativ ungepflegte private Parkbauten im Hang bzw. Parkplatzflächen. Weitere Gestaltungsmängel finden sich am Schlossplatz. Er wirkt räumlich wenig gefasst und fungiert als rein funktionaler Verkehrsknoten. Das zentral am Platz stehende Gebäude der Fortbildungsstätte ESB mar-

kiert die Platzkante nach Norden. Es stellt in seiner Dimensionierung und Architektur ein ortsbildfremdes Gebäude dar. Im weiteren Verlauf der Kurhausstraße zieht sich der vorherrschende Gestaltungsmangel fort bis zur Engstelle nach dem Schlossplatz, mit dem Übergang des Pflasterbelags in eine reine Asphaltfläche. Der Übergang wirkt durch die Leerstände an der Straße, die in einem schlechten Zustand sind, gestalterisch ungepflegt.

Ein weiteres Gestaltungsdefizit befindet sich weniger öffentlich im Hinterhof des Platzes „An der Wandelhalle“. Die stark versiegelte Fläche wird beherrscht durch markierte Stellplätze und Garagenbauten, vorwiegend für Angestellte des Rhön-Klinikums. Die wenig ansprechenden Rückseiten der Gebäude, größtenteils von Leerständen gekennzeichnet, sowie die ungepflegten Zugänge, über den Platz „An der Wandelhalle“ als auch die marode Fußgängertreppe von der Kurhausstraße, komplettieren ein wenig ansprechendes Bild eines vernachlässigten Randbereichs des Kurgebiets.

Darüber hinaus wurden am Platz selbst wichtige ortsbildprägende Gebäude bereits zurückgebaut, was dazu führte, dass die Fassung des historischen Stadtraumes in ihrer Qualität stark beeinträchtigt wurde. Das allgemeine Gestaltungsdefizit des öffentlichen Raumes wird schließlich ergänzt durch die

Gebäude mit einem gestalterisch wenig ansprechenden Erscheinungsbild, vor allem im nördlichen Bereich des Schlossplatzes.

FUNKTIONALE DEFIZITE

Die Kurhausstraße, im Bereich des Kurgebiets gepflastert, ist in einem schlechten Zustand. Eine weitere funktionale Schwäche ist die subjektiv wahrgenommene „starke“ Verkehrsbelastung, vor allem im Bereich des Knotenpunktes Kurhausstraße / Salzburgweg.

Der Salzburgweg bildet die südliche Erschließung für die Salzburger Leite, dem Standort des Rhön-Klinikums. Es ist die Erschließungsachse des ÖPNVs. Der Straßenraum zwischen Schlossplatz und Salzburgweg stellt jedoch in seiner Dimensionierung eine Engstelle für den Verkehr dar. Fehlende begleitende Fußwege bzw. Gehsteige sorgen für eine mangelnde Fußgängersicherheit in diesem Bereich als auch an der weiteren Gefahrenstelle, der Engstelle im Altort von Mühlbach. Zusätzlicher Verkehr an dieser Engstelle entsteht weiterhin durch die derzeitige Parksituation. Die Kurhausstraße wird auf ihrer ganzen Länge durchfahren um auf den nördlichen Parkplatz zu gelangen.

Der Bahndamm tangiert das Untersuchungsgebiet. Er stellt eine räumliche Barriere hin zur Innenstadt dar, die nur durch Unterführungen punktuell überwunden werden kann.



VU ALTORT MÜHLBACH / BAD NEUHAUS

Qualitäten

Räumlich / Gestalterisch

-  Identitätsstiftende historische Ortszentren
-  Historische identitätsstiftende Bebauung
-  Attraktive Raumkanten
-  Ortsbildprägender Gehölzbestand
-  Ortsbildprägende bewaldete Hankante
-  Landschaftsprägendes Denkmal

Funktional

-  Guter baulicher Zustand
-  Gebäudedenkmäler
-  Besondere Nutzungen
-  Denkmalgeschützer Kurpark incl. Einzeldenkmäler
-  Hochwertiger Frei- u. Erholungsraum / Gewässer
-  Attraktive Fußwegeverknüpfungen

Probleme

Räumlich / Gestalterisch

-  Gestaltungsmangel Ortskern Mühlbach
-  Gestaltungsmangel Promenade
-  Gestaltungsmangel Schlossplatz / Platz „An der Wandelhalle“
-  Gestaltungsmangel Hinterhof „An der Wandelhalle“
-  Gestaltungsmangel Gebäude
-  Ortsbildfremde Bebauung
-  Räumliche Zäsur Bahndamm
-  Gestaltungsmangel Fußwegeverknüpfung

Funktional

-  Schlechter Gebäudezustand
-  Gebäudeleerstand
-  Schlechter baulicher Zustand Straße / Verkehrsbelastung
-  Gefahrenstelle Verkehr
-  Schlechter baulicher Zustand Treppe
-  Fehlende direkte Fußwegeverknüpfung
-  Nicht-integrierte bzw. wenig verknüpfte Stellplatzflächen für Mitarbeiter bzw. Besucher des Rhön-Klinikums



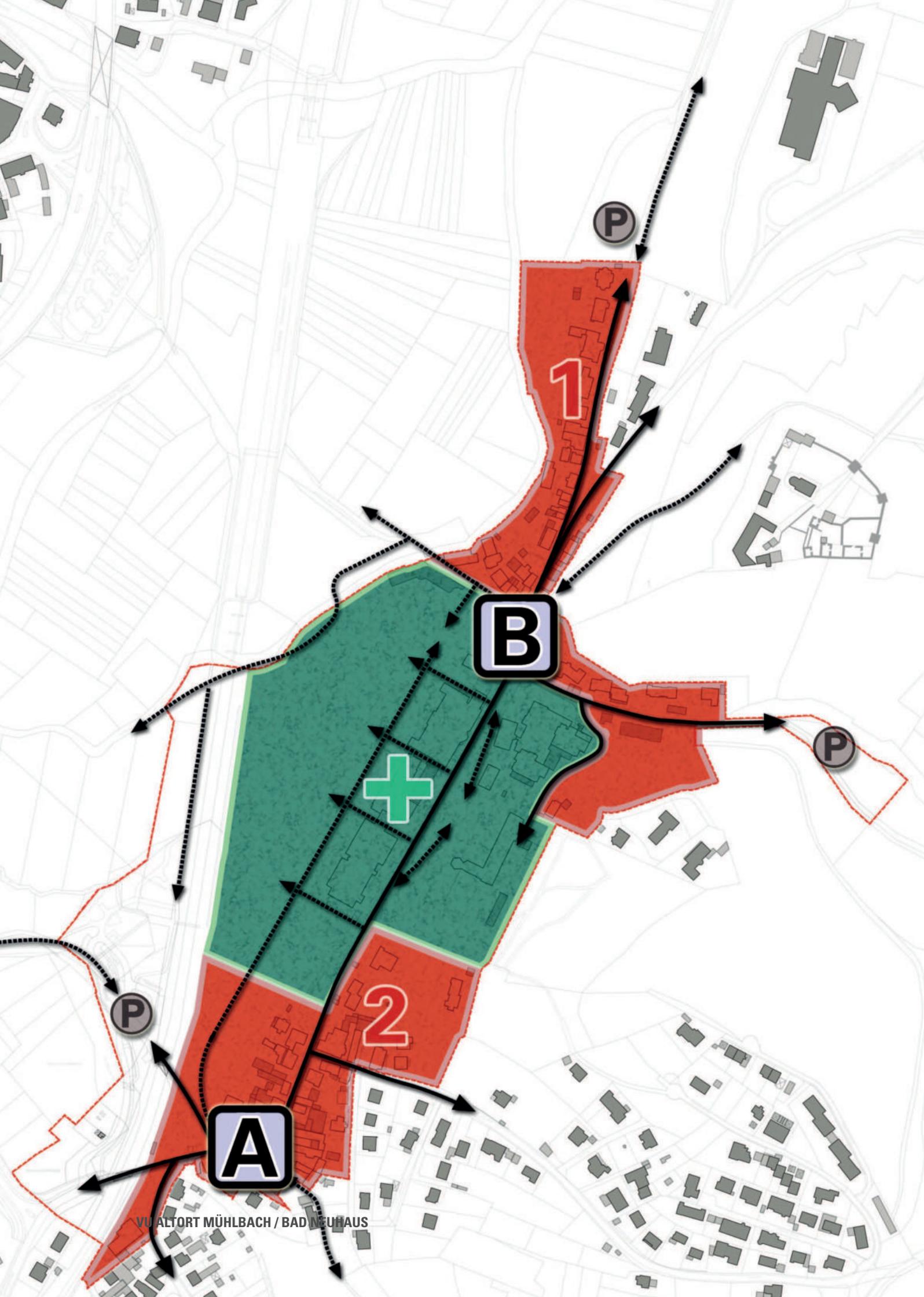


Das Leitbild



7

Räumliche und funktionale Leitziele



Räumliche und funktionale Leitziele

DIE HERAUSFORDERUNGEN AN DEN STANDORT

Mit den Leitziele werden grundsätzlichen Handlungsorientierungen als Leitbild einer zukünftigen Entwicklung des Gebietes formuliert. Diese fußen auf den bereits heute existierenden neuen Herausforderungen an den Standort:

Die Kur erlebt einen massiven Umbruch. Bereits jetzt ist mit dem Umzug der Psychosomatischen Klinik der Wandel des Gebietes zu einem Gesundheitsstandort mit differenzierten, hochwertigen vernetzten Angeboten eingeleitet worden. Dies wird und muss sich weiter entwickeln. Hierbei geht es nicht nur um eine Einbettung gesundheitsbezogener Nutzungen in eine ansprechende und zeitgemäße Gestaltung des öffentlichen Raums sondern auch um neuwertige und effiziente Nutzungen im Bereich Gesundheit als auch im Bereich Wohnen, gerade auch für Mitarbeiter des Rhön-Klinikums.

Es gilt somit auch neuen Wohnraum zu schaffen, die Gebietsadresse aufzuwerten, bestehende Potenziale zu nutzen, die bestehenden identitätsstiftenden Strukturen vor Ort zu bewahren und die einzelnen bis dato wenig verknüpften Nutzungsbausteine stärker miteinander zu vernetzen, da sie sich ergänzen und

-  Kurgebiet als einen zentralen Gesundheitsstandort der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale entwickeln
-  Entwicklung eines attraktiven Wohnstandorts (auch für Mitarbeiter des Rhön-Klinikums)
-  Wohnstandort Altort von Mühlbach stärken & attraktivieren
-  Ortskern von Mühlbach als Identifikationspunkt und Eingangsbereich stärken und entwickeln
-  Historischer Kern des Kurgebietes als Chance zur Schaffung einer starken Identität nutzen
-  Verkehrliche Funktionen optimieren, neue Verknüpfungen schaffen - bestehende aufwerten
-  Stellplätze schaffen und integrieren, bestehende Stellplätze überprüfen bzw. vernetzen



o.M.

DAS LEITBILD

Räumliche und funktionale Leitziele

nur gemeinsam das Bild des Ortes positiv prägen können.

Der Altort von Mühlbach stellt den Eingangsbereich für das Kurggebiet dar. Leider gibt es keine größere räumliche Vernetzung beider Gebiete. Die Kurhausstraße hierbei ist die einzige zentrale Verknüpfung und stellt eine Engstelle für den Verkehr in Richtung Kurggebiet dar. Die Anwohner empfinden das Verkehrsaufkommen aufgrund dieser Bündelung der Verkehrsarten auf solch engen Raum als starke Belastung für die Wohnqualität und wünschen sich mehr Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer und alternative Verknüpfungen.

Die Ortsmitte muss in diesem Zusammenhang in ihrem Auftreten und der Rolle als Eingangsbereich zum noch sog. „Kurggebiet“ aufgewertet werden. Für die zukünftige Entwicklung sollen die nachfolgenden räumlichen und funktionalen Leitziele die Richtschnur für die nächsten Jahre darstellen.

DAS GEBIET ALS EIN ZENTRALEN GESUNDHEITSSTANDORT DER STADT BAD NEUSTADT A. D. SAALE ENTWICKELN

Das Kurggebiet sollte, im Hinblick auf seine Potenziale und der Nähe zum

Rhön-Klinikum, als ein zentraler Gesundheitsstandort der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale entwickelt werden. Hierbei muss eine Transformation zu einem modernen attraktiven Standort erfolgen was vor allem eine Neustrukturierung mit neuen Nutzungen beinhaltet. So muss auf den veränderten sowie gestiegenen Anspruch von Besuchern reagiert werden, die nicht mehr nur die klassischen Angebote der Kur und eines Heilbades nachfragen, sondern vor allem Angebote aus dem Bereich Wellness sowie Fitness bevorzugen, vorwiegend in einem attraktiven räumlichen Umfeld mit zusätzlichen Angeboten im Bereich Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen.

Durch den Umzug der Psychosomatischen Klinik des Rhön-Klinikums in die lange Zeit leerstehende Kurparkklinik ist ein wichtiger Anstoß für den Standort getan. Zusätzliche Handlungsfelder sind die Erweiterung und Vernetzung der Psychosomatischen Klinik in naher Zukunft.

Eine mögliche Ansiedlung eines hochwertigen Wellness-Hotels, das in der Stadt als auch der Region fehlt und dringend nachgefragt ist, wäre hierbei genauso ein wichtiges Thema wie eine stärkere funktionale Verknüpfung der Klinik mit dem Kurhaus und seinen Angeboten. Hierbei könnten Angebote kon-

Räumliche und funktionale Leitziele

kret auf die Reha-Patienten abgestimmt und ausgebaut und das Kurhaus somit stärker belegt und eingebunden werden. Wichtig hierbei ist die Sicherstellung der Erreichbarkeit mit dem Auto als auch als Fußgänger und Radfahrer.

DAS GEBIET ALS ATTRAKTIVEN WOHNSTANDORT ENTWICKELN

Der nördliche Bereich des Kurgebiets ist durch Wohnnutzung, jedoch durch eine hohe Leerstandsquote geprägt. Eine Leitidee ist, das Kurgebiet wieder als attraktiven Wohnstandort zu reaktivieren. Im Hinblick auf den massiven Ausbau des Standortes der Rhön-Klinikum AG, in direkter räumlicher Nähe zum Kurgebiet, kann das Gebiet profitieren, wenn es in seinem Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien den differenzierten Wünschen neuer Mitarbeiter entgegenkommt. Dies erfordert Umstrukturierungsmaßnahmen und die Entwicklung attraktiver Wohnlagen.

Der Großteil des Gebietes liegt in einem Überschwemmungsgebiet. Dies betrifft vor allem den Blockinnenbereich nördlich der Wandelhalle bis zum Hang an der Straße Salzburgweg. Hierbei muss bei einer städtebaulichen Entwicklung darauf angemessen reagiert werden.

WOHNSTANDORT ALTORT VON MÜHLBACH STÄRKEN UND ATTRAKTIVIEREN

Der Bereich südlich des Kurgebiets, im Altort von Mühlbach könnte ebenso stark von dem Zuwachs an neuen Mitarbeitern des Rhön-Klinikums profitieren. Gleichzeitig gilt es hier, den Bestand „fit“ zu machen für die Zukunft bzw. der nachfolgenden Generation. Einerseits befinden sich dort vorhandene Flächenpotenziale, andererseits können im Bestand Anpassungen für zukünftige differenzierte Wohnnutzungen und nachgefragten modernen Wohntypologien vorgenommen werden.

ORTSKERN VON MÜHLBACH ALS IDENTIFIKATIONSPUNKT UND EINGANGSBEREICH STÄRKEN UND ENTWICKELN

Neben dem Ausloten von Wohnflächenpotenzial und potenziellen Umstrukturierungen im Bestand gilt es, den Altort zu stärken. Einerseits meint dies, eine räumliche und gestalterische Aufwertung im Bereich Bahndamm, über Klosterkirche bis zum Kreuzungsbereich Kurhausstraße und Heuweg, dem historischen Zentrum Mühlbachs. Andererseits meint dies die funktionale Stärkung des Mühlbacher Altortes.

DAS LEITBILD

Räumliche und funktionale Leitziele

Hierbei ist nicht nur die Wohnfunktion zu entwickeln, sondern auch die Mischnutzung zu sichern. Die Ortsmitte lebt davon, der zentrale Treffpunkt der Bewohner des Stadtteils zu sein. Die Sanierung des Gemeindehauses mit der Umgestaltung der Vorfläche ist hierbei ein Baustein zur Aufwertung des Bereichs.

Es gilt zukünftig eine attraktive Eingangssituation für den Gesamort und den Kurbereich zu entwickeln, die Verknüpfungen zum Kurgebiet auszubauen und mehr Aufenthaltsqualität im Bereich der Klosterkirche zu schaffen.

HISTORISCHER KERN DES KURGEBIETES ALS CHANCE ZUR SCHAFFUNG EINER STARKEN IDENTITÄT NUTZEN

Die Neuordnung des Gebietes nördlich der Wandelhalle kann nicht mit einer grundlegenden, völlig das Gebiet verändernden, Umstrukturierung passieren. Es gilt, den historischen Kern des Kurgebiets als Chance zur Schaffung bzw. Bewahrung einer Identität zu nutzen und in seiner Funktion als Bindeglied zwischen kurbezogenen Einrichtungen und Wohnnutzungen zu stärken. Hier könnten spezielle Wohnungsangebote gebündelt werden in Ergänzung zum bestehenden Seniorenwohnheim Casa Reha in Form

von altengerechten Wohnens mit ambulanten Pflege- und Betreuungsangeboten. Ein mögliches Neuordnungs- und Nutzungskonzept umfasst hierbei auch eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs um Wandelhalle bis zum Schlossplatz, die räumlich-gestalterische Definition einer neuen, alten Mitte.

VERKEHRLICHE FUNKTIONEN OPTIMIEREN, NEUE VERKNÜPFUNGEN SCHAFFEN - BESTEHENDE OPTIMIEREN

Einhergehend mit allen bisherigen Zielen ist die Optimierung der verkehrlichen Funktionen und bestehenden Verknüpfungen und v.a. die Schaffung von neuen Verknüpfungen für Fußgänger und Radfahrer ein zentrales Handlungserfordernis.

Mehr attraktive Alternativen zum MIV schaffen die Voraussetzung zur Reduzierung des als starke Belastung empfundenen Verkehrs im Gebiet. Diese muss reduziert und Gefahrenstellen in ihrem Gefahrenpotenzial gemindert werden. Dies sind v.a. die neuralgischen Verkehrsknotenpunkte an der Kurhausstraße und am Salzburgweg.

Neue Verknüpfungen sind v.a. zwischen Kurpark und dem Altort von Mühlbach

Räumliche und funktionale Leitziele

maßgeblich zu schaffen, um die Engstelle der Kurhausstraße zu entlasten. Dies beinhaltet u.a die Idee, den Pfarrgarten für Fußgänger und Radfahrer zu öffnen.

STELLPLÄTZE SCHAFFEN UND INTEGRIEREN, BESTEHENDE STELLPLÄTZE ÜBERPRÜFEN BZW. VERNETZEN

Ungeordnetes Parken prägt momentan das Bild des Ortes negativ. Es gilt in einem Gesamtkonzept für den fließenden als auch ruhenden Verkehr das Parken zu optimieren, zusätzliche Stellplätze für neue Nutzungen zu schaffen und diese in die Gesamtstruktur besser zu integrieren und zu verknüpfen.

Vor allem die randseitigen großflächigen Stellplatzangebote sind hier näher zu betrachten. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine städtebauliche Feinuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden Neunutzungen im Gebiet angedacht. Hierauf fußte ein Verkehrsgutachten, das zu dem Schluss kam, dass eine kritische Verkehrsbelastung auch durch die Ansiedlung neuer bzw. zusätzlicher Nutzungen im Gebiet noch nicht gegeben ist, auch wenn in einer subjektiven Wahrnehmung bereits eine starke Belastung durch die Engstellen an der Kurhausstraße vorherrscht.

Ziel müsse es sein, dennoch möglichst den Verkehr aus dem Gebiet zu verlagern, was bedeutet, Stellplatzflächen möglichst randseitig am Gebiet auszubauen. Hierbei könnte der Kfz-Verkehr frühzeitig abgefangen und somit die Verkehrsbelastung im Gebiet reduziert werden.

Hierbei sind einerseits die Stellplatzfläche am Bahndamm am südlichen Ortseingang, die Fläche im Norden Richtung Herschfeld als auch der Mitarbeiterstellplatz des Rhön-Klinikums zu betrachten.

Mehr Kapazität und eine stärkere Verknüpfung zu den einzelnen Nutzungsbausteinen machen diese attraktiver. Der östliche Stellplatz des Rhön-Klinikums auf einer Waldlichtung wurde bereits neu geordnet. Seine Kapazität wurde hierbei verdoppelt. Es gilt somit, v.a. das Potenzial der beiden anderen Stellplatzflächen, an Promenade und Bahndamm, zu prüfen. Die landschaftsverträgliche Einbindung in den hochwertigen Naturraum ist hierbei maßgeblich.

Im nachfolgendem Kapitel werden nun die Leitziele und die damit verbundenen Schwerpunktthemen des Leitbildes näher betrachtet. Hierbei werden schließlich aufbauend auf dem Neuordnungskonzept Projekte und Maßnahmen vorgeschlagen.



Der Rahmenplan

8

Neuordnungskonzept
Projekte und Maßnahmen



ALTORT MÜHLBACH / BAD NEUHAUS

DER RAHMENPLAN

Neuordnungskonzept

Wohnen & Leben

-  Ortskern Mühlbach: Nutzungsmischung sichern
-  Wohnbebauung sichern, historische Strukturen erhalten
-  Neues Wohnen - Konzepte entwickeln
-  Neuer Standort ESB/Wohnen - Konzept entwickeln / Verlagerung Verwaltung prüfen
-  Casa Reha - Standort sichern und stärken

Gesundheit & Tourismus

-  Neue Nutzungen - Möglicher Hotelstandort prüfen
-  Psychosomatische Klinik gestalterisch integrieren & vernetzen
-  Potenzialfläche Kurpark - Konzept entwickeln

Ortsbild & Identität

-  Historische Bebauung bzw. -bebauungskanten
Ortsbildprägende Gebäude / Baudenkmäler bewahren
-  Einheitliche hochwertige Gestaltung zentraler Platzflächen
1: Schlossplatz + Platz „An der Wandelhalle“ | 2: Ortskern Mühlbach
-  Gestalterische Integration Kurhausstraße
-  Sicherung Qualität Kurpark - Vernetzung

Freizeit, Natur & Landschaft

-  Verträgliche Öffnung Pfarrgarten überprüfen
-  Neue Fußwegebeziehungen etablieren
1: Durchgängigkeit Pfarrgarten - Kurpark gewährleisten
2: Durchgängigkeit entl. Mühlbach Richt. Parkplatz (West) gewährleisten
-  Attraktive Verknüpfungen Kurhausstraße - Kurpark schaffen
-  Aufwertung bestehender Fußwegebeziehungen
-  Landschaftsverträgliche Gestaltung der Stellplatzflächen
Förderung E-Mobilität | Integration in die Planungen

Fließender und ruhender Verkehr

-  Funktionale Verbesserung Kurhausstraße - Gestalterische Vernetzung Nebenstraßen - Integration des Fahrradverkehrs
-  Gefährdungspotenzial reduzieren - Verkehrsoptimierung des Knotenpunktes
-  Zentrale Stellplatzflächen - Potenziale prüfen



o.M.

DER RAHMENPLAN

Neuordnungskonzept

Aufbauend auf dem Leitbild ergibt sich das Neuordnungskonzept für den Bereich Bad Neuhaus mit dem Altort von Mühlbach. Es gliedert sich hierbei in unterschiedliche Handlungsfelder.

WOHNEN & LEBEN

Es gilt, die Ortsmittefunktion des Altortes von Mühlbach zu stärken, hierbei ist die Sicherung der Nutzungsmischung maßgeblich. Wohnen im Bestand ist zu sichern, gerade innerhalb der historischen Struktur des Altortes. Differenziertes neues Wohnen gilt es zu entwickeln. Hierbei bieten sich konkrete Potenzialflächen an. Synergieeffekte sind auszuloten.

In diesem Zusammenhang ist der Verwaltungsstandort des Rhön-Klinikums zu überprüfen. Er könnte hierbei als eine Alternative die benachbarte „ESB“ als neuen Standort dienen, oder eben für Wohnnutzung. Somit wäre es möglich an einer prägnanten Stelle die bauliche Rahmung eines neugeordneten Platzes an der Kurhausstraße als Pendant zu dem ortsbildprägenden Schlosshotel mit zentraler Wohnnutzung neu zu entwickeln. Das bisherige störende ortsbildfremde Gebäude könnte hierbei mit einem attraktiven städtebaulich integrierten Neubau ersetzt werden.

Das Seniorenwohnheim Casa Reha ist ein wichtiger Standort des Altenwohnens in Bad Neustadt a. d. Saale, den es an dieser Stelle zu sichern und zu stärken gilt. Er profitiert von der ruhigen Lage mit seiner attraktiven Aussicht in die Landschaft. Durch die starke Topographie in diesem Bereich ist es wichtig, eine möglichstste barrierearme Verbindung zur Mitte des Kurgelbiets herzustellen um den älteren Bewohnern die Chance zu geben, stärker am öffentlichen Leben teil zu nehmen und die hochwertigen Freiräume, wie etwa den Kurpark besser nutzen zu können.

GESUNDHEIT & TOURISMUS

Ziel ist der Ausbau von Bad Neuhaus zu einem zentralen Gesundheitsstandort. Hierbei ist der neue Standort der Psychosomatische Klinik gestalterisch zu integrieren und stärker zu vernetzen.

Die benachbarte südliche Potenzialfläche am Kurpark bietet der Klinik auf lange Frist potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten. Hierbei gilt es, eine ortsbildverträgliche Einbindung einer möglichen Neubebauung zu schaffen. Dies gilt einerseits zum zentralen öffentlichen Raum, andererseits hin zum Kurpark. Eine synergetische Nutzung zwischen Psychosomatischer Klinik und Kurhaus ist

DER RAHMENPLAN

Neuordnungskonzept

ebenso anzustreben. Bei einer baulichen Verknüpfung ist auf ein hochwertiges und attraktives Bild zur Kurhausstraße zu achten. Die Promenade ist das Rückgrat des Kurbereichs und entsprechend baulich in einer ansprechenden Qualität der Fassaden und der Kubatur zu rahmen.

In der baulichen Reihung bilden weiterhin Kurhaus und Schlosshotel zusammen das Potenzial eines hochwertigen 4 Sterne Wellnesshotel-Standortes. Im Rahmen einer Feinuntersuchung wurden verschiedene städtebauliche Varianten einer möglichen Konfiguration von Bestand und ergänzenden Neubauten bereits grob untersucht. Darauf aufbauend ist nun im Detail ein solcher Standort grundsätzlich zu prüfen.

ORTSBILD & IDENTITÄT

Die Aufwertung des Ortsbildes ist ein zentrales Thema. Die Sicherung und Gestaltung des historischen Gebäudebestandes sind hierbei ein Projekt, das kontinuierlich zu verfolgen ist. Erst im Zusammenhang mit der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums entsteht hieraus aber eine Strategie zur kontinuierlichen Verbesserung des Ortsbildes. Dies dient der Sicherung der Identität. Dabei ist nicht nur die öffentliche Hand angesprochen. Vielmehr müssen

die privaten Eigentümer dazu ermutigt werden, in ihre Immobilie kontinuierlich zu investieren. Da es sich hierbei auch um ein öffentliches Interesse handelt, sollte die Stadt Unterstützung leisten. Dies kann durch fundierte fachliche Beratung oder finanzielle Förderungen erfolgen.

Der Außenraum der Häuser ist der Innenraum des Stadtteils. Schlossplatz mit dem Platz „An der Wandelhalle“ im Norden, die Kurhausstraße und der Ortskern von Mühlbach stehen im Mittelpunkt einer zukünftigen Gestaltung. Diese umfasst nicht nur die Materialität oder die Möblierung des öffentlichen Raums, sondern auch die atmosphärische Aufwertung. Hierfür sind entsprechende Konzepte zu entwickeln.

Dabei sind die Belange des Verkehrs so zu integrieren, dass der öffentliche Raum den Anforderungen als sozialer Treff- und Aufenthaltsbereich gerecht werden kann. Die räumlichen Treffpunkte für die Bewohner sollten hierbei als hochwertig gestaltete Platzflächen an historischer Stelle für ein positives „Image“ des Gesundheitsstandortes kultiviert werden.

An den zentralen Platzflächen ist die historische Bebauung zu sichern und als identitätsstiftende Gebäude in ein

DER RAHMENPLAN

Neuordnungskonzept

Neuordnungs- und Nutzungskonzept zu integrieren.

Die Kurhausstraße mit der durchgängigen Baumallee und dem großzügigem Fußgängerbereich sollte mit den Platzflächen gestalterisch verknüpft sein. Neben Platzflächen und der Kurhausstraße als zentrale öffentliche Räume und dem Rückgrat des Gebietes, gilt es weiterhin, die hohe Qualität des Kurparks zu sichern und diesen stärker mit der Umgebung zu vernetzen.

FREIZEIT, NATUR & LANDSCHAFT

Hierbei könnte der Pfarrgarten eine wichtige Rolle übernehmen. Durch eine mögliche Öffnung für Fußgänger und Radfahrer wäre eine direkte und attraktive Verknüpfung zwischen Kurpark und dem Altort von Mühlbach gegeben.

Neben der Etablierung dieser zentralen Nord-Süd-Verbindung durch den Kurpark und den Pfarrgarten zwischen Platz „An der Wandelhalle“ und dem Altort von Mühlbach gilt es, eine zweite wichtige Verknüpfung zu etablieren: Dies ist die Gewährleistung der direkten Durchgängigkeit entlang des Mühlbachs vom Platz „An der Wandelhalle“ in Richtung der Stellplatzfläche westlich des Bahndamms, der in Zukunft ausgebaut werden sollte.

Die stärkere Vernetzung des Kurparks mit der Umgebung muss auch zur Kurhausstraße erfolgen. Eine gewisse Durchlässigkeit ist zu erhalten bei einer weiteren Entwicklung des Bereichs Psychosomatische Klinik, Kurhaus und Schlosshotel. Die weiteren Fußwegebeziehungen in die direkte Umgebung, v.a. in Richtung Innenstadt / Bahnhof als auch Richtung Salzburg / Standort Rhön Klinikum sind in einer grundlegenden Aufwertung der Kurhausstraße miteinzubeziehen und aufzuwerten.

FLIESSENDER UND RUHENDER VERKEHR

Wichtig in der Aufwertung ist neben der gestalterischen Integration v.a. die funktionale Verbesserung der Straße. Sie muss im Sinne der Entwicklung weg von einem „Kurgebiet“ hin zu einem effizienten Gesundheitsstandort optimiert werden, ohne jedoch ihren Charakter als „Flaniermeile“ für die Fußgänger gänzlich zu verlieren.

Das heißt, dass die momentan noch gepflasterte Fahrbahn für den Kfz-Verkehr ertüchtigt wird. Wichtig ist, den gepflasterten großzügigen Fußgängerbereich, begleitet mit der durchgängigen Baumreihe, zu erhalten und gestalterisch mit den Platzflächen zu verknüpfen.

DER RAHMENPLAN

Neuordnungskonzept

Die gestalterische Verknüpfung mit den angrenzenden Nebenstraßen bzw. der gestaltete Übergang zum Salzburgweg ist bei einer grundlegenden Qualifizierung der Kurhausstraße miteinzubeziehen. Im Zuge der Verkehrsoptimierung ist v.a. das Gefährdungspotenzial zu reduzieren. Vor allem die neuralgischen Knotenpunkte, die vorwiegend durch den begrenzten Raum und der Unübersichtlichkeit ein Sicherheitsrisiko für alle Verkehrsteilnehmer darstellen, sind auf ihre Optimierung zu überprüfen. Dies sind der Bereich des Kreuzungspunktes der Kurhausstraße mit dem Salzburgweg im Norden als auch der Kreuzungspunkt mit dem Heuweg.

Im Zuge der Förderung alternativer Mobilitätsarten ist zudem die E-Mobilität zu integrieren. Hierbei sind E-Ladestationen für Autos als auch für Fahrräder sinnvoll in die Planungen und Projekte zu integrieren.

Die größeren Stellplatzflächen sind auf ihr Erweiterungspotenzial zu prüfen. Dies muss einher gehen mit einer besse-

ren räumlich-funktionalen Verknüpfung mit dem Gebiet als auch mit einer landschaftsverträglichen Gestaltung dieser Flächen, was u.a. die Einhaltung der Anforderungen an den Hochwasserschutz beinhaltet. Dies gilt auch für die potenziellen Stellplatzflächen angrenzend am Platz „An der Wandelhalle“ im Zuge einer städtebaulichen Neustrukturierung dieses Bereiches.



VU ALTMÜHLBACH / BAD NEUHAUS

DER RAHMENPLAN

Projekte und Maßnahmen

Überblick Projekte

PROJEKTE UND MASSNAHMEN ÜBERBLICK

Auf der nebenstehenden Karte ist ein Überblick über die räumlichen Projekte dargestellt. Die Karte stellt hierbei als Grundlage eine Sammlung von favorisierten Testentwürfen dar. Es sind lediglich skizzenhafte Darstellungen. Sie zeigen im Ganzen eine illustrierte chiffrenartige räumliche Umsetzung der im Leitbild und im Neuordnungskonzept formulierten Hauptaussagen. Es stellt eine Momentaufnahme dar.

Die Projekte gliedern sich im nachfolgenden Verlauf in ihre einzelnen Projektbausteine auf. Die Maßnahmen im Projekt- und Maßnahmenkatalog sind die konkreten Schritte der Umsetzung. Ein Projekt wird somit als ein Paket unterschiedlicher vorbereitender, baulicher und sonstiger Maßnahmen geschnürt.

Es gibt vier räumliche und ein thematisches Projekt:

Die räumlichen Projekte

- 1: Aufwertung Kurhausstraße und Plätze
- 2: Entwicklung Gesundheitsbereich
- 3: Neues Wohnen
- 4: Verbesserung Parksituation

Das thematische Projekt

- 5: Ortsbild & Baukultur

Im folgenden Verlauf sind diese Projekte in ihre unterschiedlichen Bausteine aufgeschlüsselt. Im anschließendem Kapitel wird in einem Projekt- und Maßnahmenkatalog eine Übersicht über die einzelnen Maßnahmen mit einer ersten groben Kostenschätzung dargestellt.

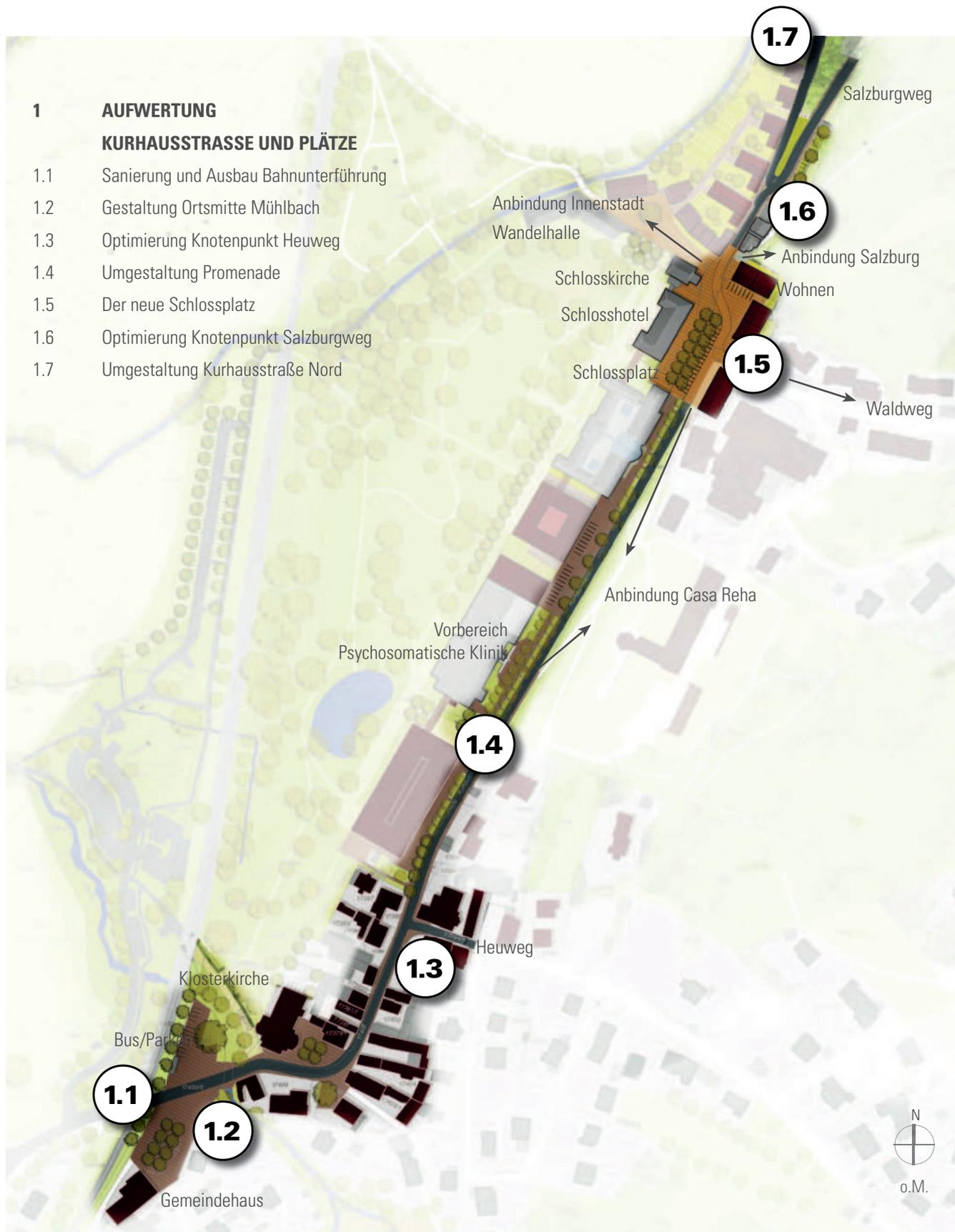


o.M.

DER RAHMENPLAN

Projekte und Maßnahmen

1 | Aufwertung Kurhausstraße und Plätze



PROJEKT 1

AUFWERTUNG

KURHAUSSTRASSE UND PLÄTZE

Der zentrale öffentliche Raum des Ortes ist grundlegend aufzuwerten und weiter zu entwickeln. Die beiden historischen Ortszentren sind hierbei die neuralgischen Knotenpunkte des Gebietes und sind somit in ihrer Gestaltung als auch in ihrer städtebaulichen Neuordnung bzw. in der Bewahrung ihrer bestehender historischen Baustruktur und in ihrer Vernetzung die zukünftigen Visitenkarten des Ortes. Die gestalterische und funktionale Aufwertung bedarf einer verträglichen Integration des prägenden Kfz-Verkehrs, der über die Kurhausstraße das Gebiet momentan in seiner Aufenthaltsqualität stark belastet. Ein Gesamtkonzept für den öffentlichen Raum ist als Grundlage für weitere konkrete und zeitnahe Umsetzungsbemühungen zu erarbeiten.

PROJEKTBAUSTEIN 1.1

SANIERUNG UND AUSBAU BAHNUNTERFÜHRUNG

Die Unterführung im Eingangsbereich zum Altort von Mühlbach stellt eine Engstelle dar und ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Eine mögliche Aufweitung des Straßenraumes und damit eine Verbreiterung der Unterführung als auch die Herstellung einer größeren Durchfahrts Höhe ist in diesem Zusammenhang zu prüfen.

PROJEKTBAUSTEIN 1.2

GESTALTUNG ORTSMITTE

Der Altort von Mühlbach ist die Keimzelle des Ortes. Es gilt, die historische Mitte zu stärken und weiter zu entwickeln und einen Ort zu schaffen mit Identität. Dies beinhaltet eine attraktive und hochwertige Gestaltung der Flächen um die Klosterkirche und dem Gemeindehaus.

PROJEKTBAUSTEIN 1.3

OPTIMIERUNG KNOTENPUNKT HEUWEG

In Verbindung mit der Gestaltung der Ortsmitte von Mühlbach gilt es, die Engstelle Kurhausstraße bis zum Knotenpunkt mit dem Heuweg übersichtlicher zu gestalten und damit mehr Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. Hierbei wird zum einen eine Neuaufteilung des Straßenraumes als auch eine Prüfung der bisherigen Vorfahrtsituation vorgeschlagen.

PROJEKTBAUSTEIN 1.4

UMGESTALTUNG PROMENADE

Die Promenade ist an die zukünftige Entwicklung anzupassen. Bei der Sanierung der Straße ist die bestehende Qualität als „Flaniermeile“ für den Fußgänger mit der prägenden durchgehenden Baumreihung zu sichern. Es gilt, die Straßeverkehrlich zu optimieren.

PROJEKTBAUSTEIN 1.5

DER NEUE SCHLOSSPLATZ...

ist als Visitenkarte des Ortes gestalterisch aufzuwerten, Aufenthaltsqualität ist herzustellen. Ziel muss es sein, diesen Bereich gestalterisch als hochwertige Platzfläche zu entwickeln und die verkehrlichen Funktionen zu integrieren. Die Kombination mit einer neuen räumlichen Fassung durch eine mögliche mischgenutzte Bebauung (Projektbaustein 3.2) ist zu prüfen.

PROJEKTBAUSTEIN 1.6

OPTIMIERUNG KNOTENPUNKT SALZBURGWEG

Es gilt, die Einmündungssituation des Salzbürgwegs in Kombination mit der Engstelle an der Kurhausstraße zwischen Schlossplatz und Kreuzung zu entschärfen und übersichtlicher zu gestalten. Dies muss in Verbindung mit der Bewahrung der denkmalgeschützten Bebauung passieren.

PROJEKTBAUSTEIN 1.7

UMGESTALTUNG KURHAUSSTRASSE NORD

Im Zuge der Sanierung der Kurhausstraße und der Gestaltung der Plätze ist der nördliche Bereich der Kurhausstraße als Verknüpfung mit der nördlichen Kfz-Stellplatzfläche und weiter Richtung Herschfeld für Fußgänger und Radfahrer mit zu integrieren.

DER RAHMENPLAN

Projekte und Maßnahmen

1 | Aufwertung Kurhausstraße und Plätze



Testskizze - Beispielhafte Umgestaltung des Altortes von Mühlbach



Bestand

DER RAHMENPLAN

Projekte und Maßnahmen

Aufwertung Kurhausstraße und Plätze | 1



Testskizze - Beispielhafte Umgestaltung Kurhausstraße in Mühlbach

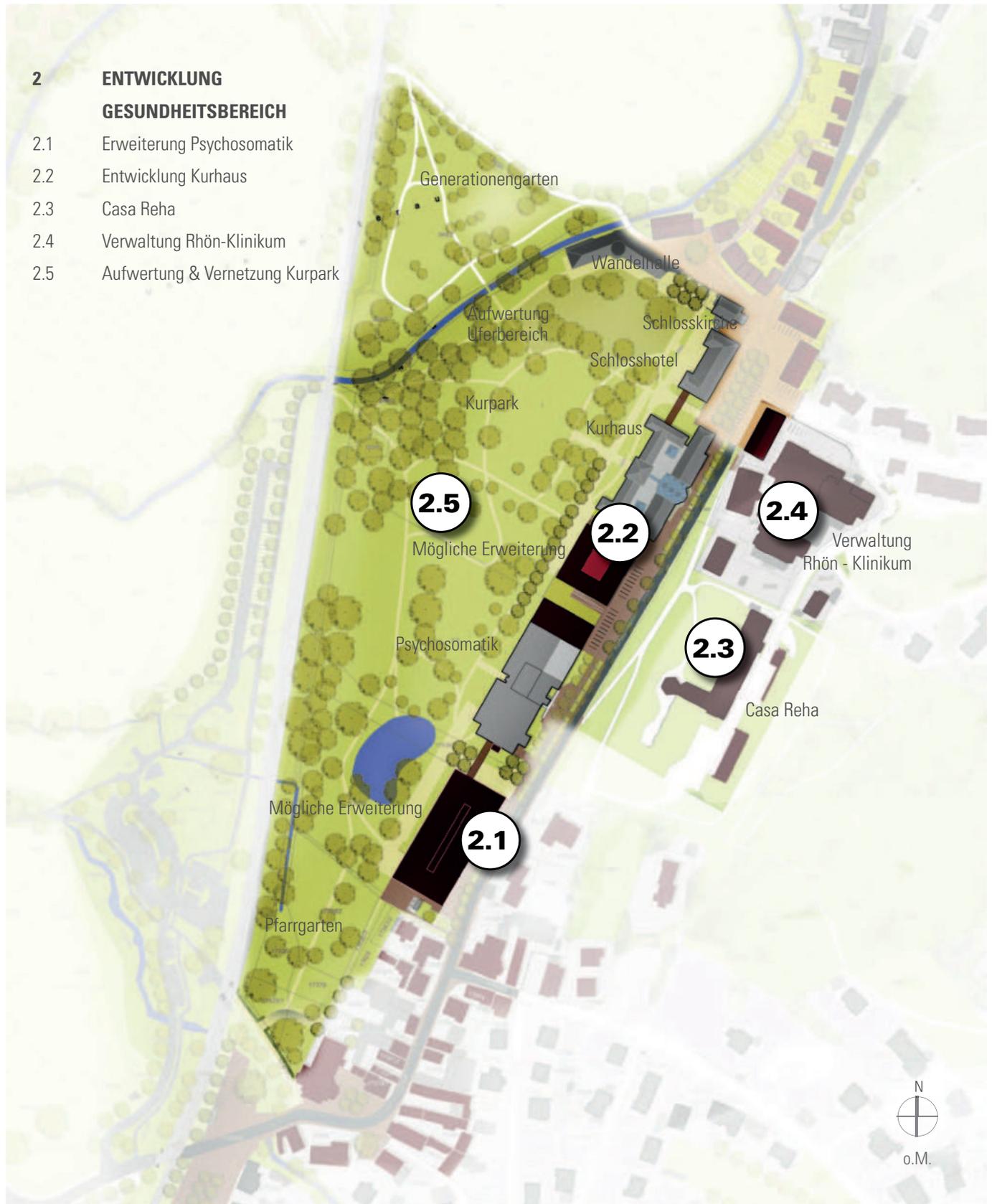


Bestand

DER RAHMENPLAN

Projekte und Maßnahmen

2 | Entwicklung Gesundheitsbereich



PROJEKT 2

ENTWICKLUNG

GESUNDHEITSBEREICH

Die Aufwertung des Gesundheitsbereichs im Sinne einer Transformationen zu einem zentralen Gesundheitsstandort der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale ist ein wichtiges Ziel für Bad Neuhaus. Es gilt, Entwicklungen zu ermöglichen, diese jedoch in einem abgestimmten Gesamtkonzept zu bündeln und verträglich umzusetzen um die Qualität des Ortes, den Kurpark, die angenehme und ruhige Atmosphäre in Verbindung mit dem attraktiven Bild, geprägt durch die historische Bebauung, zu gewährleisten.

PROJEKTBAUSTEIN 2.1

ERWEITERUNG

PSYCHOSOMATIK

Die Fläche südlich der Psychosomatischen Klinik stellt ein Potenzial für eine mögliche zukünftige Weiterentwicklung des Gesundheitsstandortes dar, ob als zusätzliche Fläche für die Psychosomatik, der Verwaltung des Rhön-Klinikums als auch für die ESB, der Fortbildungseinrichtung am Schlossplatz. Wichtig hierbei ist eine qualitativ hochwertige und architektonisch ansprechende und dem Ort gerecht werdende Fassung des Straßenraumes als auch des Kurparks. Eine mögliche bauliche Ergänzung sollte hierbei auch die Stellplatzsituation be-

rücksichtigen. Es gilt, ausreichend Stellplätze baulich, etwa in Form einer Tiefgarage zu integrieren. Hierbei ist auch ein „Bypass“ zu überprüfen. Dies meint, eine weitere Unterführung auf Höhe der Stichstraße zwischen Pfarrgarten und Kurpark. Hierbei könnte der Kfz-Verkehr westlich des Bahndamms entlang geleitet und direkt zu der möglichen Tiefgarage geführt werden, ohne Belastung für die Ortsmitte von Mühlbach.

PROJEKTBAUSTEIN 2.2

ENTWICKLUNG KURHAUS

Der Bereich zwischen Kurhaus und Psychosomatischen Klinik ist bei einer zukünftigen Entwicklung sorgfältig zu betrachten. Hierbei ist ein möglicher Neu- oder Anbau städtebaulich verträglich in die bestehende prägende Bebauungsstruktur zu integrieren. Es gilt, die Durchlässigkeit von der Kurhausstraße zum Kurpark zu gewährleisten.

PROJEKTBAUSTEIN 2.3

CASA REHA

Das Seniorenwohnheim Casa Reha ist ein wichtiger Nutzungsbaustein für Bad Neuhaus. Durch die bestehende Topographie liegt der Standort jedoch relativ räumlich isoliert im Ort. Die zukünftige Entwicklung des Standortes gilt es prüfen. Es gilt weiterhin, die älteren Bewohner noch stärker in den Ort zu integrieren.

Hierbei ist u.a. die räumliche Verknüpfung mit dem Schlossplatz zu verbessern. Hierbei ist u.a. eine barrierefreie Anbindung an die Kurhausstraße zu prüfen.

PROJEKTBAUSTEIN 2.4

VERWALTUNG RHÖN-KLINIKUM

Langfristig könnte die Verwaltung des Rhön-Klinikums in die „Gesundheits-spange“ entlang des Kurparks integriert werden. Hierbei ergäbe sich die Möglichkeit, direkt am Schlossplatz eine mischgenutzte Wohnbebauung zu entwickeln, was eine Belebung des Ortes fördert. Auch die Verlagerung der ESB hin zu diesem Standort in Kombination mit Wohnnutzung ist vorstellbar. Dies sollte in entsprechenden Konzepten überprüft werden.

PROJEKTBAUSTEIN 2.5

AUFWERTUNG & VERNETZUNG

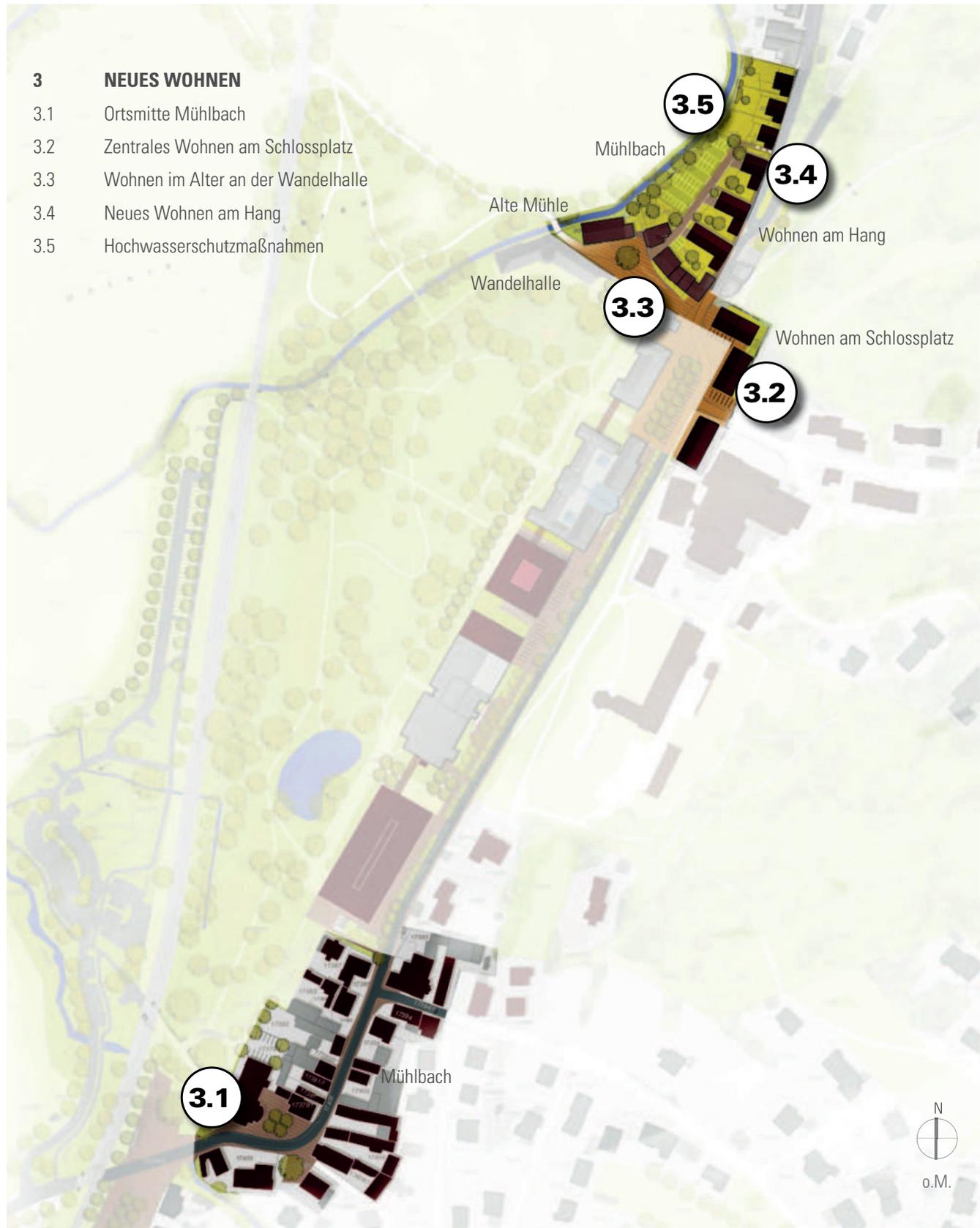
KURPARK

Der Kurpark als hochwertig gestaltete Freifläche und denkmalgeschützte Anlage ist zu sichern. Es gibt den Wunsch eines größeren und differenzierten Angebots an Sport- und Freizeitaktivitäten im Park. Es gilt, neue Ideen für den Kurpark im Rahmen eines Gesamtkonzepts zu prüfen. Hierbei ist der Standort u.a. für ein Gradierbauwerk zu untersuchen als auch die Öffnung und Gestaltung des Uferbereichs am Mühlbach zwischen

DER RAHMENPLAN

Projekte und Maßnahmen

3 | Neues Wohnen



Wandelhalle und Unterführung am Mühlbach mit der historischen Bogenbrücke im Zentrum. Hierbei ist der Hochwasserschutz zu berücksichtigen und im Rahmen der Planungen abzuklären. Die Entwicklung des Uferbereichs kann in Kombination mit einer Anreicherung des Angebots an Freizeiteinrichtungen im Kurpark gesehen werden. Der nördliche Bereich des Kurparks könnte im Rahmen einer Umgestaltung zu einem möglichen Generationengarten ein bedeutender „Trittsteine“ zur Innenstadt werden. Hierbei gilt es zu prüfen, ob am Rande der denkmalgeschützten zentralen und ruhigen sowie hochwertig gestalteten Anlage die Etablierung von zusätzlichen Angeboten möglich ist. Dies kann im Bereich Spiel, Fitness, Ruhe und Erholung liegen aber auch das Thema „Erfahrung der Sinne“ beinhalten. Es sollen damit Treffpunkte für verschiedene Nutzergruppen und Generationen entstehen.

PROJEKT 3

NEUES WOHNEN

Es gilt, Bad Neuhaus als auch den Altort von Mühlbach als Wohnstandorte zu stärken. Sie sind nicht nur räumliche sondern auch soziale Zentren. Eine Belebung durch neue Wohnungsangebote und der Sicherung der Mischnutzung ist zu fördern. Entsprechende Nutzungs- und Bebauungskonzepte sind zu erarbeiten.

PROJEKTBAUSTEIN 3.1

ORTSMITTE MÜHLBACH

Die Ortsmitte ist in ihrer historischen Baustruktur zu sichern. Es gibt Potenziale, um den Wohnungsbestand zu optimieren und mit evtl. neuen Wohntypologien zu kombinieren. Hierbei ist darauf zu achten, die prägende historische Bebauung zu integrieren und den mischgenutzten Altort zu sichern.

PROJEKTBAUSTEIN 3.2

ZENTRALES WOHNEN AM SCHLOSSPLATZ

Der Schlossplatz besitzt das Potenzial nicht nur zur zukünftigen Visitenkarte des Gesundheitsstandortes Bad Neuhaus zu werden, sondern auch zu dem sozialem Zentrum von Neuhaus. Wohnen in zentraler Lage sollte hierbei kombiniert werden mit zusätzlichen zentrumsbildenden Nutzungen, dem Stadtteil entsprechend, was für eine Belebung des Ortes wichtig ist. Die Aufwertung der direkten Verknüpfung zur Salzburg für Fußgänger ist hier ebenfalls gestalterisch zu integrieren.

PROJEKTBAUSTEIN 3.3

WOHNEN IM ALTER AN DER WANDELHALLE

Es wird vorgeschlagen, unterschiedliche Wohnformen im historischen Zentrum von Bad Neuhaus anzubieten. Es gilt, die historisch bedeutsame Bebauung und Rahmung des Bereichs an der Wandelhalle zu sichern und ggf. zu reaktivieren.

Eine mögliche Neubebauung ist hierbei in seiner Qualität ortsbildverträglich zu gestalten und zu integrieren. Ein Mehrgenerationenhaus sowie betreutes Wohnen ist an diesem Standort zu prüfen.

PROJEKTBAUSTEIN 3.4

NEUES WOHNEN AM HANG

Es gilt, den Bereich am Hang entlang der Kurhausstraße städtebaulich umzustrukturieren. Hierbei kann eine attraktive und hochwertige Wohnadresse entstehen.

PROJEKTBAUSTEIN 3.5

HOCHWASSERSCHUTZMASSNAHMEN

Die Entwicklungen v.a. in Bad Neuhaus, im Bereich nördlich der Wandelhalle sind mit den geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des Mühlbachs abzustimmen. Hierbei sind mögliche eingegrünte offene Stellplätze oder ein Parkdeck mit Gründach für die Bewohner im Rahmen einer Entsiegelung des Blockinnenbereichs anzudenken.

Um eine höchstmögliche städtebauliche Qualität einer zukünftigen Entwicklung v.a. des Ortskerns von Bad Neuhaus zu gewährleisten wird u.a. als eine vorbereitende Maßnahme ein Architekten-Wettbewerb für den Bereich Schlossplatz, Platz „An der Wandelhalle“ sowie für die Hangbebauung in Kombination mit dem Hochwasserschutz vorgeschlagen.

DER RAHMENPLAN

Projekte und Maßnahmen

3 | Neues Wohnen



Testskizze - Beispielhafte Umgestaltung Schlossplatz / Mischgenutzte Neubebauung am Schlossplatz - mehr Belebung des Ortes



Bestand

DER RAHMENPLAN

Projekte und Maßnahmen

Neues Wohnen | 3



Testskizze - Beispielhafte Umgestaltung Knotenpunkt Salzburgweg / Kurhausstraße / Neues Wohnen am Hang



Bestand

DER RAHMENPLAN

Projekte und Maßnahmen

4 | Verbesserung Parksituation



PROJEKT 4

VERBESSERUNG PARKSITUATION

Eine allgemeine Reduzierung des Verkehrs muss gesamträumlich innerhalb der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale gelöst werden. Ziel dieses Projekts ist es, basierend auf der Verkehrsuntersuchung, randseitige Stellplatzpotenziale zu mobilisieren und zu nutzen, um gebietsinternen Verkehr zu vermeiden.

PROJEKTBAUSTEIN 4.1

ERWEITERUNG PARKPLATZ SÜD

Das Potenzial einer möglichen Stellplatzfläche entlang des Bahndamms in Verlängerung des bestehenden Wohnmobilstellplatzes und der Stellplatzflächen für das Rhön-Klinikum ist zu ermitteln. Hierbei muss bei einer Erweiterung des Parkplatzplatzes nach Norden eine landschaftsverträgliche Einbindung in die Saalewiesen geprüft werden. Die Vernetzung über die Unterführung durch den Kurpark ist hierbei zu verbessern und weiter zu entwickeln.

PROJEKTBAUSTEIN 4.2

ERWEITERUNG PARKPLATZ NORD

Ebenso ist das Potenzial des bestehenden Parkplatzes im Norden des Gebietes zu untersuchen. Es muss im Rahmen einer Umsetzung geprüft werden wie eine landschaftsverträgliche Mobilisierung der möglichen Entwicklungsflächen aussehen kann, entweder in Form einer Vergrößerung der Stellplatzfläche oder einer möglichen Bebauung. Die Anfahrbarkeit über Herschfeld ist hierbei mit zu bedenken.

DER RAHMENPLAN

Projekte und Maßnahmen

5 | Ortsbild und Baukultur



Testskizze - Beispielhafte Umgestaltung Platz an der Wandelhalle mit neuer Wohnbebauung an historischer Bebauungskante



Bestand

PROJEKT 5

GESTALTUNGSOFFENSIVE

Die alten Ortskerne mit den denkmalgeschützten Bauten am Kurpark als auch die ehem. landwirtschaftliche Gehöfte sowie die Klosterkirche sind die identitätsstiftenden Bereiche von Mühlbach und von Bad Neuhaus. Sie stellen das baukulturelle Erbe dar und sind charakteristischer Ausdruck der Region und der einzigartigen Entwicklung. Die Bewahrung und Pflege dieses kulturellen Schatzes ist eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung.

PROJEKTBAUSTEIN 5.1

MASTERPLAN

ÖFFENTLICHER RAUM

KURHAUSSTRASSE UND PLÄTZE

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes bedarf einer Grundlage, die einerseits das Repertoire der einzelnen Gestaltungsmittel sowie die Gestaltungsschwerpunkte definiert und andererseits die zeitliche Abfolge der Maßnahmenumsetzung koordiniert. Der Masterplan ist das Instrument, mit dem private und öffentliche Maßnahmen zur Aufwertung der zentralen Bereiche aufeinander abgestimmt werden. Er stellt somit die planerische Grundlage für den Umgestaltungsprozess der Kurhausstraße dar.

PROJEKTBAUSTEIN 5.2

GESTALTUNGSHANDBUCH UND

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Eine abgestimmte Gestaltung bedarf gemeinsamer Regeln. Nur dann entsteht in

der Summe einzelner investiver Maßnahmen ein zufriedenstellendes Ergebnis. Mittels eines Gestaltungshandbuchs kann im Dialog mit den Eigentümern ein Regelwerk erstellt werden, das ein Spektrum unterschiedlicher Gestaltungsmöglichkeiten im Umgang mit der historischen Bausubstanz zeigt. Dabei können durchaus auch zeitgemäße Gestaltungen Anwendung finden. Ziel eines Gestaltungshandbuchs ist in erster Linie die Aktivierung und Beratung der Eigentümer. Eine Gestaltungssatzung als Grundlage für die Vergabe kommunaler Fördergelder (Anreizförderung zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft privater Eigentümer) kann den Anreiz zu privaten Maßnahmen erhöhen.

Förderfähige Maßnahmen können z.B. im Bereich Ortsbild und Ortsstruktur Maßnahmen zur Herstellung typischer Raumkanten sein. Im Bereich Gebäude z.B. Maßnahmen an Dach und Dachaufbauten, Fassaden, Fenster und Schaufenster, Hauseingang sowie die Gestaltung von Werbeanlagen. Im Außenbereich und Garten betrifft dies z.B. Maßnahmen am Gebäudevorbereich und Treppe, Hof und Hofeinfahrt, Garten, Nebengebäude, Einfriedung und Hoftor.

PROJEKTBAUSTEIN 5.3

TEMPORÄRER GESTALTUNGSBEIRAT

Ein temporärer Gestaltungsbeirat, wie er z.B. von der Bayerischen Architektenkammer angeboten wird, ist ein wirksames

Instrument zur Beratung privater Bauvorhaben. Durch die Einbeziehung unabhängiger, externer Fachleute verbessert sich die Akzeptanz fachlicher Empfehlungen. Projektbezogene Empfehlungen zu städtebaulich wichtigen (Um-) Bauvorhaben (z.B. Gewerbebauten in Eingangssituationen, Geschäftshäuser, Hotels) können so die Stadtentwicklung positiv beeinflussen. Ein Gestaltungsbeirat ist deshalb ein wichtiger Baustein im Rahmen einer Gestaltungsoffensive.

PROJEKTBAUSTEIN 5.4

STÄDTEBAULICHE BERATUNG

Die Verbesserung der städtebaulichen Qualität im Gebiet sollte durch eine kontinuierliche fachliche Beratung begleitet werden. In Ergänzung oder auch als Alternative zu einem Gestaltungsbeirat kann die Stadt bei der Beurteilung privater Bauvorhaben auf externe fachliche Expertise zurückgreifen.

PROJEKTBAUSTEIN 5.5

BAUHERRENBERATUNG

Durch die Etablierung einer Bauherrenberatung können konkrete Gestaltungsvorschläge (in Ergänzung und Anlehnung an das Gestaltungshandbuch) erarbeitet werden. Auch eine Unterstützung bei Fragen energetischer Sanierung und Modernisierung kann zur Aufwertung des Gebäudebestands und als Anreiz für Sanierungsmaßnahmen angeboten werden.



Projekt- und
Maßnahmenkatalog

9



Erklärung
Projekte und Maßnahmen
Impulsprojekte

PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG

ERKLÄRUNG

Art der Maßnahme:

V: vorbereitende Maßnahmen

Vorbereitung der Erneuerung, wie z.B. städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Stadtumbauvergütung, Verfahrenskosten, Sonstiges

O: Ordnungsmaßnahme

Erwerb von Grundstücken, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Ordnungsmaßnahmen

B: Baumaßnahme

Modernisierung und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, sonstige Baumaßnahmen

S: sonstige Maßnahme

Einordnung der Maßnahme:

SAN:

Lage im Sanierungsgebiet, Stand Umgrenzung: Oktober 2017

Zeitraum - Definition:

Kurz: Kurzfristig umzusetzende Maßnahmen -
in den nächsten 5 Jahren. 2019-2023

Mittel: Mittelfristig umzusetzende Maßnahmen -
zw. 5 bis 10 Jahre. 2024-2028

Lang: Langfristig umzusetzende Maßnahmen -
ab 2029

Mögliche Impulsprojekte:

PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG

ERKLÄRUNG

Grundlage Kostenberechnung:

Alle Kosten sind grobe Schätzungen zur Orientierung, auf 5.000 EUR aufgerundet.
Grundlage grober Kostenorientierung:

- 1) **Städtebaulicher Entwurf - Masterplan**
Merkblatt Nr. 51, Stand 05/2014
„Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung“ nach § 42 HOAI
(AK Baden-Württemberg), Honorarzone II, gemittelt + sonstige Kosten
- 2) **Kosten Wettbewerb**
Eigene Erfahrungswerte Büro:
Management/Preisrichter-Jury/Nebenkosten: ca. 55.000 € netto
Preisgeld basierend auf Kostenermittlung
n. BKI/HOAI bzw. Merkblatt Nr. 51:

Städtebaulicher Entwurf Areal
Merkblatt Nr. 51, Stand 05/2014
„Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung“ nach § 42 HOAI
(AK Baden-Württemberg), Honorarzone II, gemittelt
- 3) **Erstellung Bebauungsplan**
Kostenschätzung nach HOAI 2013
§19 / 21, Zone II, gemittelt
- 4) **Umgestaltung zentraler öffentlicher Raum - Promenade / Ortsmitte**
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F7 Freianlagen
incl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto
Grundlage Quelle: BKI F7 2016, 8700-0022 - angepasst: ca. 252 €/m² AF

Umgestaltung zentraler öffentlicher Raum - Platzflächen
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F7 Freianlagen
incl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto
Grundlage Quelle: BKI F7 2016, 8700-0036 - angepasst: ca. 390 €/m² AF

Umgestaltung - Straßenraum / Kreuzungsbereiche
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F7 Freianlagen
incl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto
Grundlage Quelle: BKI F7 2016, 8700-0001- angepasst: ca. 107 €/m² AF

Umgestaltung - Uferbereich mit Spielfläche
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F7 Freianlagen
incl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto
Grundlage Quelle: BKI F7 2016, 9800-0003- angepasst: ca. 280 €/m² AF

Umgestaltung - Generationengarten
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F7 Freianlagen
incl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto
Grundlage Quelle: BKI F7 2016, 9100-0083- angepasst: ca. 76 €/m² AF

Umgestaltung - Außenanlage Alten-, Pflegeheim
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F7 Freianlagen
incl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto
Grundlage Quelle: BKI F7 2016, 6200-0029- angepasst: ca. 97 €/m² AF

Umgestaltung - Wohnumfeldgestaltung
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F7 Freianlagen
incl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto
Grundlage Quelle: BKI F7 2016, 6100-0424- angepasst: ca. 91 €/m² AF

Umgestaltung - Wanderweg mit Aussichtspunkt
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten - F7 Freianlagen
incl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 brutto
Grundlage Quelle: BKI F7 2016, 9100-0063- angepasst: ca. 49 €/m² AF
- 5) **Entwurfsplanungen, Objektplanung - Verkehrsanlagen**
Kostenschätzung nach HOAI 2013,
Verkehrsanlage §47, Anlage 13,
Innerörtliche Straßen und Plätze:
Sonstige innerörtliche Straßen mit hohen verkehrstechnischen
Anforderungen oder normaler städtebaulicher Situation
(hohe Anzahl Verknüpfungen mit der Umgebung)
Honorarzone IV, Unterer Satz

Entwurfsplanungen, Objektplanung - Verkehrsanlagen
Kostenschätzung nach HOAI 2013,
Verkehrsanlage §47, Anlage 13,
Wege im bewegtem Gelände mit schwierigen Baugrund- und
Entwässerungsverhältnissen
Honorarzone III, Unterer Satz

Entwurfsplanungen, Objektplanung - Freianlagen
Kostenschätzung nach HOAI 2013,
Freianlagen §39, Anlage 11,
Sonstige Freianlagen: Fußgängerbereiche und Stadtplätze mit hoher oder
sehr hoher Ausstattungsintensität
Honorarzone IV, Unterer Satz

Entwurfsplanungen, Objektplanung - Freianlagen
Kostenschätzung nach HOAI 2013,
Freianlagen §39, Anlage 11,
Sonstige Freianlagen: Freiflächen mit Bauwerksbezug, mit schwierigen
topographischen Verhältnissen
Honorarzone IV, Unterer Satz

Entwurfsplanungen, Objektplanung - Freianlagen
Kostenschätzung nach HOAI 2013,
Freianlagen §39, Anlage 11,
Objekte: Freiflächen im Zusammenhang mit historischen Anlagen,
historische Parks- und Gartenanlagen, Gartendenkmale
Honorarzone V, Unterer Satz
- 6) **Sonstige**
Eigene Erfahrungswerte, Büro

PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

1 | Aufwertung Kurhausstraße und Plätze

| Nr. Lage <small>SAN = Sanierungsgeb.</small> | Handlungsfeld Projekt Projektbausteine bzw. Maßnahmen Beschreibung | Art | Grobe Kosten (T) EUR | Umsetzungszeitraum | | |
|--|--|-------|----------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| | | | | kurz 2019 - 2023 | mittel 2024 - 2028 | lang ab 2029 |
| 1 | Aufwertung Kurhausstraße und Plätze | | | | | |
| ● | Entwurfs- und Ausführungsplanung Umbau Bahnunterführung - zur Optimierung der Unterführung (DB Bahn) | V / B | nach Umfang | ● | ● | |
| ● | Entwurfs- und Ausführungsplanung Straßenraum und Platzbereiche - zur Optimierung der Anbindung über die Kurhausstraße, gegliedert durch Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität | V | ca. 465 ⁴⁾ | ● | | |
| | Realisierung Umgestaltung Straßenraum Kurhausstraße Mühlbach - unter Einbeziehung der Schnittstellen zu den direkt angrenzenden Straßenräumen und Fuß- und Radwegen | B | ca. 235 ⁴⁾ | ● | ● | |
| ● | Realisierung Umgestaltung Ortsmitte Mühlbach - mit der gestalterischen Integration der Klosterkirche, der Aufwertung der Vorfläche des Gemeindehauses, der Bushaltestelle und der Fahrbahn - Abgestimmte Gestaltung, Beleuchtung und Möblierung | B | ca. 1.610 ⁴⁾ | ● | ● | |
| | Realisierung Umgestaltung Kurhausstraße ab Heuweg bis Schlossplatz - mit der gestalterischen Integration der Vorflächen der straßenbegleitenden Einrichtungen - sowie der Integration der Baumallee und eines großzügigen, hochwertig gestalteten straßenbegleitenden Fuß- und Radweg - Abgestimmte Gestaltung, Beleuchtung und Möblierung | B | ca. 1.335 ⁴⁾ | | ● | |
| | Realisierung Umgestaltung Schlossplatz - mit der gestalterischen Integration des Schloßhotels und der Schlosskirche sowie einer möglichen Neubebauung - sowie der gestalterischen Einbeziehung des Fußweges zur Salzburg - mit barrierefreier Bushaltestelle und einer verträglichen Anzahl an Stellplätzen - Abgestimmte Gestaltung, Beleuchtung und Möblierung | B | ca. 1.210 ⁴⁾ | | ● | |
| ● | Realisierung Umgestaltung Platz „An der Wandelhalle“ - als Quartiersplatz für eine zukünftige Wohnnutzung als auch als Schnittstelle zur Innenstadt und Kurpark - Abgestimmte Gestaltung, Beleuchtung und Möblierung | B | ca. 360 ⁴⁾ | ● | ● | |
| ● | Realisierung Umgestaltung Straßenraum Kurhausstraße Nord - unter Einbeziehung der Schnittstellen zu den direkt angrenzenden Straßenräumen und Fuß- und Radwegen - Integration des Knotenpunktes Salzburgweg - Herstellung der Übersichtlichkeit / Anlegen von Parkplätzen | B | ca. 615 ⁴⁾ | ● | ● | |
| ● | Abriss Bestandsgebäude Salzburgweg - zur Optimierung des Kreuzungspunktes | B | nach Umfang | ● | | |
| | Entwurfs- und Ausführungsplanung Ausbau Fußweg Richtung Salzburg - zur besseren Anbindung Richtung Salzburg - mit gestalterischen Integration der Treppenanlage in den Schlossplatz - mit gestalteten Rastmöglichkeiten mit Aussicht | V | ca. 15 ⁵⁾ | ● | | |
| | Realisierung Umgestaltung Fußweg Richtung Salzburg | B | ca. 75 ⁴⁾ | | ● | |

PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Entwicklung Gesundheitsbereich | 2

| Nr. Lage <small>SAH = Sanierungsgeb.</small> | Handlungsfeld Projekt Projektbausteine bzw. Maßnahmen Beschreibung | Art | Grobe Kosten (T) EUR | Umsetzungszeitraum | | |
|--|--|-------|----------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| | | | | kurz 2019 - 2023 | mittel 2024 - 2028 | lang ab 2029 |
| 2 | Entwicklung Gesundheitsbereich | | | | | |
| | Rahmenplanung Gesundheitsbereich <ul style="list-style-type: none"> - Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure sondieren - Einbindung privater Investoren - zur abgestimmten städtebaulichen Entwicklung entlang des Kurparks sowie im Bereich der Casa Reha und Prüfung sowie Koordination von Einzelmaßnahmen auch innerhalb der hochwertig gestalteten Grün- und Freiflächen der zentralen Parkfläche (z.B. Gradierbauwerk) - Abstimmung der zukünftigen Entwicklung und Qualität der Bebauung (Standards/Architektur etc.) - Erstellung eines Gesamtkonzepts - Prüfung der Öffnung des Pfarrgartens für Fußgänger und Radfahrer - Integration der Feinplanung für den nördlichen Kurparkbereich - Definition Zeitschiene und Realisierungsabschnitte | V / O | ca. 80 ¹⁾ | ● | | |
| | Feinplanung Uferbereich, Generationengarten, Aufwertung Wegeverbindungen <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft privaten Akteure vor Ort zur Aufwertung des nördlichen Kurparkbereichs und der bestehenden Unterführungen des Bahndamms - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung | V | nach Umfang | ● | | |
| | Entwurfs- und Ausführungsplanung Öffnung und Gestaltung Uferbereich im Kurpark entlang des Mühlbachs <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Uferböschung im Bereich der Bogenbrücke im Kurpark entlang des Mühlbachs ab Wandelhalle - Integration einer Spielfläche für Kinder - Gestaltete Sitzgelegenheiten mit Blick in den Park bzw. in die Saalewiesen - Abstimmung mit dem Hochwasserschutz | V | ca. 115 ⁵⁾ | ● | | |
| | Realisierung Gestalteter Uferbereich Kurpark | B | ca. 560 ⁴⁾ | ● | ● | |
| | Entwurfs- und Ausführungsplanung Generationengarten <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung des nördlichen Teilbereichs des Kurparks - Etablierung von Angeboten im Bereich Spiel, Fitness, Ruhe und Erholung, Erfahrung der Sinne, Treffpunkte am Rande der denkmalgeschützten ruhigen und hochwertig gestalteten Anlage | V | ca. 140 ⁵⁾ | ● | | |
| | Realisierung Generationengarten | B | ca. 760 ⁴⁾ | | ● | |
| | Prüfung weiterer Aufwertungsmaßnahmen für den Kurpark | V | nach Umfang | ● | ● | ● |
| | Feinplanung Bereich Casa Reha <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft privaten Akteure vor Ort zur städtebaulichen Auslotung möglicher Erweiterungen als auch Aufwertungsmaßnahmen im direkten Umfeld - Barrierefreie Anbindung zur Kurhausstraße - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung | V / O | nach Umfang | ● | | |
| | Entwurfs- und Ausführungsplanung Barrierefreie Anbindung Kurhausstraße mit gleichzeitiger Freianlagengestaltung entlang Kurhausstraße <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft privaten Akteure vor Ort | V | ca. 125 ⁵⁾ | ● | ● | |
| | Realisierung Barrierefreie Anbindung Kurhausstraße mit gleichzeitiger Freianlagengestaltung entlang Kurhausstraße <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft privaten Akteure vor Ort | B | ca. 680 ⁴⁾ | | ● | |

PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

3 | Neues Wohnen

4 | Verbesserung Stellplatzsituation

| Nr. Lage <small>SAN – Sanierungsgeb.</small> | Handlungsfeld Projekt Projektbausteine bzw. Maßnahmen Beschreibung | Art | Grobe Kosten (T) EUR | Umsetzungszeitraum | | |
|--|--|-------|----------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| | | | | kurz 2019 - 2023 | mittel 2024 - 2028 | lang ab 2029 |
| 3 | Neues Wohnen | | | | | |
| ● | Realisierungswettbewerb „Neues Wohnen in Bad Neuhaus“ - Vorbereitung und Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens (privat) | V | ca. 75 ²⁾ | ● | | |
| ● | Nutzungs- und Bebauungskonzept „Wohnen im Alter an der Wandelhalle“ in Kombination mit „Neues Wohnen am Hang“ (privat) | V | ca. 10 ¹⁾ | ● | | |
| | Entwurfs- und Ausführungsplanung Wohnumfeld zw. Hang und Mühlbach | V | ca. 45 ⁵⁾ | ● | | |
| | Realisierung Gestaltung Wohnumfeld am Mühlbach - Integration Hochwasserschutzmaßnahmen in Kombination mit eingegrüntem Stellplätzen bzw. Parkdeck | B | ca. 180 ⁴⁾ | ● | ● | |
| ● | Feinplanungen Hochwasserschutzmaßnahmen (siehe Basisstudie Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, 2008) | V / O | nach Umfang | ● | ● | |
| ● | Realisierung Hochwasserschutzmaßnahmen (siehe Basisstudie Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, 2008) | B | nach Umfang | ● | ● | ● |
| ● | Bebauungsplan - Schaffung der Rechtsgrundlagen durch die Bauleitplanung | V | ca. 75 ³⁾ | ● | | |
| 4 | Verbesserung Stellplatzsituation | | | | | |
| | Erwerb Grundstücke | V / O | nach Umfang | ● | ● | |
| | Entwurfs- und Ausführungsplanung Parkplatz Bahndamm mit Fußwegeanbindung Kurpark | V | nach Umfang | ● | ● | |
| | Entwurfs- und Ausführungsplanung Parkplatz bzw. Parkdeck an Kurhausstraße Nord, Richtung Herschfeld | V | nach Umfang | ● | ● | |
| | Realisierung Parkplatz am Bahndamm, Erweiterung Stellplatzfläche mit Fußwegeanbindung | B | nach Umfang | | ● | ● |
| | Realisierung Parkplatz Nord | B | nach Umfang | | ● | ● |

| Nr. Lage <small>SAH = Sanierungsgeb.</small> | Handlungsfeld Projekt Projektbausteine bzw. Maßnahmen Beschreibung | Art | Grobe Kosten (T) EUR | Umsetzungszeitraum | | |
|--|--|-------|---|---------------------|-----------------------|--------------------|
| | | | | kurz 2019 - 2023 | mittel 2024 - 2028 | lang ab 2029 |
| 5 | Ortsbild & Baukultur | | | | | |
| ● | Masterplan Öffentlicher Raum Kurhausstraße und Plätze - Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure sondieren - Einbindung privater Investoren - Priorisierung kommunaler Investitionsvorhaben (Plätze, Straße, Neubebauung) und Finanzierung - Feinplanung für möglichen Grunderwerb / Flächentausch - Integration verkehrliche Aspekte - Erarbeitung Gestaltungsprinzipien für den öffentl. Raum in der Ortsmitte, Erarbeitung eines einheitlichen Straßengestaltungskonzepts (Straßenbelag, Pflasterflächen, Begrünung, Aufenthaltsflächen) - Definition Zeitschiene und Realisierungsabschnitte | V / O | ca. 30 ¹⁾ | ● | | |
| | Gestaltungshandbuch und kommunales Förderprogramm - Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches - Kommunales Förderprogramm zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet | V / O | 30 ²⁾ / KFP nach Umfang | ● | ● | |
| | Temporärer Gestaltungsbeirat - Temporärer Gestaltungsbeirat der Bayerischen Architektenkammer zur Beurteilung einzelner Bauvorhaben - oder städtebaulicher Planungen | V | nach Umfang | ● | ● | ● |
| ● | Städtebauliche Beratung - Etablierung einer Beratung durch Fachplaner, für Stellungnahmen zu wichtigen städtebaulichen Themen bzw. Bauvorhaben als Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde | V / O | nach Umfang | ● | ● | ● |
| | Bauherrenberatung - Etablierung einer Bauherrenberatung zur Erarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge in Ergänzung und Anlehnung an das Gestaltungshandbuch | V / S | nach Umfang, ca. 5 bis 10 / Jahr ³⁾ | ● | ● | ● |

**KURZFRISTIG ANZUGEHENDE
PROJEKTE & MASSNAHMEN**

Es wird vorgeschlagen, dass die mit einem roten Punkt gekennzeichneten Projekte und Maßnahmen für die nächsten Jahre vordringlich umzusetzen sind.

Schwerpunkte sind hierbei die Ortsmitte von Mühlbach und die historische Keimzelle von Bad Neuhaus im Hinblick auf eine Sicherung, Aufwertung und Reak-

tivierung der historischen Bebauungsstruktur, der Sicherung des Ortsbildes und der Gestaltung und Optimierung des öffentlichen Raumes.

Darüber hinaus ist es wichtig, die planerischen Grundlagen für eine geordnete und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gesundheitsbereichs am Kurpark zu gewährleisten.



Vorschlag Sanierungsgebiet

10

Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
Begründung und mögliche Verfahrenswahl



VU ALTORT MÜHLBACH / BAD NEUHAUS

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

Begründung und mögliche Verfahrenswahl

AUSGANGSBEDINGUNGEN

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen überprüft.

Dabei sind zahlreiche städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des zentralen innerörtlichen Bereichs des Stadtteils deutlich geworden. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen können die Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen belegen. Die Ziele der Sanierung für dieses Gebiet gründen sich auf dem Leitbild und dem darauf aufbauenden Rahmenplan für den Ort. Damit liegen für die Beurteilung des Sanierungsbedarfs ausreichende Unterlagen vor.

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE UND EMPFEHLUNG ZUR BGRENZUNG DES FÖRMLICH FESTGELEGTEN SANIERUNGSGEBIETES

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Durchführung sollte innerhalb eines überschaubaren

Zeitraumens von max. 15 Jahren abgeschlossen sein. Die Bestandsanalyse zeigt im gesamten Sanierungsbereich eine Verteilung struktureller Mängel und Funktionsschwächen unterschiedlicher Form. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes wird durch folgende Aspekte begründet:

Es bestehen deutliche räumliche Defizite in der Gestaltung im historischen Ortskern von Bad Neuhaus, in der Ortsmitte von Mühlbach als auch entlang der Kurhausstraße im öffentlichen Raum sowie an den dortigen Gebäuden selbst. Hinzu kommen räumliche Zäsuren, die vor allem die Fuß- und Radwegeverknüpfungen beeinträchtigen. Dies überlagert sich mit den dort erfassten funktionalen Defiziten: Schlechte Gebäudezustände, Leerstände als auch funktionale Mängel im öffentlichen Raum. Sicherheitsaspekte für Fußgänger und Radfahrer durch Engstellen im Straßenraum sind hierbei mit eingeschlossen.

Der Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebiets umgrenzt das beschriebene Kurgebiet mit Kurpark in Bad Neuhaus und den Altort von Mühlbach. Die größere Stellplatzfläche im Norden und die Anbindung zum landschaftsprägenden Denkmal Salzburg, sowie potenzielle Stellplatzflächen im Westen entlang



M 1:5.000

SANIERUNGSGEBIET UND SANIERUNGSVERFAHREN

Begründung und mögliche Verfahrenswahl

des Bahndamms zusammen mit den Unterführungen am Bahndamm und der nördliche Bereich des Kurparks mit dem Mühlbach sind im Vorschlag für den Umgriff mit integriert, da es sich hierbei um wichtige Bausteine für das Gebiet handelt und die Untersuchungen gezeigt haben, dass die verkehrlichen Anforderungen nur im Bezug auf die vorhandenen Stellplatzflächen in den Eingangsbereichen des Kurgebietes angegangen werden können, die Verknüpfung zur Salzburg gestärkt und der Kurpark mit Mühlbach im Ganzen aufgewertet werden sollte.

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes ist im Lageplan gekennzeichnet. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 24,8 ha.

ZIELE UND ZWECKE

DER SANIERUNG

Im Rahmen der Sanierung sollen schrittweise die festgestellten Mängel beseitigt und die historische Ortsmitte von Bad Neuhaus als auch der Altort von Mühlbach als soziale und räumliche Mittelpunkte gestärkt werden.

Hierbei ist es wichtig, den Ortskern von Mühlbach als Identifikationspunkt und Eingangsbereich zu stärken und zu entwickeln. Der historische Kern des Kur-

gebietes muss als Chance zur Schaffung einer starken Identität unbedingt genutzt werden.

Das Kurviertel soll in diesem Zusammenhang als ein zentraler Gesundheitsstandort der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale entwickelt werden. Die Schaffung attraktiver Wohnstandorte in Bad Neuhaus, auch für Mitarbeiter des Rhön-Klinikums, sind parallel zu entwickeln. Der Wohnstandort „Altort von Mühlbach“ ist zu stärken und vor allem zu attraktivieren.

Verkehrliche Funktionen sind zu optimieren, neue Verknüpfungen zu schaffen und bestehende aufzuwerten. Das Stellplatzpotenzial muss hierbei überprüft und bestehende als auch zukünftige Parkstandorte vernetzt werden.

Unter Mitwirkung der Eigentümer sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden. Dabei ist die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln.

Der Rahmenplan mit den zugehörigen Strukturskizzen für die einzelnen Projekte stellt hierbei das langfristige Entwicklungskonzept für die städtebauliche Entwicklung von Bad Neuhaus und den

SANIERUNGSGEBIET UND SANIERUNGSVERFAHREN

Begründung und mögliche Verfahrenswahl

Altort von Mühlbach dar. Er zeigt die Umsetzung der im Leitbild für das Gebiet formulierten Ziele in einem räumlichen und funktionalen Gesamtkonzept zur strategischen Umsetzung von kurzfristig umsetzbaren als auch erst langfristig realisierbaren Zielen. Die Projekte gliedern sich hierbei auf in unterschiedliche Bausteine und Maßnahmen. Die zentralen räumlichen Projekte der Sanierung sind:

- » Aufwertung Kurhausstraße und Plätze
- » Entwicklung des Gesundheitsbereichs
- » Neues Wohnen
- » Verbesserung der Parksituation

Hinzu kommt ein thematisches Projekt hinsichtlich der Sicherung und Bewahrung der örtlichen Bauweise und Qualität des öffentlichen Raums:

- » Ortsbild und Baukultur

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale auch darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren oder im vereinfachten Verfahren durchführen will. Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) nicht zur Anwendung.

Folgende Gründe rechtfertigen in einem möglichen Sanierungsgebiet „Altort Mühlbach / Bad Neuhaus“ die Anwendung des vereinfachten Verfahrens: Das Hauptaugenmerk der Sanierung liegt auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes. Eine grundlegende Umstrukturierung mit umfangreichen Grunderwerb durch die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale ist nicht geplant. Mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ist nicht zu rechnen.

Bei möglichen Bodenwertsteigerungen im öffentlichen Raum bestünde die Möglichkeit, die Kosten auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen umzulegen. Sollten sich jedoch im Laufe des Verfahrens die Sanierungsziele ändern oder konkretisieren, könnte bei Bedarf ein Verfahrenswechsel für Teile des Sanierungsgebiets erfolgen.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sofern im Bericht nicht anders angegeben sind alle Zeichnungen und Fotoaufnahmen von Büro Schirmer | Architekten + Stadtplaner selbst oder auf Grundlage der angegebenen Quellen erstellt worden.

Informationen zu aktuellen Zahlen zu Bevölkerung/Flächenanteile/Anteil Altersgruppen/Eigentumsstruktur etc. der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale und ihrer Stadtteile wurden direkt vom zuständigen Amt erfragt und sind grafisch in den Bericht eingearbeitet worden.

Die Kartengrundlage wurde zur Verfügung gestellt von: Stadt Bad Neustadt a. d. Saale.

Die Luftbilder der Titelseite des Berichts und das Gemeindewappen wurden zur Verfügung gestellt von: Stadt Bad Neustadt a. d. Saale.

Die historischen Ansichten von Seite 34 wurden zur Verfügung gestellt von: Stadt Bad Neustadt a. d. Saale / Stadtarchiv.

Dokumentation Projektwerkstatt

Einleitung



Begrüßung durch 1. Bürgermeister Bruno Altrichter



Impulsreferat durch Stadtplaner Lukas Hoch



Arbeiten in Gruppen an den Thementischen



Arbeiten in Gruppen an den Thementischen



Arbeiten in Gruppen an den Thementischen



Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse



Verabschiedung d. 2. Bürgermeisterin Rita Rösch



„Pinnen“ räumlicher Schwerpunktbereiche

Im Kurbereich Bad Neuhaus sowie im Altort Mühlbach sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen beabsichtigt. Die Stadt Bad Neustadt a. d.Saale beschloss die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) entsprechend § 141 BauGB im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms und beauftragte das Büro Schirmer | Architekten und Stadtplaner aus Würzburg.

STÄDTEBAULICHE DEFIZITE - ZIELE UND HANDLUNGSFELDER

Im Rahmen der Vorbereitender Untersuchungen (VU) soll deshalb für den ca. 20,5 ha großen Umgriff des Stadtteils Mühlbach / Bad Neuhaus der Umfang funktionaler und räumlicher Missstände erhoben und die Zielsetzung der zukünftigen Entwicklung bestimmt werden. Ziel der VU ist es, Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen schließen ab mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und des entsprechenden Sanierungsverfahrens, sowie der Aufstellung eines Rahmen- und Maßnahmenplans, der auch eine

ANHANG

Dokumentation Projektwerkstatt

Impressionen



Es gab eine rege Teilnahme an allen Tischen



Ein „Moderator“ leitete die Gruppenarbeit und stellte das Ergebnis schließlich für „seinen“ Tisch vor

Dokumentation Projektwerkstatt

Ablauf der Werkstatt

Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesamtmaßnahme beinhaltet.

BETEILIGUNG

Neben den fachlichen Aufgabenfeldern ist die Einbindung der Bevölkerung und hier insbesondere der örtlichen Akteure in den Planungsprozess ein wichtiges Thema und Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung nachfolgender Sanierungsmaßnahmen. Gemeinsam mit den Bürgern, der Verwaltung und örtlichen Experten sollen die Entwicklungspotenziale von Bad Neuhaus und Mühlbach aufgespürt und die Weichen für die zukünftige Entwicklung gestellt werden.

PROJEKTWERKSTATT

Am Donnerstagabend, 21. September 2017, fand in der Wandelhalle im Kurpark von Bad Neuhaus von 18:30 bis 20:30 Uhr die zweite Bürgerwerkstatt mit ca. 50 interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt.

Nach der Begrüßung und einer kurzen Einführung durch Ersten Bürgermeister Bruno Altrichter folgte ein Impulsreferat durch Lukas Hoch (Büro Schirmer | Architekten und Stadtplaner, Würzburg) zur „Sicht von Außen“ auf den Stadtteil: Auf aktuelle Informationen zum Planungsstand, einer Zusammenfassung der Bestandsanalyse mit einer Bewertung der Situation folgte die Darstellung des

erarbeiteten Leitbildes, die Bündelung räumlicher und funktionaler Leitziele für das Gebiet, sowie der darauf aufbauende Rahmenplan, bestehend aus einem Neuordnungskonzept mit vier konkreten Projektideen, die wiederum in einzelne Projektbausteine aufgegliedert wurden. Dies bot einen thematischen Einstieg für die sich anschließende Gruppenarbeit.

Diese Gruppenarbeit stellte den wichtigsten Bestandteil des Abends dar. An vier Thementischen wurden in Form eines „world cafés“ die vier räumlichen Projektideen für das Gebiet bearbeitet. Hierbei gliederten sich die Projektideen in einzelne Bausteine auf. Die Gruppen konnten nach einer gewissen Zeit rotieren und somit jedes Thema bearbeiten.

Bei der konkreten Bearbeitung der Themen sollten einerseits unter der Überschrift „Das gefällt mir...“ das Positive der Ideen herausgearbeitet, andererseits unter der Überschrift „Das gibt es zu bedenken...“ weitere Handlungserfordernisse definiert und gesammelt werden. Die Projektbereiche gliederten sich wie folgt:

- 1:** Aufwertung Kurhausstraße und Plätze
- 2:** Entwicklung Gesundheitsbereich
- 3:** Neues Wohnen
- 4:** Verbesserung Parksituation

Die Ergebnisse wurden schließlich in gro-

ßer Runde durch die ständig anwesenden Moderatoren an den Thementischen vorgestellt. Ergänzungen wurden aufgenommen und für die jeweiligen Projekte ein abendliches Fazit durch Stadtplaner Lukas Hoch gezogen.

Um ca. 20:30 Uhr verabschiedete schließlich Zweite Bürgermeisterin Rita Rösch alle Anwesenden und bedankte sich für die rege, positive und vor allem umfangreiche Mitarbeit der interessierten aktiven Bürgerschaft des Stadtteils.

Im Folgenden sind die Ergebnisse des Workshops dargestellt. Die wörtliche Übernahme der Ergebnisse zu den verschiedenen Themen, wie sie von den Teilnehmern gesammelt wurden, sind hierbei aufgezeigt.

Zum Abschluss der Veranstaltung konnte jeder Bürger seine favorisierten Projektbausteine auf den einzelnen Karten markieren. Jeder Teilnehmer bekam hierbei vier Klebepunkte. Hier ergab sich durch die Sammlung der Klebepunkte ein klares Bild räumlicher Schwerpunktbereiche und wichtiger möglicher Impulsprojekte. Auch diese Übersicht der Priorisierung der Ideen sind als Abschluss der Dokumentation aufgeführt.

ANHANG

Dokumentation Projektwerkstatt

1 | Aufwertung Kurhausstraße und Plätze

Das gefällt mir ...

- » zu 1.3: Bisherige Vorfahrtsregelung Heuweg ist gut
- » zu 1.2: Es wird positiv gesehen einen Gemeinschaftsplatz als Ortsmitte zu entwickeln vor Gemeindehaus
- » positiv ebener Gehwegbelag für Rollatoren
- » Freifläche für Konzerte im Kurpark positiv; bitte schöner gestalten

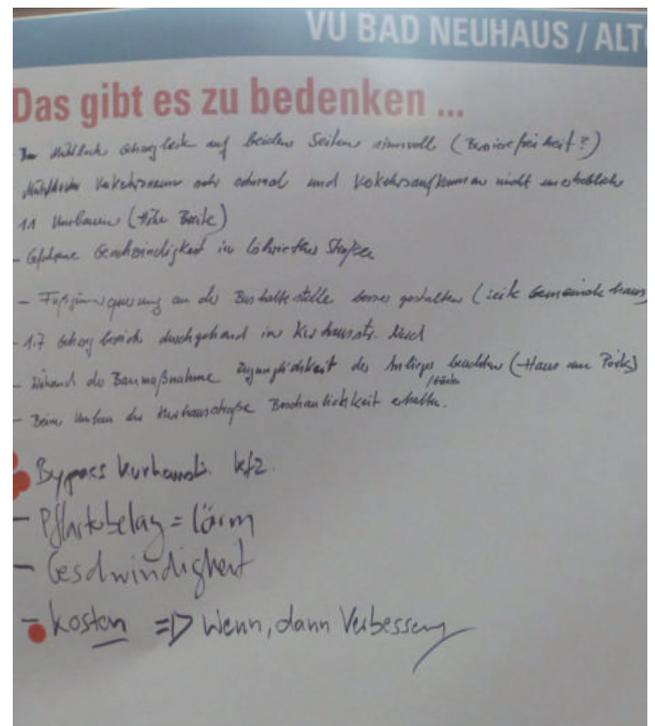
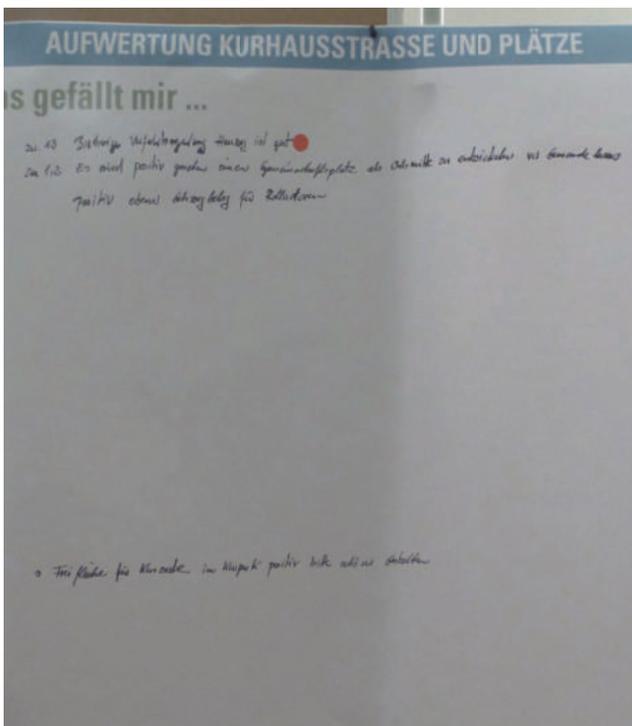
Das muss unbedingt getan werden ...

- » In Mühlbach Gehwegbreiten auf beiden Seiten sinnvoll (Barrierefreiheit?)
- » Mühlbach Verkehrsraum sehr schmal und Verkehrsaufkommen nicht unerheblich
- » 1.1 Umbauen (Höhe, Breite)
- » Gefahrene Geschwindigkeit in Löhriether Straße
- » Fußgängerquerung an der Bushaltestelle besser gestalten (Seite Gemeindehaus)
- » 1.7 Gehwegbereich durchgehend in Kurhausstr. Nord
- » Während der Baumaßnahme Zugänglichkeit der Anlieger / Gäste beachten (Haus am Park)
- » Beim Umbau der Kurhausstraße Beschaulichkeit erhalten
- » Bypass Kurhausstr. Kfz
- » Pflasterbelag = Lärm
- » Geschwindigkeit
- » Kosten -> wenn, dann Verbesserung

Dokumentation Projektwerkstatt Aufwertung Kurhausstraße und Plätze | 1



Überblick Ergebnisse



Ausschnitt „Das gefällt mir ...“ / „Das gibt es zu bedenken ...“

ANHANG

Dokumentation Projektwerkstatt

2 | Entwicklung Gesundheitsbereiche

Das gefällt mir ...

- » Psychosomatik
- » Bisherige Planung gut
- » Schlossplatz als Aushängeschild
- » Kurpark

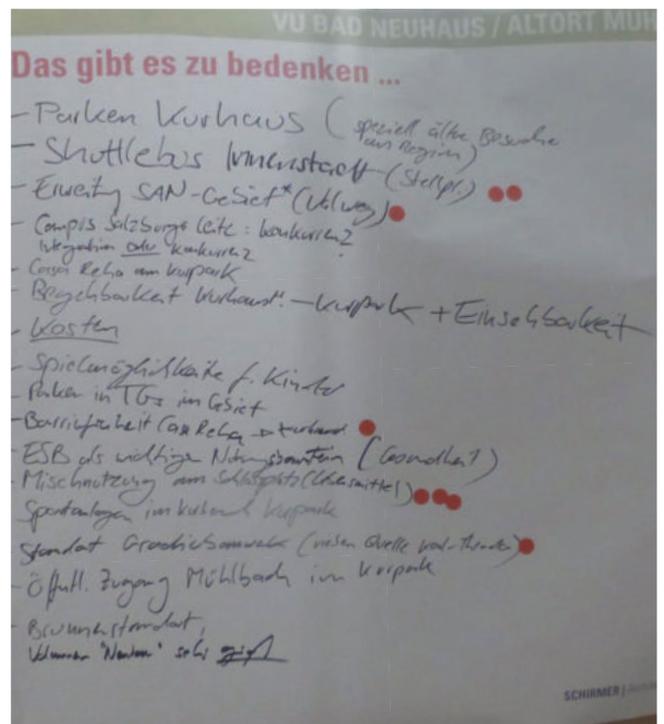
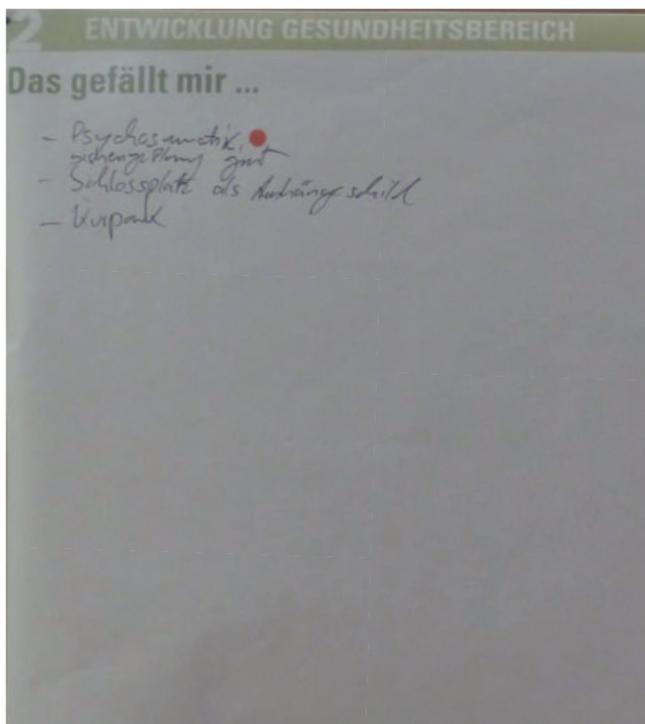
Das muss unbedingt getan werden ...

- » Parken Kurhaus (speziell ältere Besucher aus Region)
- » Shuttlebus Innenstadt (Stellpl.)
- » Erweiterung SAN-Gebiet (Waldweg)
- » Campus Salzburger Leite: Konkurrenz (-> Integration ODER Konkurrenz)
- » Casa Reha am Kurpark
- » Begehbarkeit Kurhausstr. – Kurpark + Einsehbarkeit
- » Kosten
- » Spielmöglichkeiten für Kinder
- » Parken in TGs im Gebiet
- » Barrierefreiheit Casa Reha -> Kurhausstr.
- » ESB als wichtiger Nutzungsbaustein (Gesundheit)
- » Mischnutzung am Schlossplatz (Lebensmittel)
- » Sportanlagen im Kurbereich Kurpark
- » Standort Gradierbauwerk (neben Quelle Karl-Theodor)
- » Öffentl. Zugang Mühlbach im Kurpark
- » Brunnenstandort
- » Volumen „Neubau“ sehr groß

Dokumentation Projektversktatt
Entwicklung Gesundheitsbereich | 2



Überblick Ergebnisse



Ausschnitt „Das gefällt mir ...“ / „Das gibt es zu bedenken ...“

ANHANG

Dokumentation Projektwerkstatt

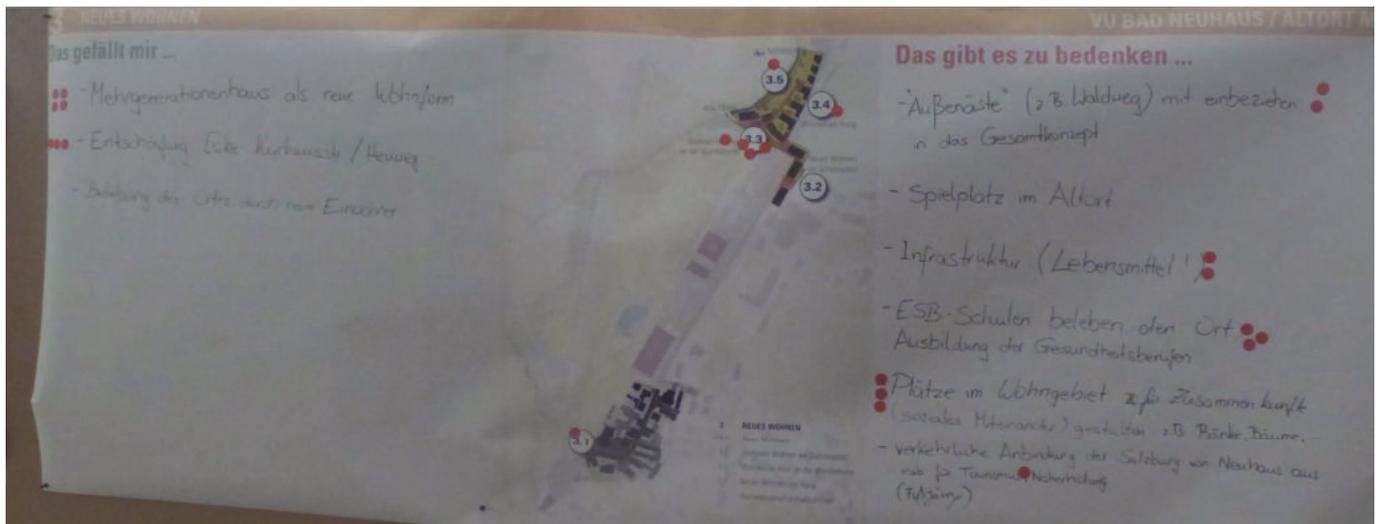
3 | Neues Wohnen

Das gefällt mir ...

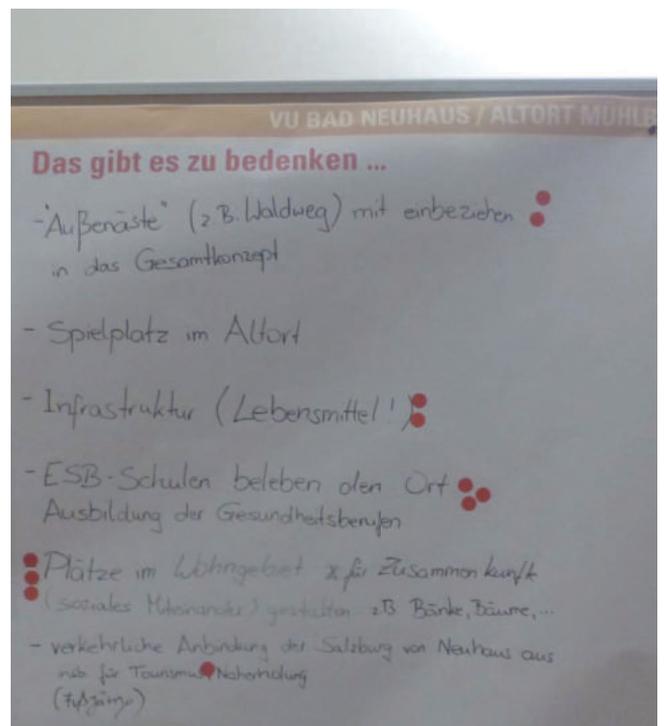
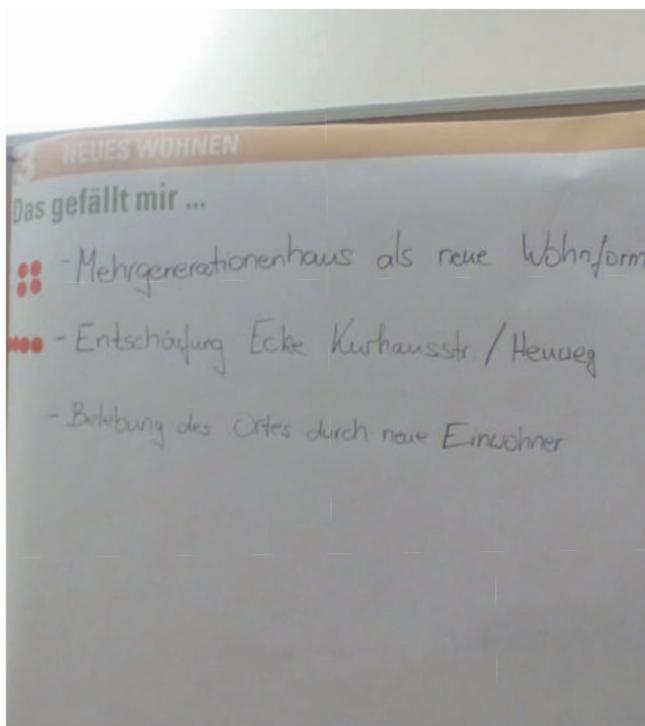
- » Mehrgenerationenhaus als neue Wohnform
- » Entschärfung Ecke Kurhausstr. / Heuweg
- » Belebung des Ortes durch neue Einwohner

Das muss unbedingt getan werden ...

- » „Außenäste“ (z.B. Waldweg) mit einbeziehen in das Gesamtkonzept
- » Spielplatz im Altort
- » Infrastruktur (Lebensmittel!)
- » ESB-Schulen beleben den Ort, Ausbildung der Gesundheitsberufe
- » Plätze im Wohngebiet für Zusammenkünfte (soziales Miteinander) gestalten z.B. Bänke, Bäume, ...
- » Verkehrliche Anbindung der Salzburg von Neuhaus aus insb. für Tourismus + Naherholung (Fußgänger)



Überblick Ergebnisse



Ausschnitt „Das gefällt mir ...“ / „Das gibt es zu bedenken ...“

ANHANG

Dokumentation Projektwerkstatt

4 | Verbesserung Parksituation

Das gefällt mir ...

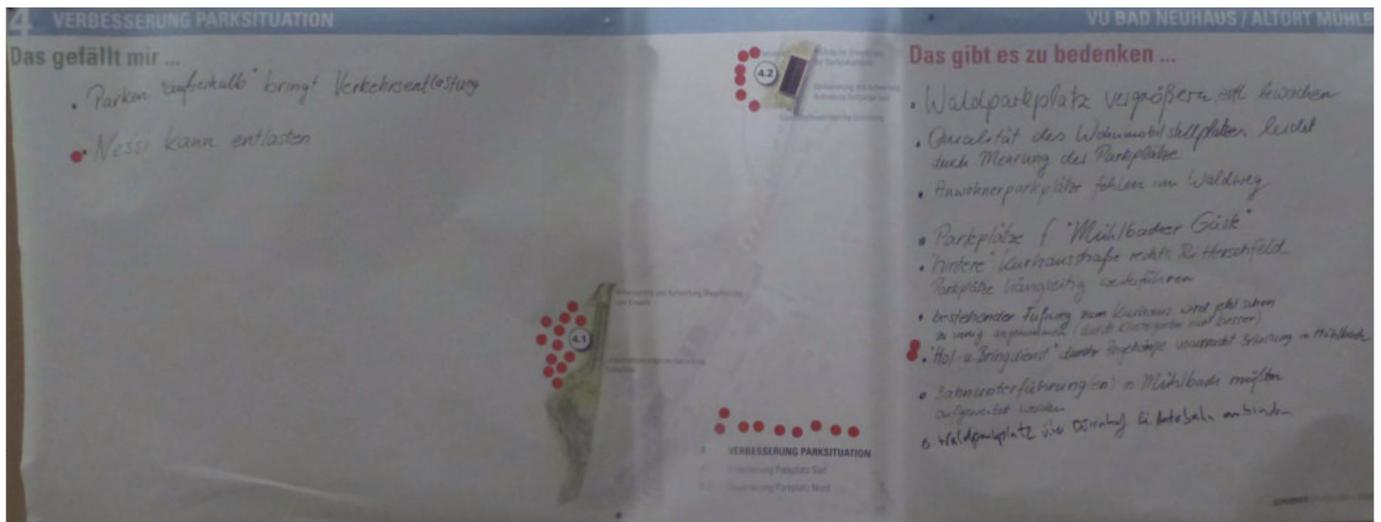
- » Parken „außerhalb“ bringt Verkehrsentslastung
- » Nessi kann entlasten

Das muss unbedingt getan werden ...

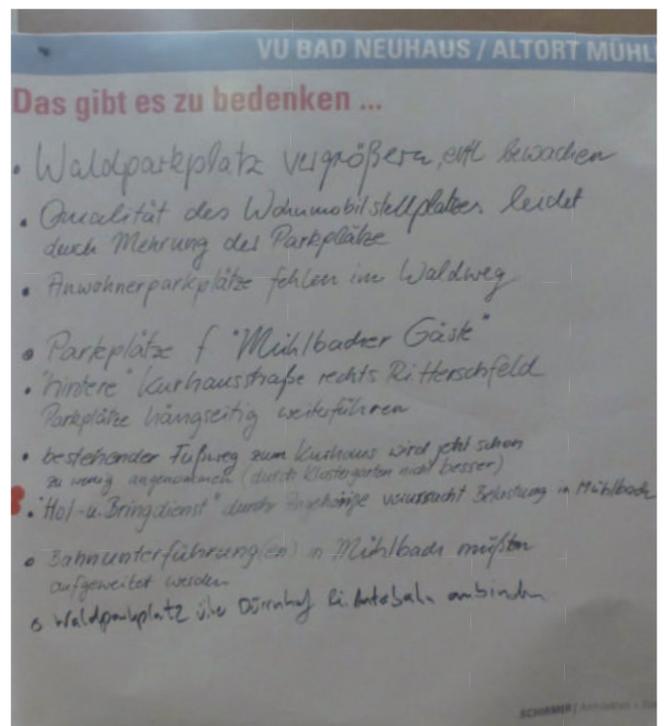
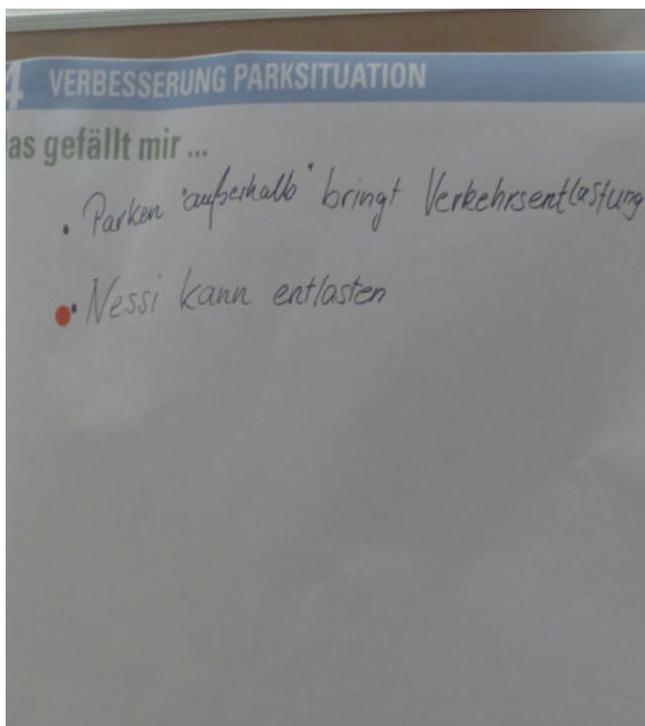
- » Waldparkplatz vergrößern, evtl. bewachen
- » Qualität des Wohnmobilstellplatzes leidet durch Mehrung der Parkplätze
- » Anwohnerparkplätze fehlen im Waldweg
- » Parkplätze f. „Mühlbacher Gäste“
- » „hintere“ Kurhausstraße rechts Ri. Herschfeld Parkplätze hängseitig weiterführen
- » bestehender Fußweg zum Kurhaus wird jetzt schon zu wenig angenommen (durch Klostergarten nicht besser)
- » „Hol- und Bringdienst“ durch Angehörige verursacht Belastung in Mühlbach
- » Bahnunterführung(en) in Mühlbach müssten aufgeweitet werden
- » Waldparkplatz über Dürrnhof Ri. Autobahn anbinden

Dokumentation Projektversktatt

Verbesserung Parksituation | 4



Überblick Ergebnisse

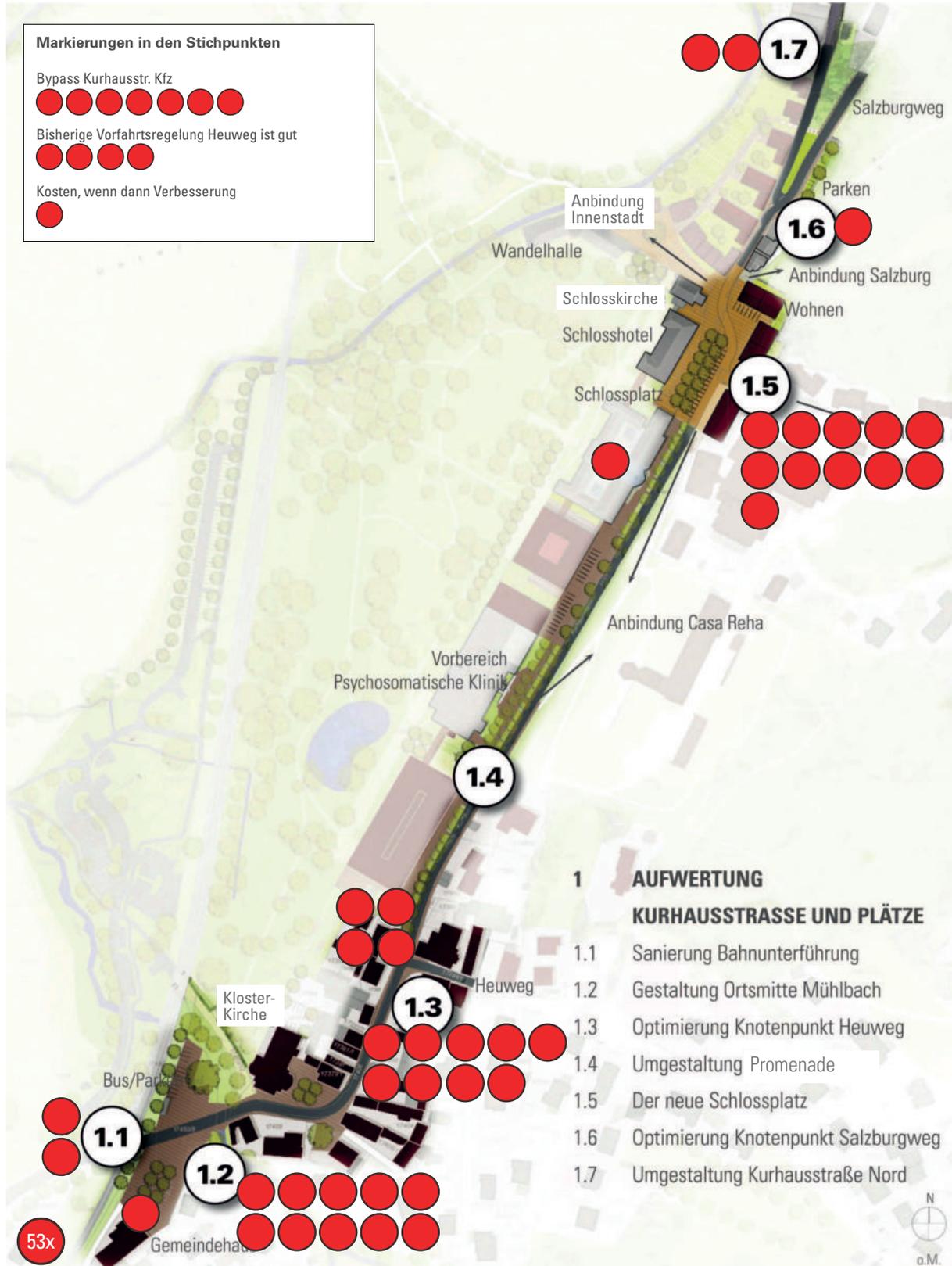


Ausschnitt „Das gefällt mir ...“ / „Das gibt es zu bedenken ...“

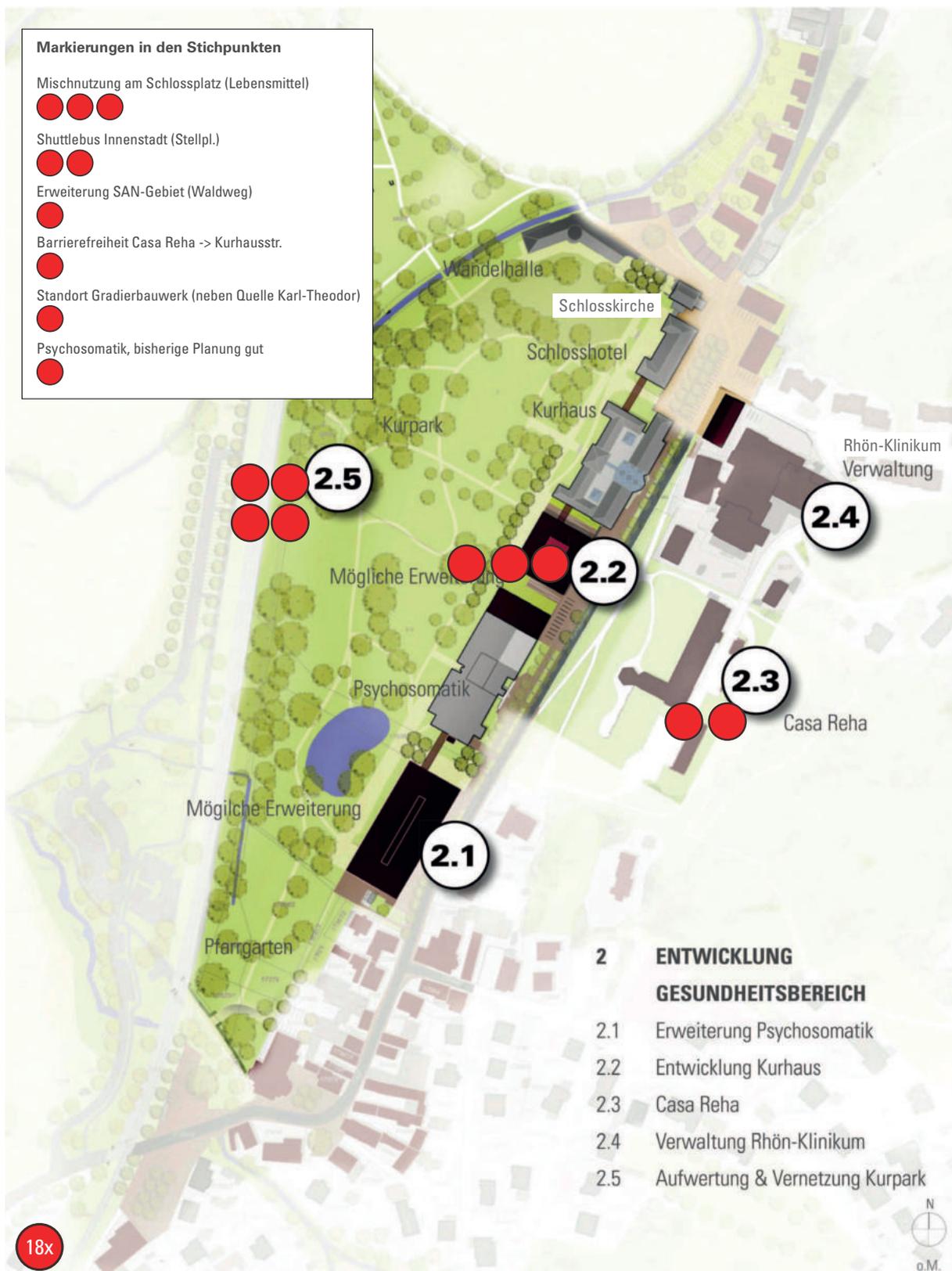
ANHANG

Dokumentation Projektwerkstatt

Priorisierung der Projektideen

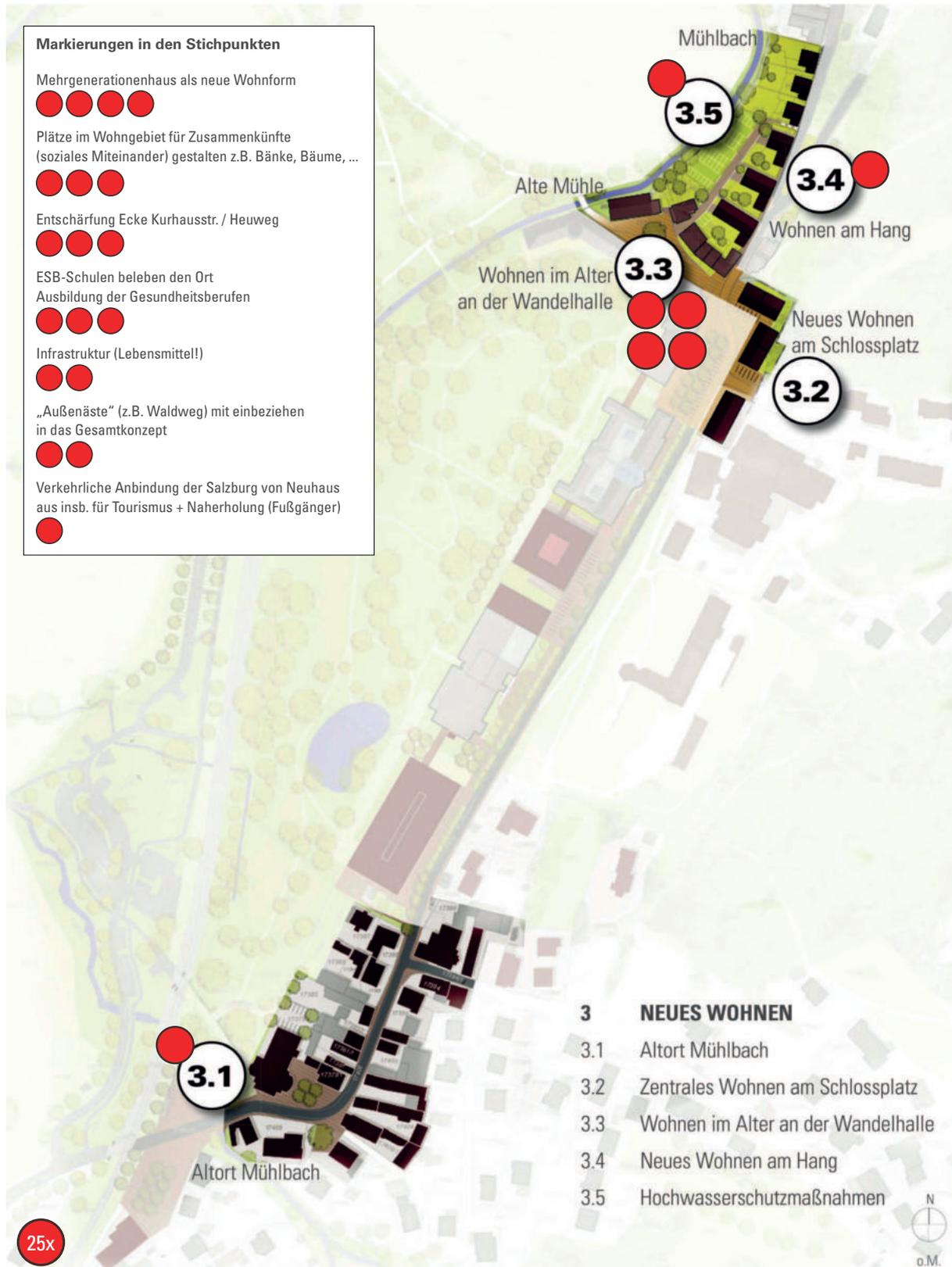


Dokumentation Projektwerkstatt
 Priorisierung der Projektideen



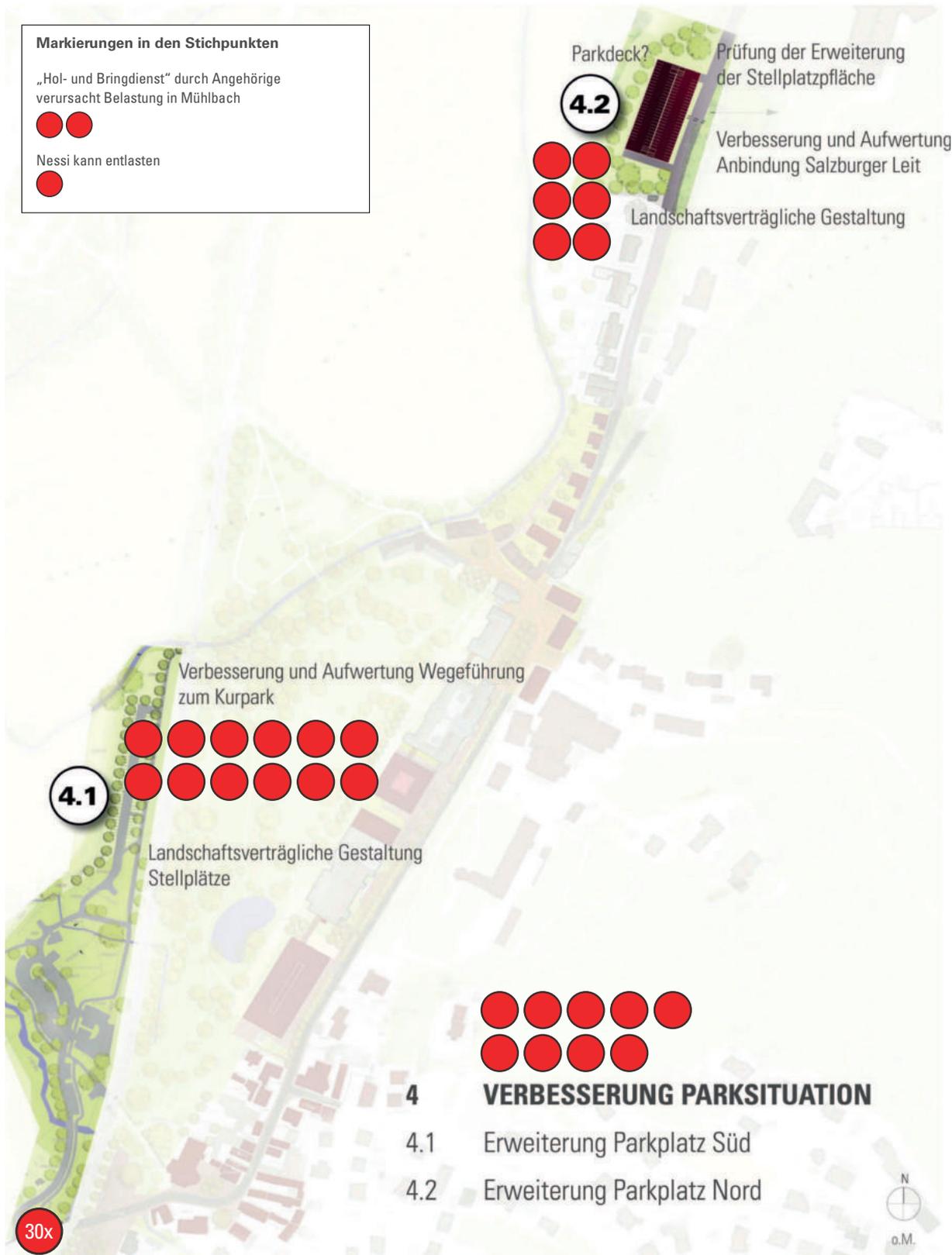
ANHANG

Dokumentation Projektwerkstatt Priorisierung der Projektideen



Dokumentation Projektwerkstatt

Priorisierung der Projektideen



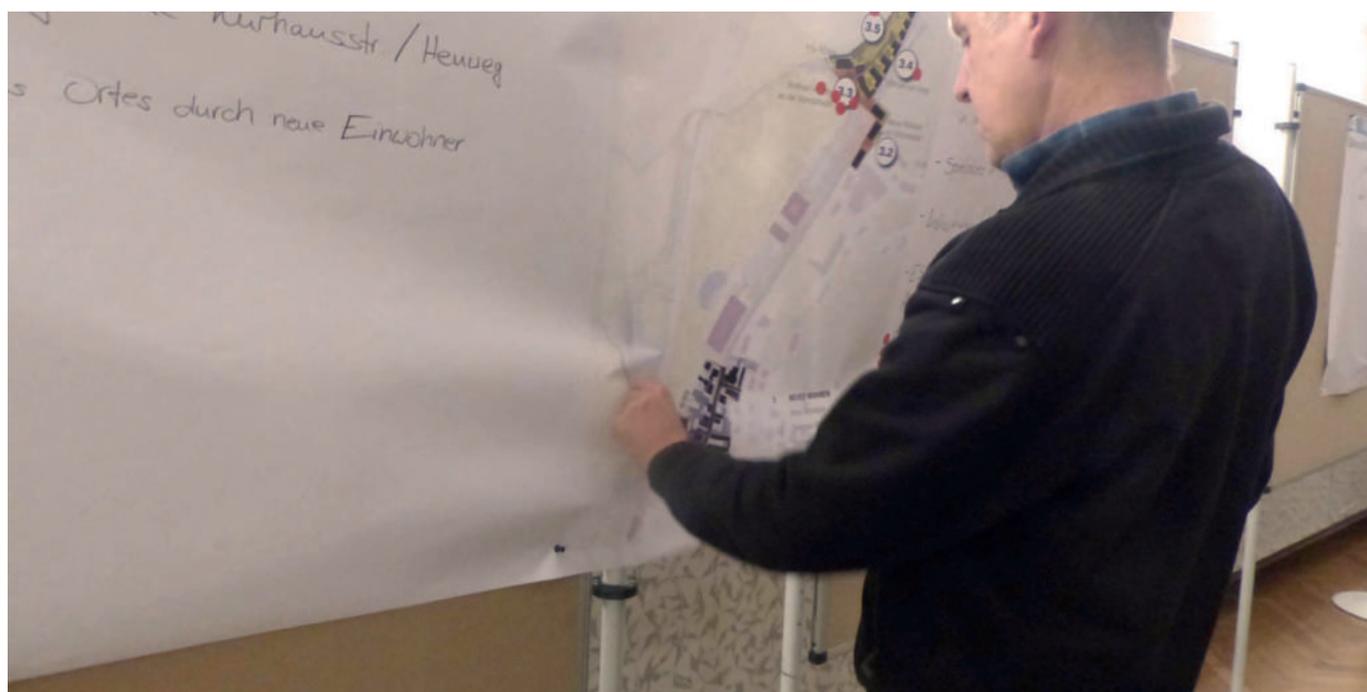
ANHANG

Dokumentation Projektwerkstatt

Impressionen



Präsentation der Grupperarbeit durch den Moderator



„Priorisierung“ der Projektideen

Dokumentation Projektwerkstatt

Fazit

1: AUFWERTUNG KURHAUSSTRASSE UND PLÄTZE

Das Thema Aufwertung der Kurhausstraße und Plätze ist das wichtigste des Abends. Hier werden von Seiten der Bürgerschaft die einzelnen Projektbausteine durchweg positiv begrüßt. Anmerkungen gab es im Bezug auf Sicherheit für Fußgänger, Barrierefreiheit oder der Lärmbelastung durch den MIV. Anhand der Priorisierung der Projektideen sind vor allem die Gestaltung des Altortes mit Gemeindehaus und Bahnunterführung im Zusammenhang mit der Optimierung der Engstelle Kurhausstraße mit Knotenpunkt Heuweg besonders hervorgehoben. Der neue Schlossplatz stellt einen weiteren wichtigen Schwerpunktbereich innerhalb des Projektes dar. Ebenfalls stark positiv bewertet wurde ein möglicher „Bypass“ zur Entlastung der Engstelle Kurhausstraße. Dieser könnte entlang des Bahndamms auf Seiten des Wohnmobilstellplatzes verlaufen und durch eine neue Unterführung zwischen Kurpark und Pfarrgarten die mögliche Potenzialfläche südlich der Psychosomatischen Klinik andienen. Diese Fläche sollte hierbei sowohl als Erweiterungsfläche für das Klinikum als auch in Kombination mit Parken für das Kfz genutzt werden.

2: ENTWICKLUNG GESUNDHEITSBEREICH

Anhand der Priorisierung der Projektideen werden unterschiedliche Bausteine als auch Stichpunkte für wichtig eingestuft. Als positiv wird die bisherige Entwicklung der Psychosomatischen Klinik hervorgehoben. Die Entwicklung des Kurhauses wird hierbei als weiterer zukünftig wichtiger Projektbaustein für die Entwicklung des Gesundheitsbereichs erachtet. Die Aufwertung des Kurparks in Verbindung mit einer Anreicherung an zusätzlichen Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen wird ebenso präferiert. Die barrierefreie Anbindung der Casa Reha wird ebenso hervorgehoben. Bei einer weiteren Entwicklung des Gebietes sollte allgemein darauf geachtet werden, den zusätzlichen Stellplatzbedarf flächensparend im Gebiet als auch gut und barrierefrei vernetzt am Rande des Gebietes zu organisieren. Der neue

Schlossplatz stellt nicht nur ein mögliches Zentrum des „Wohnstandortes“ Bad Neuhaus dar, sondern wird zukünftig auch ein Aushängeschild des Gesundheitsstandortes. Hierbei wurde eine notwendige zukünftige Mischnutzung am Platz angemerkt, v.a. die Versorgung mit Lebensmittel für die Anwohner. Es wurde in diesem Zusammenhang an dieser Stelle hervorgehoben, dass die ESB-Schule am Schlossplatz in ihrer Nutzung einen wichtigen Baustein für den Gesundheitsbereich darstellt. Ein Verlagerung sollte nur innerhalb des Gebietes erfolgen.

3: NEUES WOHNEN

Allgemein wird das Thema Wohnen v.a. in den zentralen Bereichen positiv gesehen, da hierbei die Chance besteht, den historisch prägenden Baubestand in seiner Struktur zu sichern und diese Bereiche neu zu beleben. Am Platz „An der Wandelhalle“ wird ein Mehrgenerationenhaus als neue Wohnform für den Ort stark präferiert. Allgemein werden die Aufwertung der Platzbereiche ebenso für das Wohnen positiv gesehen, da man sich eine Stärkung des sozialem Miteinanders erhofft. Im Rahmen des Themas Wohnen und Wohnumfeld wurde, im Sinne einer Belebung des Ortes, auch die Förderung des Tourismus benannt. Hierbei sollte Mühlbach und Bad Neuhaus durch eine stärkere Vernetzung mit der Salzburg stärker profitieren.

4: VERBESSERUNG PARKSITUATION

Die verkehrlichen Aspekte waren stark diskutierte Themen innerhalb der Werkstatt, da sich viele Querschnittsaufgaben hierdurch ergeben. Allgemein wird die als stark empfundene Verkehrsbelastung angesprochen, hervorgerufen v.a durch Mitarbeiter des Rhön-Klinikums als auch durch den Hol- und Bringdienst von Patienten. Wichtig ist neben einer allgemein zu lösenden Verkehrsproblematik im überörtlichen Sinne vor allem im „Kleinen“ der Ausbau des Stellplatzpotenzials am Rande, um den Verkehr aus dem Gebiet zu halten, als auch die bessere Vernetzung mit der Stadt durch den ÖPNV.

