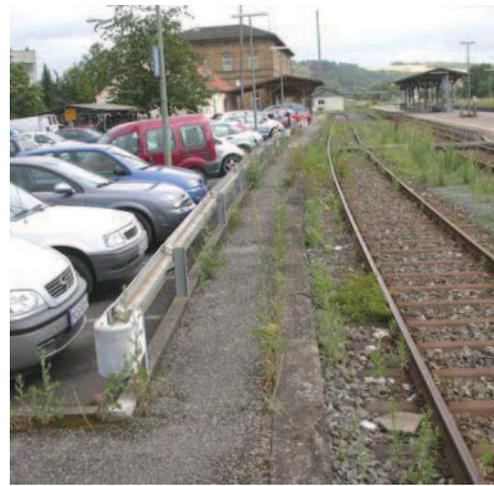




**Stadt Bad Neustadt a.d. Saale
„Güterbahnhof,
Donsenhaus, Rederstraße“**



**Vorbereitende Untersuchungen
gemäß § 141 BauGB**

Ergebnisbericht

**leben
findet
innen
stadt.de**



**Stadt Bad Neustadt an der Saale
Landkreis Rhön – Grabfeld**

Untersuchungsgebiet „Güterbahnhof, Donsenhaug, Rederstraße“

**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
gemäß § 141 BauGB**

ERGEBNISBERICHT



Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestraße 13
90429 Nürnberg
T 0911-815 80 15
F 0911-815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale

von Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner SRL

unter Mitarbeit von Dieter Blase
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner SRL

Helmut Kündinger
Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner

Jennifer Hadley
Dipl. Ing. (FH) Architektur

Katja Hirschmann
Studentin der Landschafts-
und Stadtplanung

Stand: Dezember 2006
(Redaktionell überarbeitet: Juni 2007)

INHALT

A	AUFGABE UND ABLAUF DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN	7
A.1	ANLASS UND ZIEL DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN	7
A.2	AUSWAHL UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS	7
A.3	METHODISCHE VORGEHENSWEISE	8
A.4	ERGÄNZENDE GUTACHTEN	10
A.5	VERFAHRENSABLAUF	11
A.5.1	Chronologie	11
A.5.2	Beteiligung der betroffenen Bürger und öffentlichen Aufgabenträger	12
A.6	LEBEN FINDET INNENSTADT	15
B	PLANUNGSVORGABEN	17
B.1	BAD NEUSTADT A.D. SAALE - LAGE UND ZENTRALÖRTLICHE BEDEUTUNG	17
B.2	LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS IM STADTGEBIET	18
B.3	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	19
B.4	FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN	22
B.5	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	25
B.6	FACHPLANUNGEN	26
B.6.1	Teilraumgutachten IMPULS A 71	26
B.6.2	Gewässerentwicklungsplan Fränkische Saale	27
B.6.3	Sanierungsplanung für die „Östliche Altstadt und den Bereich Am Zollberg“	28
B.7	BAHNGEWIDMETE FLÄCHEN UND PLANFESTGESTELLTE BAHNANLAGEN	29
B.8	WASSERWIRTSCHAFT	30
B.9	DENKMALSCHUTZ	31
B.10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	32
C	HANDLUNGSBEDARF UND ENTWICKLUNGSPOTENZIALE	35
C.1	SIEDLUNGSGESCHICHTE	35

C.2	STADTBILD UND STADTGESTALT	40
C.2.1	Öffentliche Räume (Straßen und Plätze)	41
C.2.2	Gebäude	47
C.3	GRUNDSTÜCKE	49
C.3.1	Eigentumsverhältnisse	49
C.3.2	Grundstückspreise	50
C.4	NUTZUNGEN DER GEBÄUDE UND GRUNDSTÜCKE	50
C.4.1	Maß der baulichen Nutzung	50
C.4.2	Art der baulichen Nutzung	51
C.4.3	Verteilung einzelner Nutzungen	53
C.4.4	Gebäudeleerstand	54
C.4.5	Flächenreserven	55
C.5	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	57
C.5.1	Freiraumversorgung und Bewertung	57
C.5.2	Öffentliche Grünflächen	58
C.5.3	Halböffentliche Grün- und Freiflächen	60
C.5.4	Nicht öffentliche Grün- und Freiflächen	61
C.6	VERKEHR	63
C.6.1	Straßenverkehr	63
C.6.2	Ruhender Verkehr	65
C.6.3	Verkehrsbelastung	67
C.6.4	Rad- und Fußgängerverkehr	69
C.6.5	Öffentlicher Personennahverkehr	70
C.6.6	Schienengüterverkehr	74
C.7	FUNKTIONALE BEDEUTUNG DES GEBIETS	75
C.7.1	Wohnen	75
C.7.2	Soziale Infrastruktur	77
C.7.3	Gewerbliche Entwicklung	78

D	ALLGEMEINE ZIELE UND DURCHFÜHRBARKEIT DER SANIERUNG	83
D.1	RAHMENPLAN - ALLGEMEINE SANIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE	83
D.1.1	Funktionen und Nutzungen	83
D.1.2	Stadtbild und Baustruktur	87
D.1.3	Grün- und Freiräume, Umweltschutz	90
D.1.4	Verkehr	93
D.2	MASSNAHMENPLAN – MASSNAHMENVORSCHLÄGE NACH TEILGEBIETEN	98
D.2.1	Meininger Straße / Siemensstraße - Erweiterungsfläche für die Innenstadt	98
D.2.2	Rederstraße / Brend- und Saaleaue - Wohn- und Dienstleistungsstandort	101
D.2.3	Bahnhof und Bahnanlagen - Stadteingang und Verkehrsdrehscheibe	103
D.2.4	Donsenhaug und Alter Molkereiweg - Industrie- und Gewerbegebiet	105
D.3	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MASSNAHMEN	108
D.3.1	Kostenschätzung	108
D.3.2	Prioritäten	108
D.3.3	Kosten und Finanzierungsübersicht	110
E	SANIERUNGSSATZUNG	113
E.1	SANIERUNGSGEBIET ODER STÄDTEBAULICHER ENTWICKLUNGSBEREICH	113
E.2	WIRKUNG UND BEDEUTUNG EINER SANIERUNGSSATZUNG	113
E.2.1	Rechtliche Wirkung	113
E.2.2	Förderrechtliche Bedeutung und Vergünstigungen	114
E.3	VORSCHLAG FÜR EINE SANIERUNGSSATZUNG	115
E.3.1	Abgrenzung des Sanierungsgebiets	115
E.3.2	Wahl des Verfahrens	116
E.3.3	Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB	116
E.3.1	Satzungstext	117

A AUFGABE UND ABLAUF DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

A.1 ANLASS UND ZIEL DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Im Oktober 2003 hat der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale beschlossen, für den Bereich „Güterbahnhof, Donsenhaug und Rederstraße“ Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 (3) BauGB bzw. ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 (1) BauGB zu gewinnen.

Nach den Bestimmungen des § 141 BauGB sind in den Vorbereitenden Untersuchungen die für die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten notwendigen Beurteilungsunterlagen darzustellen¹. Dies erfolgt im Hinblick auf

- die Notwendigkeit der Sanierung,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge des Gebietes (Gebietscharakteristik),
- die anzustrebenden Ziele der Erneuerung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die Abschätzung der wirtschaftlichen und sozialen Folgewirkungen der Sanierung.

Nach Abstimmungen mit der Regierung von Unterfranken wurde im Juli 2004 das Büro **Topos team**, Hochbau- Stadt- und Landschaftsplanung GmbH, Nürnberg mit der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

A.2 AUSWAHL UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Städtebauliche Mängel im Bereich „Güterbahnhof, Donsenhaug und Rederstraße“ sind augenscheinlich. Sie stellen sich dar in einem ungeordneten Mix aus Handel, Industrie, Gewerbe und Wohnen, wenig Grün, Parkplatzwüsten, einer verkehrsbelasteten B 19, fehlenden Querverbindungen, sowie einer mangelhaften Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig bieten die zentrale Lage des Gebietes, vorhandene Verkehrsanbindungen und große Brachflächen ein hervorragendes Entwicklungspotenzial.

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale hat dies erkannt und deshalb im Oktober 2003 die rund 31,0 ha umfassende Fläche zwischen den Hauptverkehrsstraßen B 19 und NES 3 sowie der Bahnlinie Schweinfurt – Meiningen als Untersuchungsgebiet festgelegt. Begründet wurde die Abgrenzung mit folgenden Schwachpunkten:

- Die Verkehrserschließung ist über nur eine Stichstraße gewährleistet. Eine Anbindung Richtung NES 3 fehlt bislang. Der Gewerbelage „Donsenhaug“ fehlt die Straßenanbindung aus Richtung Bahnhof.
- Aufgrund verschiedener Änderungen im Bereich „Rederstraße“ gilt es die Art der baulichen Nutzung neu zu ordnen, damit keine Fehlentwicklungen entstehen und Gemengelagen entzerrt werden.
- Verschiedene Bereiche des Güterbahnhofes, aber auch brachliegende Grundstücke sollen einer attraktiven städtebaulich- und innenstadtverträglichen Nutzung zugeführt werden.

¹ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.): Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten. Städtebauförderung in Bayern. Arbeitsblatt 1. München 1999

Im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen wurde deutlich, dass besonders die Verbindungen zwischen Altstadt und Bahnhof verbessert werden müssen, damit die gesamte Innenstadt von einer positiven Entwicklung des Untersuchungsgebiets profitiert.

Um entsprechende Maßnahmenvorschläge realisieren und eine „Brücke zur Altstadt“ schlagen zu können, wurde im Februar 2006 beschlossen, das Untersuchungsgebiet zu erweitern. Bahnflächen im Bereich der Güterverladung und Flurstücke westlich der Meininger Straße (B 19) wurden in das Untersuchungsgebiet einbezogen, der Umgriff hat sich dadurch um rund 4,8 ha auf 35,8 ha vergrößert.



*Karte: Erweitertes Untersuchungsgebiet „Güterbahnhof, Donsenhaug, Rederstraße“
i.d.F. vom 23.02.2006*

Da die Bestandsaufnahme und Analyse der Stärken und Schwächen des Gebietes zu diesem Zeitpunkt bereits weitgehend abgeschlossen war, wurde darauf verzichtet, die in den nachfolgenden Kapiteln dargestellten Bestandspläne zu ergänzen. Die Rahmen- und Maßnahmenpläne dagegen schließen das gesamte Untersuchungsgebiet ein.

A.3 METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der die räumlichen Aspekte für ein Integriertes Handlungskonzept² abdeckt und um soziale, ökonomische und ökologische Aspekte ergänzt wurde.

Schon zu Beginn der Untersuchungen war klar, dass eine Verbesserung der städtebaulichen Situation nur durch eine kooperative Planung und das Zusammenwirken aller Beteiligten möglich sein wird. Nach dem Vorbild der Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ wurde deshalb ein umfassender, integrativer Planungsansatz gewählt.

Parallel zum eigentlichen Planungsprozess (Bestandsaufnahme, Auswertung der gewonnenen Daten, Vorschläge zur Entwicklung des Gebietes) wurde Wert auf eine intensive Beteiligung und Prozess begleitende Moderation gelegt.

Über die „klassische“, vom Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger hinaus, sollten Eigentümer und Nutzer des Gebietes, Vertreter aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft frühzeitig in die Planung eingebunden und für eine kontinuierliche Mitwirkung gewonnen werden.

In Zusammenarbeit mit dem Büro PLANWERK, Stadtentwicklung – Stadtmarketing – Verkehr, Nürnberg, kamen deshalb unterschiedliche Beteiligungsformen zur Anwendung, die es den Betroffenen ermöglicht haben, Ideen und Anregungen während des gesamten Verfahrens einzubringen:

2 Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt in Bayern. Wege zu Integriertem Handeln - Empfehlungen zur Programmdurchführung. Materialien zur Städtebauförderung. München 2003

Schlüsselpersonen- und Expertengespräche

Von November bis Dezember 2004 wurden mit Vertretern aus Verwaltung und Wirtschaft (Landratsamt Rhön-Grabfeld, Handwerkskammer für Unterfranken, Sparkasse Bad Neustadt a.d. Saale, Wirtschaftsjuvenen Bad Neustadt a.d. Saale, Werbekreis Bad Neustadt a.d. Saale) sowie mit den größten Eigentümern / Nutzern des Gebietes (BayWA AG, Deutsche Bahn, Fa. Heinlein, Jopp GmbH, Siemens AG, Pecht Einkaufswelt GmbH, Familie Straub) insgesamt 12 Schlüsselpersonengespräche geführt.

In diesen Gesprächen wurden die „wichtigsten“ gebietsinternen und externen Meinungsträger um ihre Einschätzung der Probleme und Chancen des Untersuchungsgebiets gebeten und nach ihren Planungen und Visionen für den Bereich „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ gefragt.

Die Ergebnisse sind in einzelnen Protokollen (nur für den internen Gebrauch) und einer anonymisierten Zusammenfassung dokumentiert.



Zusammenfassung der persönlichen Gespräche mit gebietsinternen und externen Schlüsselpersonen vom 09.11. bis 20.12.2004 im Anhang

Ergänzend zu den Schlüsselpersonen- und Expertengesprächen wurden außerdem Befragungen von Grundeigentümern, Unternehmen, Haushalten und Passanten im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse bilden in erster Linie eine wichtige Grundlage für das parallel erstellte Einzelhandelskonzept³ und sind dort veröffentlicht (siehe Kapitel A.4). Sie geben aber auch wertvolle Hinweise zur Situation und Zukunft des Gebietes „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ und sind dementsprechend in die vorliegende Arbeit eingeflossen.

Arbeitskreistreffen

Ein 19-köpfiger Arbeitskreis aus Bewohnern des Gebietes, mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, Agenda 21, lokaler Wirtschaft, Verbänden, Kammern und Vereinen hat den gesamten Planungsprozess kontinuierlich begleitet.

In insgesamt 3 Arbeitskreistreffen wurden nach der Bestandsaufnahme und Analyse, nach Erarbeitung erster Thesen und Entwicklungsvorschläge sowie nach Erstellung eines Rahmenplanvorentwurfs die Vorschläge der Planer diskutiert und weiterentwickelt.

Die Treffen wurden von den Planungsbüros vorbereitet, moderiert, nachbereitet und protokollarisch dokumentiert.



Protokolle der Arbeitskreistreffen vom 26.01., 16.03. und 09.05.2005 im Anhang

A.4 ERGÄNZENDE GUTACHTEN

In die Vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen sind ergänzende Untersuchungen zu den Themen Einzelhandel, Verkehr und Lärm:

Einzelhandelskonzept

Vor dem Hintergrund, dass große Handelsketten mit Macht in das Gebiet zwischen Meininger Straße und Bahnhof drängen und die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale keinen weiteren großflächigen Einzelhandel zulassen möchte, der schädlich für die historische Altstadt und die Innenstadt insgesamt wäre, wurde parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben³.

Das für die Gesamtstadt erarbeitete Konzept schreibt das „Strukturgutachten für den Einzelhandelstandort Bad Neustadt a.d. Saale“ aus dem Jahr 1991 fort und stellt für den Stadtrat eine wichtige Entscheidungsgrundlage dar, ob und in welchem Umfang im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ weitere Einzelhandelsansiedlungen sinnvoll sind.



Einzelhandelskonzept Bad Neustadt a.d. Saale 2005

Verkehrsbegutachtung

Ein Schwerpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen lag auf verkehrlichen Aspekten. Im Herbst 2005 wurde eine ergänzende Verkehrsbegutachtung⁴ durchgeführt, die die Notwendigkeit, die Machbarkeit und die Auswirkungen der im Rahmenplanvorentwurf dargestellten Ziele präzisiert.



Verkehrsbegutachtung „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ 2005

Schalltechnische Beurteilung

Straßenverkehrs, Schienenverkehrs- und Parkplatzlärm beeinträchtigen das Wohnen besonders entlang der Meininger Straße und Rederstraße. Eine im November 2005 vorgelegte Schalltechnische Beurteilung⁵ lässt Konflikte erkennen und gibt Hinweise, wie diese vermieden bzw. minimiert werden können.



Schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005

4 PLANWERK Stadtentwicklung: Stadt Bad Neustadt a.d. Saale – Verkehrsbegutachtung zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. Nürnberg 2005

5 Topos team GmbH / INSUMMA Projektgesellschaft mbH (Bearb.): Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ in Bad Neustadt a.d. Saale - Schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Nürnberg 2005

A.5 VERFAHRENSABLAUF

A.5.1 Chronologie

Einleitungsbeschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaug, Rederstraße“	02.10.2003
Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen und Hinweis auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB	17.10.2003
Schriftliche Befragung von Grundeigentümern, Unternehmen, Haushalten und Passanten im Rahmen des Einzelhandelskonzepts Bad Neustadt a.d. Saale	September / Oktober 2004
Presseveröffentlichung über die Bestandserhebungen vor Ort	25.09. und 26.09.2004
Bestandserhebungen vor Ort	Oktober 2004
Schlüsselpersonen- und Expertengespräche	November / Dezember 2004
Schriftliche Vorabbeteiligung öffentlicher Aufgabenträger	08.12.2004 bis 17.01.2005
1. Arbeitskreistreffen Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets	26.01.2005
Sitzung des Stadtrats – Öffentlicher Teil Vorstellung der städtebaulichen Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse einschließlich der Zwischenergebnisse des Einzelhandelskonzepts im Stadtrat	03.03.2005
2. Arbeitskreistreffen Thesen und Entwicklungsvorschläge für das Untersuchungsgebiet	16.03.2005
3. Arbeitskreistreffen Maßnahmenvorschläge zur Entwicklung von Teilgebieten	09.05.2005
Sitzung des Stadtrats – Öffentlicher Teil Vorstellung erster Planungsergebnisse (Rahmenplanvorentwurf) und des Einzelhandelskonzepts	21.07.2005
Verkehrsbegutachtung zu den Vorbereitenden Untersuchungen	September 2005
Schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005 zu den Vorbereitenden Untersuchungen	November 2005
Aufnahme des Projektgebietes „Meininger Straße – Siemensstraße – Bahnhof“ in das Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt – Öffentlich-private Kooperationen zur Stadtentwicklung“	Dezember 2005
Beschluss zur Erweiterung des Untersuchungsgebiets	23.02.2006

Bekanntmachung des Beschlusses zur Erweiterung des Untersuchungsgebiets und Hinweis auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB	21.03.2006
Sitzung des Stadtrats – Öffentlicher Teil Vorstellung der Sanierungs- und Entwicklungsziele	04.05.2006
Presseveröffentlichung über die Informationsveranstaltung im Alten Amtshaus	19.05. und 20.05.2006
Öffentliche Informationsveranstaltung Vorstellung der Sanierungs- und Entwicklungsziele und des Modellprojektes „Leben findet Innenstadt“ im Alten Amtshaus	22.05.2006
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der vorläufigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen	02.06.2006
Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB Öffentliche Auslegung der vorläufigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (Handlungsbedarf und Potenziale, Sanierungs- und Entwicklungsziele)	09.06. bis 10.07.2006
Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB Aufforderung zur Stellungnahme zu den vorläufigen Ergebnissen der der Vorbereitenden Untersuchungen	01.06. bis 10.07.2006
Sitzung des Stadtrats – öffentlicher Teil Behandlung der Stellungnahmen der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger zu den vorläufigen Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen	28.09.2006
Sitzung des Stadtrats – öffentlicher Teil Billigung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Meininger Straße / Rederstraße / Siemensstraße.	14.12.2006
Bekanntmachung der Sanierungssatzung	16.12.2006

A.5.2 Beteiligung der betroffenen Bürger und öffentlichen Aufgabenträger

Schon vor der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Juni / Juli 2006 hatten die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen im Sinne des § 137 BauGB Gelegenheit, sich über Sanierungsabsichten und –ziele zu informieren.

Durch die oben beschriebenen Schlüsselpersonen- und Expertengespräche, Befragungen und Arbeitskreistreffen wurden die Bürger frühzeitig in das Verfahren eingebunden. In den öffentlichen Sitzungen des Stadtrats, in Mitteilungen der örtlichen Presse und der Informationsveranstaltung im Alten Amtshaus wurden Sanierungsgründe und Planungen erörtert.

Die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB wurden bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme Ende 2004 schriftlich in das Verfahren eingebunden. Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, die Handwerkskammer für Unterfranken und die Deutsche Bahn AG wurden zusätzlich im

Rahmen der Expertengespräche beteiligt. Mit dem Straßenbauamt Schweinfurt fand eine zusätzliche Besprechung des Verkehrskonzeptes am 19.07.2005 statt.



Abbildung 1: Arbeitskreistreffen



Abbildung 2: Informationsveranstaltung im Alten Amtshaus

Parallel zur Auslegung der Planunterlagen im Juni / Juli 2006 wurden sämtliche Träger öffentlicher Belange, Betroffene und Förderer des Projektes schriftlich um Stellungnahme zu den Rahmen- und Maßnahmenplanentwürfen gebeten.

Nr.	Aufgabenträger	Ort	Antwort
1	Abwasserverband Saale-Lauer	Hohenroth	04.07.06
2	Bayerische Rhöngas GmbH	Bad Neustadt a.d. Saale	10.06.06
3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege	Memmelsdorf	09.06.06
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege	Würzburg	07.06.06
5	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Facilitymanagement	Nürnberg	--
6	DB Services Immobilien GmbH, Immobilienbüro	Nürnberg	--
7	Deutsche Post, Bauen GmbH	Nürnberg	16.06.06
8	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg	Nürnberg	23.06.06
9	E.ON Netz GmbH	Bamberg	22.06.06
10	Ferngas Nordbayern GmbH	Nürnberg	10.07.06
11	Handwerkskammer für Unterfranken, Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale	Bad Neustadt a.d. Saale	30.06.06
12	Heilbad Bad Neustadt GmbH	Bad Neustadt a.d. Saale	--
13	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	Würzburg	26.06.06

Nr.	Aufgabenträger	Ort	Antwort
14	Kreisheimatpfleger Herrn Stefan Kritzer	Heustreu	--
15	Kreisjugendring Rhön-Grabfeld	Bad Neustadt a.d. Saale	--
16	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht	Bad Neustadt a.d. Saale	08.06.06
17	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Immissionsschutzbehörde	Bad Neustadt a.d. Saale	03.07.06
18	Landratsamt Rhön-Grabfeld Kreisplanungsbehörde	Bad Neustadt a.d. Saale	--
19	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisstraßenverwaltung	Bad Neustadt a.d. Saale	--
20	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde	Bad Neustadt a.d. Saale	--
21	Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanungsbehörde	Würzburg	04.07.06
22	Regionaler Planungsverband Main-Rhön	Haßfurt	05.07.06
23	Staatliches Bauamt Schweinfurt	Schweinfurt	01.06.06
24	Staatliches Vermessungsamt	Bad Neustadt a.d. Saale	--
25	Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale	Bad Neustadt a.d. Saale	10.07.06
26	Überlandwerk Rhön GmbH	Mellrichstadt	22.06.06
27	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen	Bad Kissingen	12.07.06
Nr.	Betroffene und Förderer	Ort	
28	BayWa AG	Bad Neustadt	--
29	Filmtheaterbetriebe Heinz Schaufler	Mellrichstadt	--
30	Jopp GmbH	Bad Neustadt a.d. Saale	--
31	Firma Georg Lesch, Herrn Heinlein	Bad Neustadt a.d. Saale	--
32	Möbel Pfeuffer	Bad Neustadt a.d. Saale	--
33	Omnibusverkehr Franken GmbH	Gemünden	07.07.06
34	Pecht Einkaufswelt	Bad Neustadt a.d. Saale	--
35	VR-Bank Rhön-Grabfeld eG	Bad Neustadt a.d. Saale	--
36	Siemens AG	Bad Neustadt a.d. Saale	--
37	Sparkasse Bad Neustadt a.d. Saale	Bad Neustadt a.d. Saale	--
38	Werbekreis Bad Neustadt a.d. Saale	Bad Neustadt a.d. Saale	--
39	Wirtschaftsjunioren Bad Neustadt a.d. Saale	Bad Neustadt a.d. Saale	--

Tabelle 1: Beteiligte öffentliche Aufgabenträger, Betroffene und Förderer am 01.06.2006

Die eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat Bad Neustadt a.d. Saale im September 2006 beschlussmäßig behandelt. Die vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurden den Beschlüssen angepasst. Auf den Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrats vom 28.09.2006 wird verwiesen.

☞ *Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates vom 28.09.2006 im Anhang*

Die städtebauliche Entwicklung und Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet soll in Kooperation und in enger Abstimmung mit allen Betroffenen erfolgen. Ist eine Änderung von Zielen und Zwecken der Sanierung oder von Planungen der Träger öffentlicher Belange, die aufeinander abgestimmt wurden, beabsichtigt, werden sich die Beteiligten nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich miteinander ins Benehmen setzen.

A.6 LEBEN FINDET INNENSTADT

Aufgrund der räumlichen Nähe zum historischen Zentrum und der vorhandenen Flächenpotenziale hat vor allem der südliche Bereich des Gebiets „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ eine herausragende Bedeutung für die Innenstadtentwicklung Bad Neustadts a.d. Saale.



Im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen wurde sehr schnell deutlich, dass sich die Probleme des Gebiets nur in Kooperation zwischen den öffentlichen und privaten Akteuren vor Ort lösen lassen. Mit Unterstützung der Regierung von Unterfranken und der beauftragten Planungsbüros **Topos** team und PLANWERK Stadtentwicklung hat sich die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale daher im Oktober 2005 für das von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern initiierte Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt – Öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung“ beworben.

Abbildung 3: Leben findet Innenstadt

In dem rund 16,0 ha großen Projektgebiet „Meininger Straße – Siemensstraße – Bahnhof“ sollen sich unter dem Titel „Brücke zur Altstadt“...

... „Immobilien Eigentümer, Unternehmer und Bewohner im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft aktiv an der Strukturverbesserung und Aufwertung des Projektgebietes beteiligen.

Ziel des Modellvorhabens ist es,

- *beispielhafte und innovative Ideen zur Standortstärkung zu entwickeln und*
- *insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anzustoßen,*
- *die Nutzungsvielfalt, Vitalität und Identifikation zu stärken,*
- *dem Gebäudeleerstand entgegen zu wirken und vorhandene Leerstände zu beseitigen,*
- *die Rahmenbedingungen für private Investitionen zu verbessern,*
- *kooperative Verfahren zu entwickeln,*
- *die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln zu unterstützen und*
- *Maßnahmen und Instrumente freiwilliger öffentlich-privater Partnerschaften zu erproben⁶.“*

6 Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Sachgebiet Städtebauförderung: Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt – Öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung. Auslobung. München 2005.

Als eine von zehn bayerischen Modellgemeinden wurde die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale im Dezember 2005 in das Programm aufgenommen. Die Auftaktveranstaltung des Modellvorhabens fand am 15.02.2006 in München statt.

In den Räumen des ehemaligen Zollamtes in der Rederstraße wurde am 20.03.2006 das Projektbüro Bad Neustadt offiziell eröffnet. Informationen und Neuigkeiten aus der Werkstatt „Leben findet Innenstadt werden im Internet veröffentlicht.



www.lebenfindetinnenstadt.de

B PLANUNGSVORGABEN

B.1 BAD NEUSTADT A.D. SAALE - LAGE UND ZENTRALÖRTLICHE BEDEUTUNG

Bad Neustadt liegt am Zusammenfluss der Brend mit der Fränkischen Saale im nördlichen Unterfranken, nahe der Landesgrenze zum Freistaat Thüringen. Als Mittelzentrum in der Planungsregion Main - Rhön (3) und Kreisstadt des Landkreises Rhön – Grabfeld übernimmt die Gemeinde wichtige Versorgungsfunktionen.

Die Oberzentren Würzburg (ca. 80 km) und Schweinfurt (ca. 40 km) sind die nächst größeren Städte in südlicher Richtung, rund 20 km südwestlich liegt das Mittelzentrum Bad Kissingen.

Mit der Deutschen Wiedervereinigung und Öffnung des Eisernen Vorhangs ist die Region aus dem Schatten des früheren Zonenrandgebiets in die Mitte der Bundesrepublik Deutschland gerückt. Durch den Ausbau der Maintalautobahn A 70, den Lückenschluss der Bahnlinie zwischen Schweinfurt und Erfurt sowie die Fertigstellung der Bundesautobahn A 71 haben sich die Erreichbarkeit und Standortbedingungen deutlich verbessert.

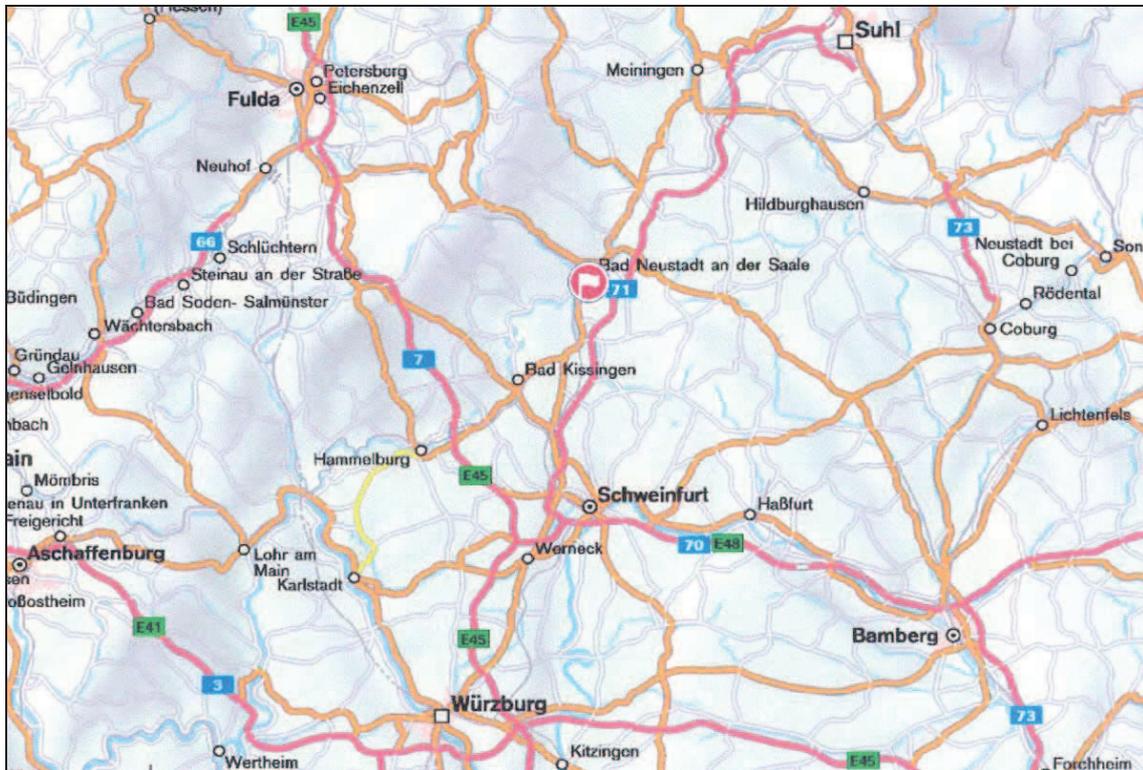


Abbildung 4: Lage im Raum

Ende 2004 hatte Bad Neustadts a.d. Saale 16.170 Einwohner⁷. Mit einer sehr guten Infrastruktur und mehr als 13.000 Arbeitsplätzen ist die Stadt schulisches und kulturelles Zentrum für den Bereich der bayerischen Rhön, zugleich Klinik- und Badestadt (Rhönklinikum).

7 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Gemeindedaten. München 2005

Überregional bekannte Industrie- und Dienstleistungsunternehmen haben ihren Sitz im Stadtgebiet (z.B. Spedition Geis, Jopp, Kunert-Wellpappe, Siemens, Preh) und als Einzelhandelsstandort hat Bad Neustadt a.d. Saale wichtige Bedeutung für weite Teile des nördlichen Unterfrankens und Südthüringens⁸. Dessen Nahbereich umfasst rund 28.000 Einwohner, der Verflechtungsbereich wird mit insgesamt rund 70.000 Einwohnern angegeben⁹.

B.2 LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS IM STADTGEBIET

Das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Stadtgefüge aus. Es liegt unmittelbar vor den Toren der bis heute „mauerumgebenen“ Altstadt, direkt an den örtlichen Hauptverkehrsachsen B 19 / Bahnlinie Schweinfurt – Meiningen.



Abbildung 5: Das Untersuchungsgebiet im Stadtgebiet

Am Fuß des Zollbergs grenzt das erweiterte Untersuchungsgebiet an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt“. Hier befand sich bis 1837 das Spörleinstor, eines von zwei Haupttoren in das befestigte Stadtzentrum.

Die Straßen Am Zollberg und Spörleinstraße bilden den östlichen Teil der von Tor zu Tor verlaufenden Hauptachse durch die Altstadt und bieten für Kraftfahrzeuge aus Richtung Norden die einzige Zufahrtsmöglichkeit.

Der an der östlichen Grenze und auf halber Höhe des Untersuchungsgebiets gelegene Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale ist weniger als 1000 m Luftlinie vom Markplatz und historischen Mittelpunkt der Stadt entfernt. Wenige Gehminuten westlich des Planbereichs liegen Berufsschule, Wirtschaftsschule und Rhön-Gymnasium.

Trotz der räumlichen Nähe sind die Verbindungen des Untersuchungsgebiets zu den anderen Stadtteilen gestört:

In Richtung Norden und Nordwesten war die Siedlungsentwicklung viele Jahre durch bahngewidmete Flächen mit planfestgestellten Bahnanlagen eingeschränkt. Besonders negativ hat sich dies auf die Verbindungen zum Ortsteil Herschfeld ausgewirkt. Bis heute stellt die Bahnlinie Schweinfurt-Meiningen eine Barriere in Richtung Saaleaue / Herschfeld dar.

Eine weitere Hürde ist die stark verkehrsbelastete Bundesstraße B 19. Für Fußgänger und Radfahrer aus dem Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ ist sie sowohl nach Norden als auch nach Westen schwer zu überwinden.

Eine natürliche Grenze zwischen der Altstadt und dem Untersuchungsgebiet bilden die Brend und die Fränkische Saale. Erschwerend wirkt sich der Höhenunterschied aus, z.B. zwischen Bahnhof (234 m ü. NN) und Stadtpfarrkirche (242 m ü. NN).

8 Stadt Bad Neustadt a.d. Saale (Hrsg.): Bürgerinformation. Bad Neustadt a.d. Saale 2003

9 PLANWERK Stadtentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale. Nürnberg 2005

B.3 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Raumstruktur

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)¹⁰ als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen (LEP A III 2.1.7).

Nach dem Entwurf der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans für die Region Main – Rhön (RP)¹¹ liegt Bad Neustadt a.d. Saale in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

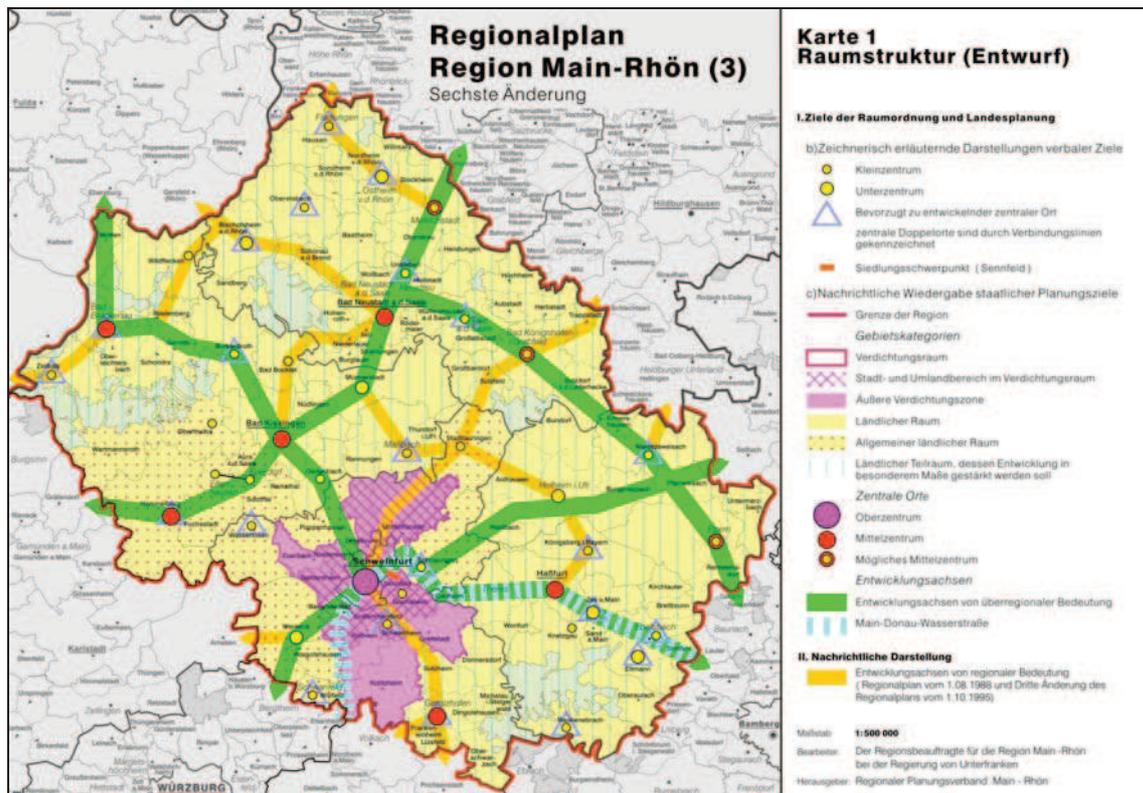


Abbildung 6: Regionalplan Main – Rhön 1988 / Sechste Änderung 2005 (Entwurf): Karte 1 „Raumstruktur“

Der Regionalplan führt aus, dass das Mittelzentrum Bad Neustadt a.d. Saale in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben für den nördlichen Teil der Region gestärkt werden soll (RP A V 2.4.2). Insbesondere werden z.B. angestrebt:

- Die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel in der Innenstadt, vor allem durch die Fortsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und durch eine weitere Entlastung vom Durchgangsverkehr,
- die Verbesserung der industriell-gewerblichen Branchenstruktur durch die Ansiedlung neuer Betriebe,
- die Verbesserung des Dienstleistungsangebots, vor allem im Fremdenverkehr.

10 Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München 2003

11 Regionaler Planungsverband Main Rhön (Hrsg.): Regionalplan Region Main – Rhön (3), Grundwerk. Haßfurt 1988

Zentralörtliche Funktion

Gemäß Ziel A VI 2 des Regionalplans übernimmt Bad Neustadt a.d. Saale vorrangig folgende zentralörtliche Funktionen:

- Mittelpunktfunktionen einschließlich Funktionen aus dem Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit und aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft,
- Funktionen aus dem Bereich des Fremdenverkehrs und der Tages- und Wochenenderholung,
- Funktionen aus dem Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens.

Entwicklungsachsen

Das Mittelzentrum Bad Neustadt a.d. Saale liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Werneck über Schweinfurt, Bad Kissingen und Bad Neustadt bis hin zur thüringischen Landesgrenze. Insbesondere entlang dieser Achse soll eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (RP A IV 2.2).

Außerdem ist der Ort Ausgangs- bzw. Endpunkt von zwei weiteren Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung:

- Bad Neustadt a.d. Saale - Bischofsheim a.d. Rhön – (Fulda),
- Bad Neustadt a.d. Saale – Bad Bocklet – Bad Kissingen.

Diese sollen ganz allgemein zur Entwicklung des ländlichen Raums beitragen.

Ziele für das Siedlungswesen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen verdienen die im Regionalplan formulierten Vorgaben für das Siedlungswesen besondere Beachtung. Als **Siedlungsleitbild** werden u.a. folgende Ziele ausgegeben:

- In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet (PP B II 1.1).
- Siedlungsnaher Bereiche, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen vor allem im Verdichtungsraum von einer baulichen oder industriell-gewerblichen Nutzung freigehalten werden (PP B II 1.3).
- Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich bzw. im gewerblichen Siedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen Flächenausweisungen vorzunehmen (RP B II 1.6 bzw. RP B II 1.7).

Im Hinblick auf den **Wohnungsbau** sind für das Untersuchungsgebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ besonders folgende Ziele relevant:

- In den Kernbereichen, vor allem der zentralen Orte mittlerer und höherer Stufe, soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden. Auch eine kosten- und flächensparende Bauweise soll angestrebt werden. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen

verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden (PP B II 2.2).

- Mängel an Wohnraum für besondere Gruppen der Bevölkerung sollen bedarfsbezogen abgebaut werden (PP B II 2.4).
- Wohnbaugebiete sollen vor allem gegenüber stark belasteten Verkehrswegen und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur mit den erforderlichen Schutzabständen ausgewiesen werden (PP B II 2.5).

Zum **Gewerblichen Siedlungswesen** lauten die Vorgaben z.B.:

- Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sollen verstärkt die Möglichkeiten der Flächenwiederverwendung geprüft und wahrgenommen werden (PP B II 3.1).
- Bei bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen sollen die Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung geprüft werden. Daneben soll auf Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hingewirkt werden. Eine breite Streuung von Branchen und eine günstige Mischung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen soll angestrebt werden (PP B II 3.2).
- Eine weitere Ausweisung von Sonderbaugebieten zur Errichtung integrierter Einzelhandelsgroßprojekte soll in der Regel nur in Unterzentren oder zentralen Orten höherer Stufe erfolgen (PP B II 3.3).

Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen kommt eine wichtige Bedeutung zu. Der Regionalplan schreibt dazu u.a.:

- Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, vor allem in den zentralen Orten mittlerer und höherer Stufe, soll der überalterte und in seinem Wohnwert stark abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt modernisiert werden. Dabei sollen vor allem die Wohnnutzung erhalten und wiederhergestellt sowie die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen verbessert bzw. erstellt werden. Daneben sollen in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchgeführt werden. Dadurch sollen die Erhaltung und Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete angestrebt und ihr Wohnwert qualitativ weiter gesteigert werden (PP B II 4.2).
- In den zentralen Orten der Region sollen in den Ortskernen bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen planerisch vorbereitet und durchgeführt werden. Dabei sollen die jeweiligen Funktionen der Gemeinde besonders berücksichtigt werden (PP B II 4.3).

Und ergänzt zum **Schutz und Pflege der Bau- und Bodendenkmäler**:

- Einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden (PP B II 5.1).
- Die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler sollen in ihrer Substanz aus regionalplanerischer Sicht besonders gesichert und erhalten werden (PP B II 5.3).
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung soll auf die Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden (PP B II 5.5).

B.4 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Das Grundwerk des wirksamen Flächennutzungsplans wurde Mitte der 1970er Jahre als Gemeinsamer Flächennutzungsplan des Wirtschaftsraumes Bad Neustadt¹² für die Stadt Bad Neustadt und die Gemeinden Brendlorenzen, Hohenroth, Niederlauer und Salz erstellt und 1978 genehmigt. Im Januar 2006 hat der Stadtrat das Verfahren zur mittlerweile 11. Änderung des Flächennutzungsplans Bad Neustadt a.d. Saale eingeleitet.

Bestandteil des Flächennutzungsplans ist ein Landschaftsplan¹³, der ursprünglich in den Jahren 1976/77 bearbeitet und zwischenzeitlich ebenfalls wiederholt geändert wurde.

Folgende Änderung des Flächennutzungsplans ist für den Bereich „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ relevant:

7. Änderung¹⁴	wirksam seit 28.11.1997
Umstufung von Mischgebietsflächen und Flächen für Erwerbsgärtnerei in ein Sondergebiet „Ladengebiet“ im Bereich des Kaufhauses Pecht (Änderungspunkt 2.3). Umstufen einer Teilfläche GI in SO für „Großflächigen Einzelhandel“ in der Gemarkung Herschfeld / Alter Molkereiweg (Änderungspunkt 4.4)	

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale i.d.F. der 10. Änderung vom 23.09.2005 stellt mehr als 75% der Flächen im Untersuchungsgebiet als Bauflächen dar, den überwiegenden Teil davon als Industriegebiet (rund 40% der Gesamtfläche) bzw. als Mischgebiet (rund 21%).

Der Bereich der Brend- und Saaleaue ist als Landschaftspark ausgewiesen (rund 3% des Untersuchungsgebiets) und genießt als amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet besonderen Schutz.

Die im vorbereitenden Bauleitplan als Bahnanlagen dargestellten Flächen machen rund 10% der Fläche des Untersuchungsgebietes aus und unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (siehe dazu auch Kapitel B.7).

Nachdem im Sommer 2005 für die ehemalige Güterhalle samt Umgriff (Flst. Nr. 3406 und 944/9) sowie den Parkplatz an der ehemaligen Bahnmeisterei (Flst. Nr. 3310/1) die Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beschieden wurde, kann die Darstellung der Flächen als Bahnanlage geändert werden. Mit der Entbehrlichkeit weiterer Bahnflächen ist zu rechnen, z.B. der Gleisanlagen zur BayWA (Flst. Nr. 3360/2).

Die Darstellung der Kleingartenanlage westlich des Bischofsheimer Gleises (Flst. Nr. 13414) entspricht ebenfalls nicht dem tatsächlichen Bestand. Hier hat sich in den vergangenen Jahren die Fa. BayWa erweitert.

12 Ortsplanungsstelle für Unterfranken: Gemeinsamer Flächennutzungsplans des Wirtschaftsraumes Bad Neustadt. Würzburg 1978

13 Planungsbüro Grebe – Landschafts- + Ortsplanung: Landschaftsplan Bad Neustadt a.d. Saale. Nürnberg 1977

14 Ortsplanungsstelle für Unterfranken: Flächennutzungsplan Bad Neustadt a.d. Saale – 7. Änderung. Würzburg 1997

In der Rederstraße ist im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Auch dies entspricht weder dem tatsächlichen Bestand noch den aktuellen Planungsabsichten.



Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale (Ausschnitt)

Westlich der Meininger Straße ist der Umgriff der Post ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. In ihrer Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen widerspricht die Deutsche Post Bauen GmbH dieser Darstellung, da nach Privatisierung der Deutschen Post AG die Darstellung „Gemeinbedarf Post“ funktionslos und damit unwirksam geworden und die Darstellung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich sei. Aus Sicht der Deutschen Post AG wäre hier die Ausweisung als Mischgebiet zu begrüßen¹⁵.

15 Deutsche Post Bauen GmbH: Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. Aktenzeichen: 30-9N, Frau Bauernfeind. Nürnberg 16.06.2006

Entwicklungsziele Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die im Erläuterungsbericht 1977 formulierten Entwicklungsziele haben bis heute nicht an Aktualität verloren. Als **Allgemeine Entwicklungsziele** wurden damals genannt:

- Anstrengungen zur Verbesserung der Arbeitsplatzzentralität sind genauso von Bedeutung, wie der Ausbau der Versorgungszentralität selbst. In besonderem Maße sollten sich die Bemühungen auf die Verbesserung des Wohn- und Freizeitwertes konzentrieren, da die Wanderungsgewinne eines Raumes in hohem Maße von der Attraktivität des Planungsgebietes abhängig sind.

Zur **Siedlungsentwicklung** und speziell zur **Entwicklung der Wohnbauflächen** führt der Erläuterungsbericht aus:

- Der Siedlungs- und Versorgungskern Bad Neustadt mit der Altstadt als Zentrum darf in seiner bestehenden Funktion nicht geschwächt werden, sondern sollte durch eine gezielte Bevölkerungsansiedlung in seiner Nähe weiter gestärkt werden.

Die im Erläuterungsbericht getroffenen Aussagen zur **Entwicklung des Stadtzentrums** lassen sich insbesondere auch auf die altstadtnahen Flächen „Meininger Straße – Siemensstraße – Bahnhof“ übertragen:

- Der Ausbau der Stadt als Mittelzentrum fordert ein leistungsfähiges Stadtzentrum. Die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel (im Altstadtgebiet) muss daher wesentliches Ziel der Entwicklungspolitik nicht nur der Stadt selbst, sondern auch des gesamten Planungszeitraums sein.
- Insbesondere gilt es, die Investitionsbereitschaft der Geschäfts- und Dienstleistungsbereiche zu fördern, Stadtbild und Baudenkmäler zu erhalten, den Stadtkern in den Randbereichen mit Wohnnutzung aufzuwerten, das Angebot im ruhenden Verkehr zu verbessern und Einkaufszonen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen attraktiv zu machen.
- Flächengewinn (für die Altstadt) erwartet man sich durch die Aussiedlung störender und nicht standortgebundener Gewerbebetriebe. Ebenso können Nutzungen, die der Kleinmaßstäblichkeit der Altstadt nicht entsprechen, nur bedingt in der Altstadt untergebracht werden. Für solche Nutzungen, soweit sie auf die unmittelbare Nähe zum Stadtkern angewiesen sind, ist entlang der Meininger Straße im Flächennutzungsplan eine Kernerweiterungszone als M-Fläche ausgewiesen. Für die Aufnahme eines Kaufhauses oder Einkaufszentrums wurde zudem ein SO-Gebiet ausgewiesen.

Ergänzt werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans durch z.B. folgende **Ziele der Landschaftsplanung**:

- Sicherung aller vorhandenen Wasserschutz-, Heilquellen- und Hochwasserschutzgebiete,
- Wiederherstellung und Sicherung einer möglichst naturnahen Gewässerausbildung von Saale, Brend und Nebenbächen,
- Erhaltung der Brendaue und Saaleaue als wichtiger Erholungsraum und als Verbindungsraum zur Altstadt,
- Keine weitere Zerstörung der ökologisch wichtigen Feuchtzonen am Dolzbach,
- Ausbau eines geschlossenen Fuß- und Radwegesystems,
- Pflanzung von Alleen oder Baumreihen an Hauptverkehrswegen sowie an Fuß- und Radwegeverbindungen,
- Lärm- und Sichtschutzpflanzungen gegen Verkehrswege, Industrie- und Gewerbegebiete,
- Überstellen von Stadtplätzen mit Bäumen, auch sämtlicher privater Parkplätze.

Siedlungsflächenentwicklung

Wie in vielen anderen Städten ist auch in Bad Neustadt a.d. Saale ein deutlicher Suburbanisierungsprozess erkennbar. Ehemals kernstädtische Funktionen haben sich in den vergangenen Jahren an den Stadtrand verlagert. Dies betrifft sowohl den Bereich Wohnen als auch den gewerblichen Bereich.

Allein zwischen 1984 und 2004 hat sich die städtische Siedlungs- und Verkehrsfläche von 627 auf 885 ha erhöht, das entspricht einem Zuwachs von mehr als 40%¹⁶. Im Januar 2004 lag der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche bei rund 24% und damit deutlich über den Vergleichswerten (Landkreis Rhön-Grabfeld 9%, Unterfranken 11%, Bayern 10%).

In Anbetracht der ökologischen wie ökonomischen Probleme eines zunehmenden Flächenverbrauchs gewinnt das Thema „Innenentwicklung“ auch für Bad Neustadt a.d. Saale zunehmend an Bedeutung. Das Untersuchungsgebiet „Güterbahnhof, Donsenhaug, Rederstraße“ bietet hervorragende Möglichkeiten, innenstadtnahe Flächenreserven zu mobilisieren und das „Bauen auf der grünen Wiese“ einzuschränken.

B.5 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Das Untersuchungsgebiet berührt den Geltungsbereich von lediglich einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit aller übrigen Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet richtet sich derzeit nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Alter Molkereiweg“

Seit Februar 2000 ist für die Grundstücke zwischen Altem Molkereiweg, der Bundesstraße B 19 und der Kreisstraße NES 3 der geänderte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Alter Molkereiweg“ rechtsverbindlich. Dieser setzt den überwiegenden Teil der Flächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und eine Teilfläche als Sondergebiet „Einzelhandel“ fest (vgl. dazu 7. Änderung des Flächennutzungsplans).

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes war das Plangebiet bereits weitgehend bebaut. Hier orientieren sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzte Bauweise am Bestand. Für die unbebauten Flächen (GE und SO) sind eine eingeschossige Bebauung, eine GRZ und GFZ von 0,6 sowie eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Zur Verkehrserschließung der neuen Bauflächen wurden private Zufahrten zur Kreisstraße NES 3 und zum Alten Molkereiweg vorgesehen.

16

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Gemeindedaten. München 1986 und 2005

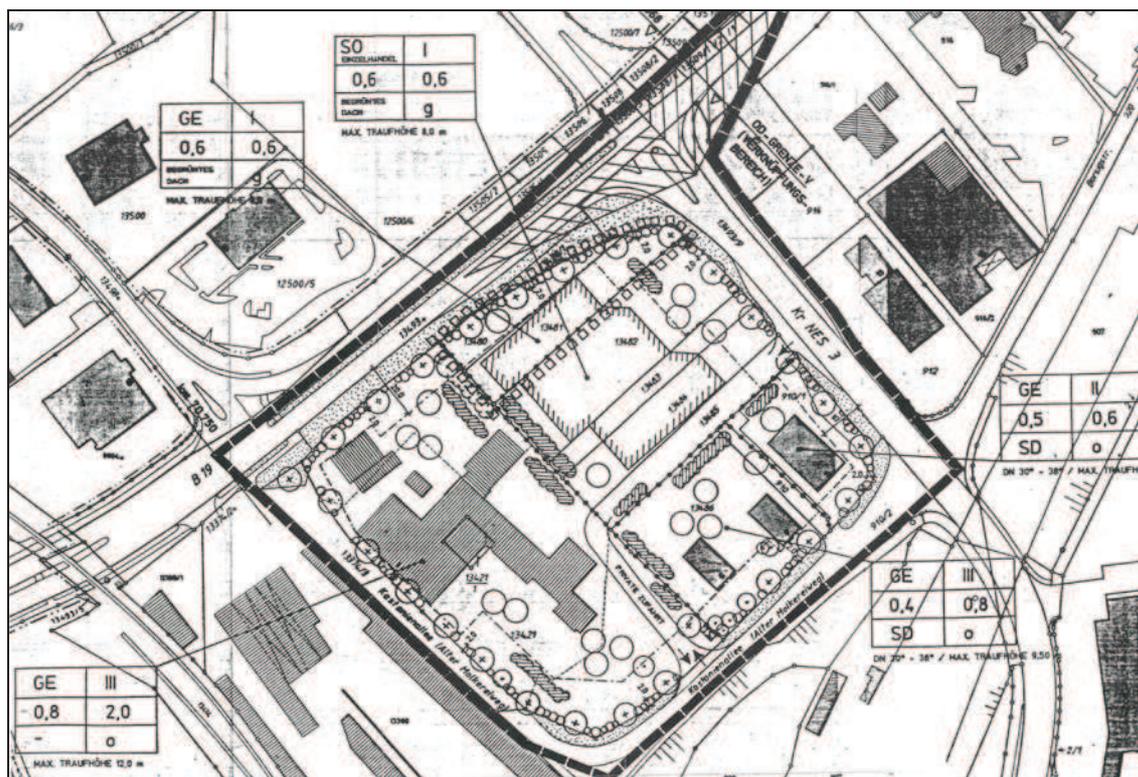


Abbildung 8: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Alter Molkereiweg“ (Ausschnitt)¹⁷

B.6 FACHPLANUNGEN

B.6.1 Teilraumgutachten IMPULS A 71

Die neue Bundesautobahn A 71 zwischen Schweinfurt und Erfurt wird die Entwicklungsvoraussetzungen und Standortbedingungen in der Region Main-Rhön gravierend verändern. Um rechtzeitig die Weichenstellungen für absehbare Veränderungsprozesse vornehmen zu können, wurde im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, der Landkreise Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld sowie des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön das Teilraumgutachtens A 71 – IMPULS FÜR MAIN-RHÖN¹⁸ erarbeitet.

Der im Zuge des Teilraumgutachtens entwickelte Rahmenplan für die Siedlungsentwicklung ordnet den Stadt-Umland-Bereich Bad Neustadt den Urbanen Entwicklungsräumen entlang der A 71 zu, in denen die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung liegen.

17 Stadt Bad Neustadt a.d. Saale: Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Alter Molkereiweg. Bad Neustadt 11.02.2000

18 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.): Teilraumgutachten A 71 – Impuls für Main-Rhön. Entwicklungsachse als Kooperationsraum. München 2003

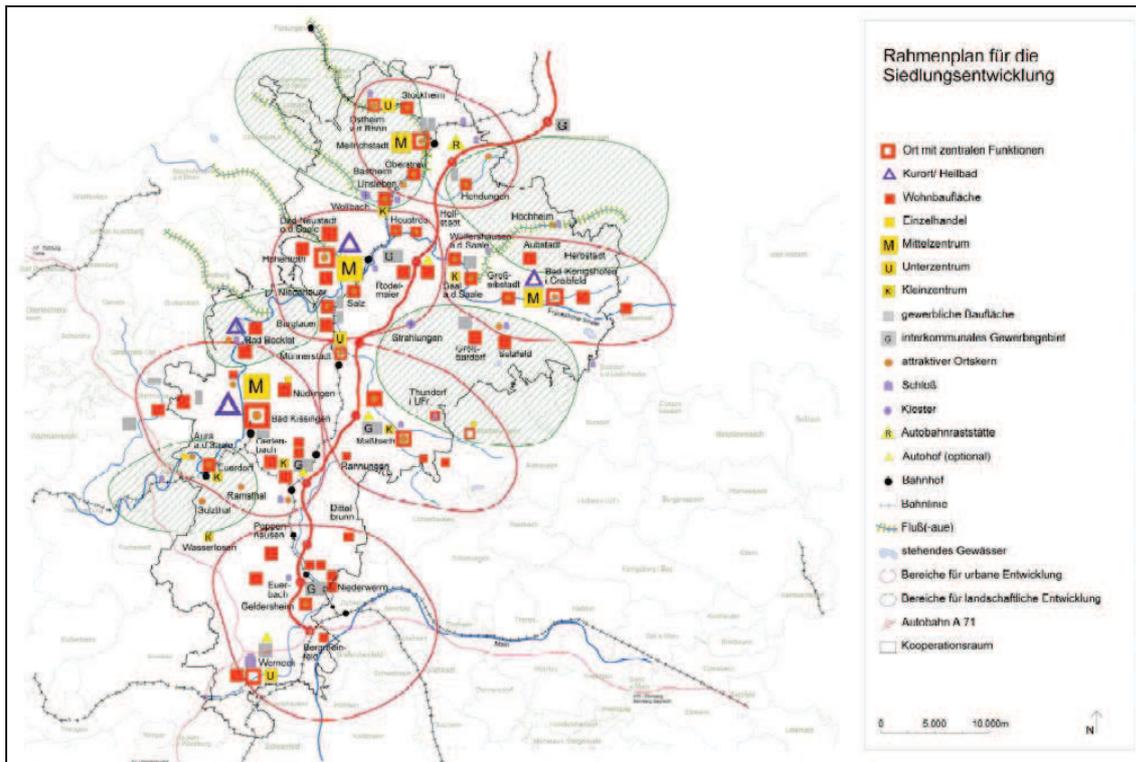


Abbildung 9: Teilraumgutachten A 71 - Rahmenplan für die Siedlungsentwicklung

Entsprechend des Integrierten Entwicklungskonzepts A 71 sind in folgenden Handlungsfeldern Maßnahmen zu ergreifen:

- Bedarfsgerechte Verbesserung des Wohnraumangebots,
- Bedarfsgerechte Verbesserung des Gewerberaumangebots,
- Bedarfsgerechter Umbau des Infrastrukturangebots,
- Verbesserung des Freiraumangebots,
- Verbesserung der Mobilität,
- Verbesserung der technischen Infrastruktur.

B.6.2 Gewässerentwicklungsplan Fränkische Saale

Das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt hat für die Fränkische Saale und die angrenzenden Überschwemmungsbereiche einen Gewässerentwicklungsplan erstellt, um die ökologische Funktionsfähigkeit des Gewässers soweit möglich wieder herzustellen und den Hochwasserschutz zu verbessern.

Für die im Untersuchungsbereich gelegenen Überschwemmungsgebiete sind z.B. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Hochwasserschutzdeiche nördlich der Brend und Fränkischen Saale,
- Hochwasserschutzmauern südlich der Parkplätze an der Brendanlage,
- Hochwasserschutzmauern südlich und südwestlich des Jugendzentrums,
- Vorlandabsenkung südlich des Jugendzentrums,
- Hochwasserschutzmauern im Bereich der Pumpwerke in der Rederstraße,

- neue Wegeverbindungen im Bereich der Pumpwerke und Bahnunterführung in der Rederstraße,
- flächige Auffüllungen im Dreieck Bahnlinie / Fränkische Saale / Rad- und Fußweg zum Bahnhof.

Die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen sind eingearbeitet in die



Karte: Planungsvorgaben – Stand September 2006

B.6.3 Sanierungsplanung für die „Östliche Altstadt und den Bereich Am Zollberg“

1975/76 hat das Institut für Städtebau der Technischen Universität Hannover eine erste Grobanalyse zur Altstadtsanierung durchgeführt. Im Ergebnis vertiefender Untersuchungen für die „Westliche Altstadt“ wurde diese als Sanierungsgebiet I festgelegt. Seither konnten mit Mitteln der Städtebauförderung zahlreiche Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Nach 25 Jahren erfolgreicher Altstadtsanierung konnten Ende der 1990er Jahre durch Vorbereitende Untersuchungen für die östliche Seite der Altstadt neue Beurteilungsgrundlagen über den Sanierungsbedarf auf dieser Seite des historischen Zentrums gewonnen werden. Die „Östliche Altstadt und der Bereich Am Zollberg“ wurden im Jahr 2000 förmlich als Sanierungsgebiet II festgelegt.

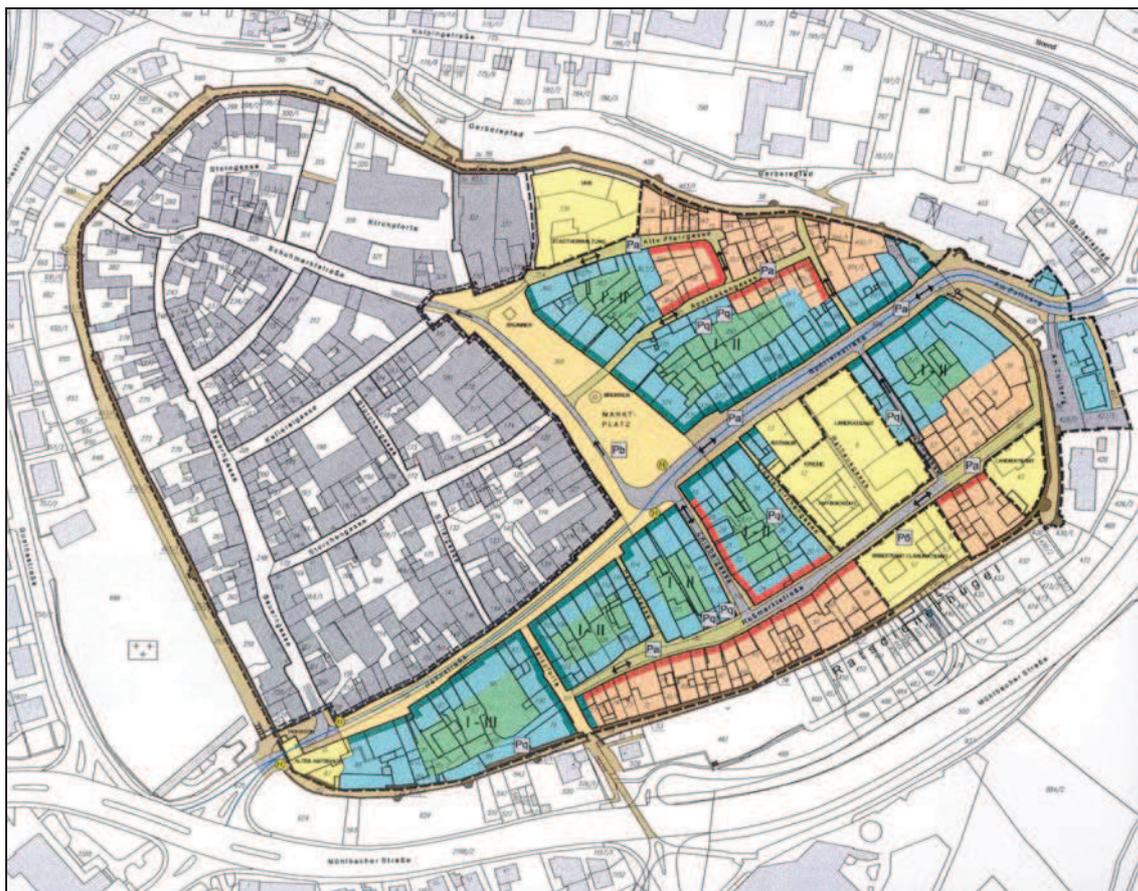


Abbildung 10: Rahmenplan - Nutzung und Verkehr für das Sanierungsgebiet II „Östliche Altstadt“(Ausschnitt)

Das Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt und der Bereich Am Zollberg“ schließen unmittelbar südwestlich an das Untersuchungsgebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ an. Die für den östlichen Bereich aktualisierten Ziele der Altstadtsanierung sind im Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen und einem zweiteiligen Städtebaulichen Rahmenplan dargestellt¹⁹.

Die funktionale Stärkung der Innenstädte und Ortszentren, insbesondere die Erhaltung der traditionellen Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Handel, ist ein erklärter Schwerpunkt der Städtebaulichen Sanierung und Städtebauförderung in Bayern. Die Entwicklung des Gebietes „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ muss daher zwingend mit den Zielen der Altstadtsanierung abgestimmt werden. Die Standorte sollen gemeinsam und nicht in Konkurrenz zueinander entwickelt werden.

B.7 BAHNGEWIDMETE FLÄCHEN UND PLANFESTGESTELLTE BAHNANLAGEN

Die DB Service Immobilien GmbH weist darauf hin, dass es sich bei den im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücken der Deutschen Bahn AG um bahngewidmete Flächen mit planfestgestellten Bahnanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (§ 38 BauGB i.V.m. § 18 AEG) unterliegen. Die kommunale Planungshoheit ist in diesen Bereichen durch das Fachplanungsrecht zugunsten des Eisenbahnbundesamtes als Fachplanungsträger eingeschränkt.

Die Deutsche Bahn AG, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH, betreibt derzeit keine Planungen für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Bahnflächen²⁰.

Im Juni 2005 konnte die Stadt Bad Neustadt die ehemalige Güterhalle samt Umgriff (Flst. Nr. 3406 und 944/9) sowie den Parkplatz an der ehemaligen Bahnmeisterei (Flst. Nr. 3310/1) erwerben. Mit der Entwidmung gehen die Bahnflächen in die planerische Verfügungsbefugnis der Gemeinde über.

Der als Bahnanlage dargestellte ehemalige Lagerplatz östlich des Alten Molkereiwegs (Flst. Nr. 908) wurde schon vor Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen an die Omnibusverkehr Franken GmbH veräußert und dient seither als Kfz-Stellplatzfläche.

Außerdem wurden zwischenzeitlich das Ladegleis zu den Firmen Jopp und Siemens am Donsenhaus (Flst. Nr. 3360/2) und die Gleise 231 und 232 zwischen Güterhalle und ehemaligem Stellwerk (Teilflächen der Flst. Nr. 907 und 944/1) zurückgebaut.

Auch wenn mit der Entbehrlichkeit weiterer Bahnflächen zu rechnen ist, wird an dieser Stelle auf die Möglichkeiten zur Aktivierung gewidmeter Bahnflächen und Empfangsgebäude²¹ sowie die Anwendungsmöglichkeiten des § 9 (2) BauGB²² verwiesen.

19 Architekturbüro Ute Ritter : Altstadtsanierung Bad Neustadt a.d. Saale – „Östliche Altstadt und der Bereich Am Zollberg“. Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen. Bamberg 2000

20 DB Services Immobilien GmbH: Vorabstellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. Aktenzeichen: F.FRI-Nür-E EK. Nürnberg 25.01.2005

21 Forum Bahnflächen NRW (Hrsg.): Leitfaden zur Aktivierung gewidmeter Bahnflächen und Empfangsgebäude. Bahnflächen. Rheinbach 2003

22 Forum Bahnflächen NRW (Hrsg.): Baurecht auf Bahnflächen – Bedingte Nutzungen und Freistellungen. Anwendungsmöglichkeiten des § 9 (2) BauGB in der Planungspraxis. Rheinbach 2006

B.8 WASSERWIRTSCHAFT

Die im Folgenden beschriebenen Planungsvorgaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind ebenfalls dargestellt in der



Karte: Planungsvorgaben – Stand September 2006

Auf die entsprechenden Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger wird verwiesen.

Überschwemmungsgebiete

Teilbereiche des Untersuchungsgebiets liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Mündungsbereich der Brend in die Fränkische Saale. Nach dem Bau der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Brend ist dieser Bereich hochwasserfrei²³.

Der Flächenbedarf für die Schutzmaßnahmen ist bei zukünftigen Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen und wurden zum Teil in die Planung schon aufgenommen (siehe auch Kapitel B.6.2).

Heilquellenschutz

Mit Erschließung des Staatsministeriums des Innern vom 21.02.1992 Nr. 9105 b 35 wurde für die Heilquellen von Bad Neustadt a.d. Saale ein quantitatives Heilquellenschutzgebiet festgesetzt, das sich mit seinen Zonen 2, 3 und 4 auch auf das Untersuchungsgebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ erstreckt²⁴.

Von der Brend bis zum Siechenweg (Zone 2 des Heilquellenschutzgebietes) sind ohne Erlaubnis Grab- und Bohrarbeiten nur bis 3,0 m unter Gelände zulässig, wenn hierdurch kein Gas und / oder mineralisiertes Wasser zutage tritt. Zwischen Siechenweg und Siemensstrasse bzw. westlich des Alten Molkereiweges darf bis zu 6,0 m Tiefe (Zone 3) gegraben werden. Die Zone 4 des Schutzgebietes, mit einer erlaubnisfreien Grabtiefe bis zu 10,0 m, erstreckt sich auf das komplette Siemensgelände, das Gelände der Firmen Jopp und BayWa sowie auf die Flächen östlich des Alten Molkereiweges.

Werden bei der Ausführung von Vorhaben die erlaubnisfreien Grabtiefen überschritten, wird eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich.

Altlasten

Nach Angaben des Landratsamtes Rhön-Grabfeld bestehen Altlasten im Bereich der ehemaligen Güterhalle am Bahnhof. Ein Bodengutachten wurde von der Stadt Bad Neustadt eingeholt und die Sanierung der betroffenen Stellen ausgeführt.

Nach Auskunft der fachkundigen Stellen im Landratsamt wurden die im Untersuchungsgebiet gelegenen Betriebe mit wassergefährdenden Stoffen überprüft. Notwendige Sanierungsmaßnahmen sind in den vergangenen Jahren bereits durchgeführt worden, insbesondere im Bereich des

23 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen: Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. Aktenzeichen: 2 - 4622.NES 3, Bad Kissingen 12.07.2006

24 Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt: Vorab - Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. Aktenzeichen: 2 - 4622.NES 3, Schweinfurt 27.01.2005

Dolzaches. Als laufende Maßnahme war im Januar 2005 lediglich eine Bodenluftabsaugung im Bereich der Fa. Siemens bestehend²⁵.

Aufgrund ehemaliger oder bestehender Nutzungen können auf weiteren Flächen im Untersuchungsgebiet Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Anfang 2006 wurden in Teilbereichen des 2. Quantitativen Schutzbereiches der Heilquellen (Flst. Nr. 3054/5) orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen ergibt sich weiterer Handlungsbedarf²⁶.

Um konkrete Aussagen zu erforderlichen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen treffen zu können, müssen die Ergebnisse der zwischenzeitlich veranlassten Detailuntersuchungen abgewartet werden.

B.9 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind lediglich zwei Baudenkmäler bekannt und in der Bayerischen Denkmalliste eingetragen:

- Bahnhofsgebäude, um 1873; mit technischer Ausstattung, um 1912; Stellwerke Nord und Stellwerk Süd, um 1912; mit technischer Ausstattung.
- Ehem. Brückenfigur des hl. Nepomuk, 2. Hälfte 18. Jh.; Ecke Brendanlage²⁷.

Die ehemaligen Stellwerke nördlich des Bahnhofs sind abbruchreif und liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Das Baudenkmal Bahnhofsgebäude ist in allen relevanten Bestandskarten und Plänen gekennzeichnet.

Bodendenkmäler

1926 wurde im Bereich des Flurstücks 3370/1 (heute Betriebsgelände der Fa. Siemens) mindestens ein Körpergrab der Merowingerzeit mit Waffenbeigaben entdeckt. Es ist zu vermuten, dass die Bestattung Teil eines zeittypischen größeren Gräberfeldes ist. In der Bayerischen Denkmalliste ist das Bodendenkmal eingetragen als:

- Merowingerzeitliche Körpergräber. 900 m nö der Kirche von Bad Neustadt. Bad Neustadt / Saale Flst. Nr. 3370/1; NW 105-42; FundstNr. 5627/0001.

25 Landratsamt Rhön – Grabfeld, Kreisbaumeister: Vorab - Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Dosenhaus, Rederstraße“. Bad Neustadt a.d. Saale 10.01.2005

26 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen: Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Dosenhaus, Rederstraße“. AZ: 2.4 – 4622/NES 3. Bad Kissingen 12.07.2007

27 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalerfassung und Denkmalforschung: Vorab - Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Dosenhaus, Rederstraße“. Memmelsdorf 18.01.2005

Bei jeglichen Erdarbeiten im Umfeld der bekannten Fundstelle – es ist dabei entsprechend der möglichen Größe eines merowingerzeitlichen Reihengräberfeldes von einem Radius von ca. 100 m auszugehen – können denkmalpflegerische Belange betroffen sein. Es liegt somit eine Beschränkung der Planungsmöglichkeiten vor, die es zu berücksichtigen gilt²⁸.

B.10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die für die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets zuständigen Aufgabenträger wurden im Dezember 2004 und Juli 2006 angeschrieben und um Stellungnahme zu den von ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung gebeten, sofern diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können (siehe auch Kap. A.5.2).

Die wichtigsten vorhandenen Versorgungsanlagen sind ebenfalls dargestellt in der



Karte: Planungsvorgaben – Stand September 2006

Strom

Die Stromversorgung des Untersuchungsgebiets erfolgt durch die Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale. Diese weisen darauf hin, dass Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Rederstraße abgeschlossen sind²⁹. Auf dem Flurstück Nr. 3034 – neben dem Abwasserpumpwerk an der Brend- und Saaleaue – betreiben die Stadtwerke eine Elektrostation.

Sollte sich durch die städtebauliche Entwicklung eine höhere Leistungsanforderung im Energiebereich ergeben, muss die Sicherung der Energieversorgung punktuell mit den Stadtwerken abgestimmt werden.

Im Bereich Donsenhaus – Güterbahnhof werden die erforderlichen Änderungen der Erschließungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale durchgeführt.

Neben den Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke befinden sich im Bereich Donsenhaus auch Anlagen des Überlandwerks Rhön GmbH, Mellrichstadt.

Für das Jahr 2006 war geplant, zwischen den Stationen Jopp 2 zum Siemens Werk 1 ein neues 20 - kV - Kabel zu verlegen, um ein altes Kabel zu ersetzen. Die Maßnahme wurde mit dem Stadtbauamt abgesprochen, die bisherige Trasse soll nahezu gleich bleiben³⁰.

28 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege: Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. AZ: WÜ 528/06. Würzburg 07.06.2006

29 Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale: Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. AZ: 40-Gi/Rh. Bad Neustadt a.d. Saale 10.07.2006

30 Überlandwerk Rhön GmbH: Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. AZ: kai-ra. Mellrichstadt 22.06.2006

Gas

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Meininger Straße, Siechenweg, Rederstraße und in einem Teilabschnitt der Siemensstraße (Einmündung Rederstraße bis Siemensstraße 10) sind Versorgungsleitungen der Bayerischen Rhöngas GmbH, Bad Neustadt a.d. Saale³¹ verlegt.

Bei entsprechender Nachfrage und einer daraus resultierenden Wirtschaftlichkeit ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes grundsätzlich möglich.

Darüber hinaus verläuft die

Ferngasleitung Nr. 1/112 der FGN Ferngas Nordbayern GmbH, Nürnberg, DN 150 mit Betriebskabel und Zubehör

von der Fränkischen Saale über die Rederstraße und Siemensstraße zur Bundesstraße B 19 und weiter nach Norden.

Die für die Leitungsauskuft und technische Dokumentation dieser Versorgungseinrichtung zuständige PLEdoc GmbH, Essen, weist darauf hin, dass beidseits der Leitungsachse ein 5 m breiter Schutzstreifen zu beachten ist³².

Veränderungen an den FGN Anlagen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten, sind derzeit nicht vorgesehen.

Wasser- und Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale. Diese weisen - wie zur Stromversorgung - darauf hin, dass Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Rederstraße abgeschlossen sind. Sollte sich durch die städtebauliche Entwicklung ein höherer Wasserbedarf ergeben, sind die erforderlichen Maßnahmen mit den Stadtwerken abzustimmen.

Die Siemens AG betreibt im Bereich der Rederstraße Anlagen zur Wasserentnahme und zur Einleitung von Kühl- und Niederschlagswasser in die Fränkische Saale. Über ein auf dem Flurstück Nr. 3034/6 errichtetes Pumpenhaus wird dem Vorfluter Kühlwasser entnommen, das über eine im öffentlichen Rad- und Fußweg am Bahndamm verlaufende Druckleitung dem Siemenswerk zugeführt wird. Das verwendete Wasser wird zum einen Teil in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet, zum anderen Teil mit Oberflächenwasser aus Betriebsgelände wieder in die Fränkische Saale abgeleitet. Die Kühlabwasserleitung verläuft dabei über verschiedene Privatgrundstücke südlich der Rederstraße.

Das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt weist darauf hin, dass mögliche Bauflächen im Untersuchungsgebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ im Entwurf des Ingenieurbüros Dorsch Consult, Hydrodynamische Sammlernetzberechnung für das Mischsystem vom Januar 2001, enthalten sind³³. Die geltenden Anforderungen zur Einleitung von Niederschlagswasser bzw. von entlastetem Mischwasser sind zu beachten.

31 Bayerische Rhöngas GmbH: Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. AZ: sr-pe/07 stadtnes. Bad Neustadt a.d. Saale 10.07.2006

32 PLEdoc GmbH: Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. AZ: PB_67570. Essen 10.07.2006

33 Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt: Vorab - Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. Schweinfurt 27.01.2005

Nach Angaben des beteiligten Abwasserverbandes Saale - Lauer³⁴ entspricht die Abwasserbeseitigung im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen dem heutigen Stand der Technik. Die Abwasserleitungen der Reder- und Siemensstraße, am Bahnhof vorbei bis zum Alten Molkereiweg wurden in den vergangenen zwei Jahrzehnten von Grund auf erneuert.

Auf dem Flurstück Nr. 3034 in der südlichen Rederstraße betreibt der Abwasserverband ein Abwasserpumpwerk. Dem angeschlossen ist eine Elektrostation der Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale.

Der Abwasserkanal am Donsenhaus wird als mangelhaft eingestuft. Bei einer Anbindung des Donsenhaus an die Siemensstraße sollte dieser Kanal grundlegend saniert und sein Längsgefälle in Richtung Güterbahnhof umgedreht werden. Der Kanal in der Siemensstraße wurde bei der Neuverlegung 1996 entsprechend vorgerichtet.

34 Abwasserverband Saale – Lauer: Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. Hohenroth 04.07.2006

C HANDLUNGSBEDARF UND ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

C.1 SIEDLUNGSGESCHICHTE

Vor- und Frühgeschichte, Mittelalter

Bad Neustadt a.d. Saale liegt in einer Altsiedellandschaft, deren Siedlungskontinuität seit der Jungsteinzeit durch Funde belegt ist. Im 6. Jahrhundert wird das Gebiet von den Franken besiedelt, die zur Sicherung ihrer Macht Königshöfe errichteten.

Einer dieser Königshöfe war der 790 n. Chr. zum ostfränkischen Pfalzstift ausgebaute Königshof „Salz“. Neueste Forschungen legen dessen Lage auf dem Stadthügel Bad Neustadt fest, hochwasserfrei und geschützt durch Saale und Brend, am Schnittpunkt alter Süd-Nord - und West-Ost-Straßen und auf dem Wasserweg über Main und Saale per Schiff erreichbar.

Um die Mitte des 12. Jahrhunderts wurde die Salzburg an alter Stelle neu erbaut. Zu deren Füßen entstand 1232 eine neue Rechtsgemeinde, in der neben dem herrschaftlichen Schultheiß die Bürgerschaft und die Ratsschöffen besondere Rechte und Freiheiten erlangten. Die Stadt führt seitdem das „Sigillum burgensium novae civitas“ (Siegel der Bürger von Neustadt)³⁵.

Als „civitas“ erhält der Ort Neustadt eine Mauer aus Stein, die die Stadt im Rechtssinne der damaligen Zeit umschließt. Der Grundriss der Altstadt dürfte zu dieser Zeit in seinen grundlegenden Formen entstanden sein.

Vor den Toren der Stadt entstand im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets ein (Sonder-) Siechenhaus. Auf dessen erstmals 1328 urkundlich belegte Existenz und Lage deutet noch heute die Straßenbezeichnung Siechenweg.



Abbildung 11: Das Siechenhaus vor den Toren der Stadt

35 Stadt Bad Neustadt a.d. Saale (Hrsg.): Bürgerinformation. Bad Neustadt a.d. Saale 2003

Das Siechenhaus besaß innerhalb einer festen Umzäunung einen Hof mit Obstgarten und Krautländern. Aus alten Flurkarten ist der quadratische Komplex mit den Plannummern 3113 bis 3130 noch deutlich zu erkennen. Er schloss sich südlich an den heutigen Siechenweg und Parkplatz der Fa. Pecht an. Auch die Rundkarte des Amtes Neustadt a.d. Saale von ca. 1582 / 89 hebt das umzäunte Siechenhausgelände eindeutig hervor, das 1641 mit der Vorstadt abgerissen wurde³⁶.

Gründerzeit

Die Siedlungsentwicklung außerhalb der Stadtmauern vollzog sich im Wesentlichen erst seit Mitte des 19. Jahrhunderts und hängt eng mit der industriellen Entwicklung Bad Neustadts zusammen. Besonderen Einfluss auf das Untersuchungsgebiet hatte dabei die Eisenbahn:

1874 wurde die Bahnlinie Schweinfurt – Meiningen dem öffentlichen Verkehr übergeben, 1885 nahm die Stichbahn Neustadt – Bischofsheim ihren Betrieb auf, 1893 wurde als weitere Lokalbahn die Strecke Neustadt – Königshofen eröffnet.

Am Standort Donsenhaus entwickelte sich seit 1873 das Bahnhofsviertel mit Bahnhof (1873), Bahnrestoration (1876) und zugehöriger Kegelbahn sowie der Villa Clemens Schmitt (1899). Daneben siedelten sich zahlreiche Gewerbebetriebe an, die zum Teil das Bild des Untersuchungsgebiets bis heute prägen:

1895 entstand das Sägewerk Straub auf dem ehemaligen Anwesen des Zimmermanns Johann Lorz. An der Bahnhofstraße ließ der Maurer Peter Jessenberger sen. 1878 eine Magazin- und Steinhauerhütte errichten, die in den Folgejahren von Peter Jessenberger zu einer großen Ziegelei erweitert und in den 1930er Jahren von der Stadt Bad Neustadt erworben wurde, um dort ein Zweigwerk der Siemens-Schuckert-Werke AG zu errichten.

Südwestlich der alten Brendbrücke hatte 1879 – 1887 der Mühlsteinfabrikant Johann Schmöger seine Werkstatt, später wurde das Gebäude zur Molkerei umgebaut. Heute gehören die Grundstücke an der Otto-Hahn-Straße zum Möbelhaus Pfeuffer.

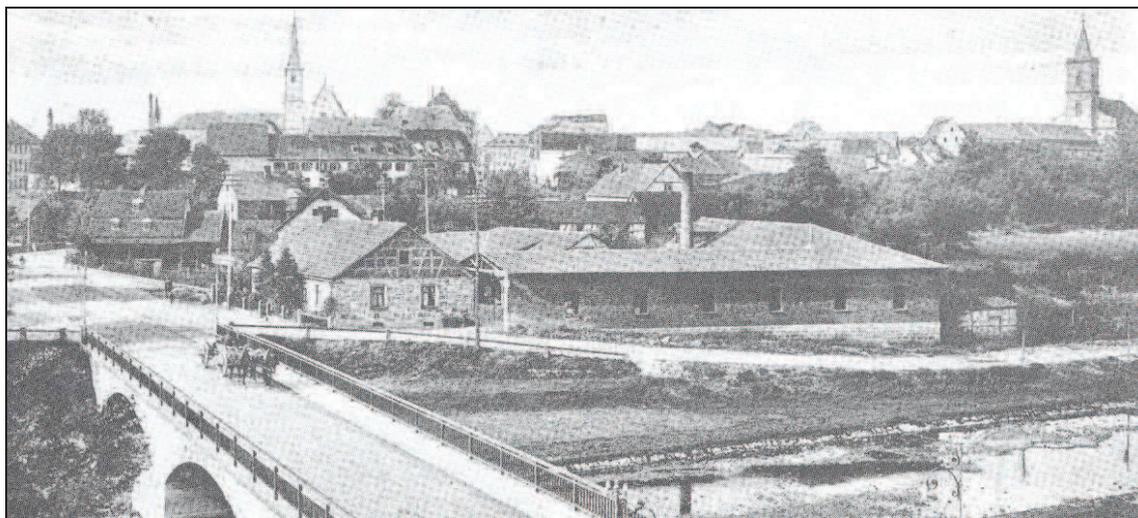


Abbildung 12: Ehemalige Brendbrücke und Molkerei

Nordöstlich der Brendbrücke errichtete der Ingenieur Gustav Bollweg ein Elektrizitätswerk, das ab 1912 als „Elektrizitätswerk GmbH Neustadt“ die Stadt mit elektrischem Strom versorgte, Anfang der 1920er Jahre aber an die Grenzen seiner Lieferfähigkeit gelangte. 1976 wurde das zwischenzeitlich von der Stadt erworbene Elektrizitätswerk renoviert und dient seither als Jugendzentrum.

1911 erhielt Bad Neustadt seine erste wirkliche Fabrik. Am Donsenhaus entstanden die „Fränkischen Emaillier- und Stanzwerke“, die 1915 durch den Neubau eines Wohnhauses ergänzt wurden. 1917 und 1923 wurde der Betrieb erweitert, heute ist auf dessen Gelände die Fa. Jopp untergebracht.

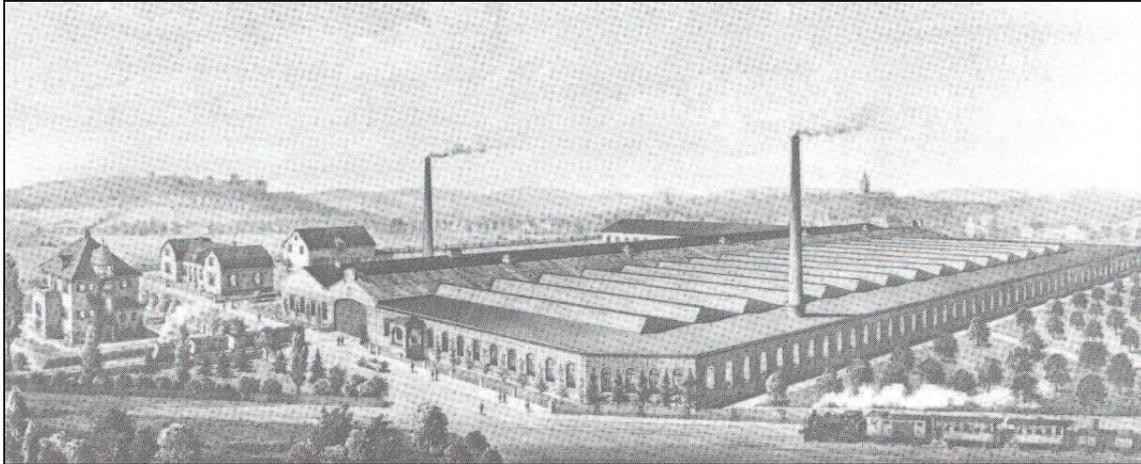


Abbildung 13: Die „Fränkischen Emaillier und Stanzwerke“ am Donsenhaus



Abbildung 14: Das Untersuchungsgebiet vor 1937

Nördlich der „Fränkischen Emaillier- und Stanzwerke“ entstand in den Jahren 1912/13 ein Lagerhaus, als Keimzelle des heutigen Bay-Wa Betriebes und Namensgeber der angrenzenden Straßenkreuzung (Meiningener Straße / B 19 / Besengaustraße).

Parallel zur aufstrebenden wirtschaftlichen Entwicklung war man bemüht, die Lebensqualität der Bürger zu verbessern:

An der Brendmündung (südlich der heutigen Rederstraße) stattete 1860 die Stadtverwaltung einen Turnplatz mit Sportgeräten aus. Bis in die 1920er Jahre diente der Turnplatz auch als Fußballspielplatz des TV 1860 Neustadt.

Vier Jahre später entstand nahe der Brend die Gartenwirtschaft „Zu den vier Jahreszeiten“, die die Turner des TV 1860 und der Radfahrerverein zu ihrem Vereinslokal machten, und in dessen Saalbau 1919 das erste Kino Neustadts eröffnete.

Zwischen den Weltkriegen

Als öffentliches Gebäude wurde 1918 in der Bahnhofstraße das Königliche Brandversicherungsamt errichtet. In den 1960er Jahren ging das Amtsgebäude in das Eigentum der

Firma Siemens über, wurde abgebrochen und an gegenüberliegender Stelle neu errichtet. Noch heute beherbergt das Anwesen Siemensstraße 2 die Bayerische Landesbrandversicherung AG.

Am Bahnhof wurde 1921 die Gleisunterführung fertig gestellt, wenig später begann man mit dem Ausbau des Fußweges entlang dem Bahnkörper nach Bad Neuhaus und Herschfeld.

War die Bautätigkeit nach dem I. Weltkrieg nur schleppend gewesen, wurde die Siedlungsentwicklung nach 1923 durch ein städtisches Wohnungsbauprogramm angekurbelt:

Die Meininger Straße und das Bahnhofsviertel wurden kanalisiert und mit Wasserleitungen versehen. 1929 schloss man das Bahnhofsviertel mit der Ziegelei Jessenberger an das städtische Stromnetz an.

1932 konnte gegenüber der Einmündung der heutigen Siemensstraße in die Meininger Straße das neue Finanzamtsgebäude bezogen werden. An der Meininger Straße wurde im gleichen Jahr ein Sechs-Familien-Wohnhaus errichtet, das sich bis heute im städtischen Eigentum befindet (Anwesen Meininger Straße Nr. 26).

Entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung des Untersuchungsgebiets und der ganzen Stadt hatte die Errichtung eines Zweigwerks der Siemens-Schuckert-Werke AG, mit dem im Januar 1937 nördlich der damaligen Bahnhof- und heutigen Siemensstraße begonnen wurde. 1938 erhielt das Siemens Werk I seine offizielle Weihe.

Nach 1945

Auf dem heute mehr als 8,7 ha großen Betriebsgelände der Siemens AG entstanden bis in die 1970er Jahre neben diversen Produktionshallen, das Verwaltungsgebäude (1950), ein Kasino (1961/62) und ein weiteres Bürogebäude, das so genannte Siemens-Südgebäude (1971).

Die Fränkischen Emaillier- & Stanzwerke haben den II. Weltkrieg ohne Schäden überstanden und wurden 1961 in die Bayerischen Stahlgeschirr - Werke umgewandelt. Heute gehört das rund 1,9 ha große Betriebsgelände am Donsenhaus zur Jopp GmbH.

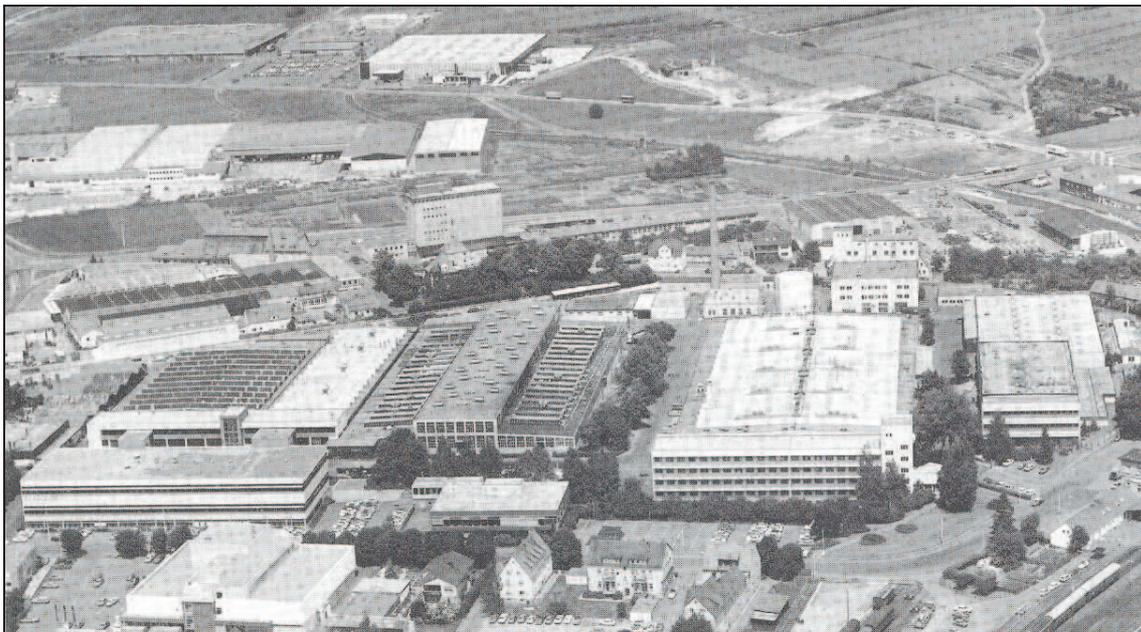


Abbildung 15: Gewerbe- und Industriebetriebe am Donsenhaus um 1980

Ebenfalls am Donsenhaus erweiterte die BayWa nach 1960 ihr Betriebsgelände mit Lagerhaus, Siloanlage, Dünger- und Tanklager, Werkstätte, Baustofflagerhalle und Tankstelle auf mehr als 3,5 ha. 2005 wurden die BayWa - Werkstätten durch zwei neue Lagerhallen ersetzt.

An der Straße nach Herschfeld (Alter Molkereiweg) nahm 1949 die neue Molkerei ihren Betrieb auf und erhielt 1962 einen Anbau für die Käseerei. Bis in die Mitte der 1980er Jahre war der Genossenschaftsbetrieb voll ausgelastet, bevor er in den 1990er Jahren geschlossen wurde. Heute wird der Gebäudekomplex nur noch teilweise von einem Reifenhandel genutzt. Westlich der ehemaligen Molkerei hat sich die Prüfstelle des TÜV-Süd angesiedelt, nördlich ein Fachmarktzentrum, Gastronomie und Dienstleistungen (Bebauungsplan „Alter Molkereiweg“).

Südlich des Alten Molkereiwegs wurde der schon Anfang des 20. Jahrhunderts gegründete Betrieb Georg Lesch (Baustoffe, Brennstoffe, Schrotthandel) erweitert. Das Betriebsgelände erstreckt sich bis heute auf rund 1,6 ha.

Auch der Bahnhof Bad Neustadt hat in den Nachkriegsjahren verschiedene Umbauten erfahren: Bahnhofsgebäude und Gaststätte wurden 1964 umgebaut, ein Abortgebäude wurde südlich des Bahnhofsgebäudes bereits 1950 errichtet. Nordwestlich der alten Güterhalle entstand 1968/69 der Neubau der Bahnmeisterei mit Werkstätten, Büros und Signalmeisterei. 2005 wurde die Güterhalle von der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale erworben, die (ehemalige) Bahnmeisterei wird heute von externen Dienstleistungsunternehmen genutzt.

Um die Innenstadt vom Verkehr zu entlasten, wurde 1973/74 die „Kleine Südumgehung“ realisiert und der Durchgangsverkehr weitgehend aus der historischen Altstadt verbannt. Wenige Meter westlich der alten Brendbrücke entstand eine neue Straßenverbindung, das alte Bauwerk wurde 1978 abgebrochen.

Das ehemalige Bollweg – Haus (Elektrizitätswerk) an der Brendbrücke wurde 1976 und 1983 zum Jugendzentrum „Brücke“ umgebaut.

Den bis heute prägendsten Einfluss auf den Bereich Meininger Straße / Rederstraße hat die Ansiedlung des Großkaufhauses Pecht. Mitte der 1970er Jahre entschied sich das seit 1872 in Bad Neustadt a.d. Saale ansässige Unternehmen aus der Altstadt auszusiedeln. 1977 wurde auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Oppelt das erste von mittlerweile drei Einkaufshäusern eröffnet (heute: Mode & Schönheit).

1983 konnte der erste Markt um ein zweites Haus erweitert werden (heute: Sport – Freizeit - Wohnen). Dieses entstand nur wenige Meter südlich, ebenfalls in zweiter Reihe zur Meininger Straße. Um näher an die Hauptverkehrsader B 19 zu rücken, erwarb die Fa. Pecht weitere Flächen am Siechenweg und errichtete 1996 mit der Markthalle das dritte Haus am Standort (heute: Essen – Trinken – Leben).

Westlich der Meininger Straße entstanden nach dem II. Weltkrieg zwei Möbelgeschäfte (Pfeuffer, Angermüller) und 1967 das neue Postamt.

Zwischen Postamt und Finanzgebäude präsentiert sich als „selbstverständliches und unverwechselbares Element in der nördlichen Vorstadt“ der Neubau der Sparkassenhauptstelle Bad Neustadt a.d. Saale, der als 1. Preis eines Architekturwettbewerbs nach Plänen von Prof. Horst Tepper, München, in den Jahren 1992 bis 1995 geplant und realisiert wurde³⁷.

37 Wettbewerbe aktuell Verlagsgesellschaft mbH (Hrsg.): Wettbewerbe aktuell. Fachzeitschrift für Architektenwettbewerbe. Heft 9/1996. Freiburg 1996



Abbildung 16: Sparkassenhauptstelle Bad Neustadt a.d. Saale (Foto: Martin Hangen, Bad Neustadt a.d. Saale)

Die Bebauung der Rederstraße erfolgte im Wesentlichen seit 1960. Mitte der 1970er Jahre wurde hier das neue Zollamt eröffnet, das bis Ende 2004 als Nebenstelle des Zollamtes für Abfertigungszwecke genutzt wurde. Daneben befinden sich sowohl Gewerbe- als auch Wohnbauten der jüngeren Vergangenheit.

C.2 STADTBILD UND STADTGESTALT

Der Grüngürtel der Brend- und Saaleaue im Süden, die Bahnanlagen im Osten sowie die stark frequentierte Bundesstraße B 19 im Westen und Norden rahmen das Untersuchungsgebiet ein und bestimmen die Gesamtsituation.

Im Innern findet sich eine Mischung und Vielfalt unterschiedlichster Gestaltungselemente. Aufgrund der nicht planmäßigen, durch Einzelvorhaben gekennzeichneten Entwicklung der „östlichen Außenstadt“ ist eine städtebauliche Ordnung kaum erkennbar.

Das Gebiet wirkt vernachlässigt. Wenig Grün und Parkplatzwüsten tragen zu seinem schlechten Image bei. Öffentliche Räume beschränken sich auf Straßen und Verkehrsplätze ohne besondere Aufenthaltsqualität. Geschlossene Raumkanten finden sich nur in Fragmenten, z.B. entlang der Meininger Straße und Siemensstraße.

Während die Flächen nördlich der Siemensstraße und des Alten Molkereiwegs traditionell industriell geprägt sind und geringere Anforderungen an Gestalt- und Aufenthaltsqualität stellen, muss die Situation der innenstadtnahen Mischgebietsflächen an der Meininger Straße / Rederstraße und besonders am „Stadteingang“ Bahnhof kritischer betrachtet werden.

C.2.1 Öffentliche Räume (Straßen und Plätze)

Meininger Straße

Als Bundesstraße B 19 stellt die Meininger Straße eine der ältesten und wichtigsten Verkehrsadern der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale dar. Sie ist Teil der Hauptverbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt und verbindet das Stadtzentrum mit dem überörtlichen Straßenverkehrsnetz. Ihr Erscheinungsbild prägt den Weg in das „Herz Bad Neustadts“ wesentlich.

Ende des 18. Jahrhunderts wurde die heutige Bundesstraße als Chaussee zwischen Würzburg und Meiningen und Handelsstraße nach Sachsen ausgebaut. Anfang des 20. Jahrhunderts erhielt die Meininger Straße (ehemals Hindenburgstraße) Gehsteige und gewann – wie man meinte – an „Vornehmheit“.

Heute ist die hochfrequentierte B 19 vom Autoverkehr geprägt und wird bezüglich ihrer Gestaltung der Bedeutung eines Boulevards nicht gerecht. Die vierspurige Fahrbahn lässt wenig Raum für die Bedürfnisse zufussgehender, verweilender, wartender oder spielender Menschen. Angrenzende Brachflächen und fehlendes Straßengrün beeinträchtigen das Erscheinungsbild zusätzlich.



Abbildung 17: Meininger Straße von Süden



Abbildung 18: Meininger Straße von Norden

Siemensstraße

Mit dem südlichen Abschnitt der Meininger Straße bildet die Siemensstraße (ehemals Bahnhofstraße) die Hauptverbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof. Lange Jahre war sie die einzige Verbindung zur Bahnstation und endete dort in einer Wendeschleife.

Ihre Bedeutung ist eng mit der Entwicklung der Eisenbahn und der Siemens AG verbunden:

Mit dem technischen Fortschritt wurde der Standort u.a. für einzelne repräsentative Einrichtungen interessant (Villa Clemens Schmitt 1899, Königliche Brandversicherungsamt 1918). Insgesamt blieb die bauliche Entwicklung entlang der damaligen Bahnhofstraße aber bis zum Ende der 1930er Jahre eher bescheiden.

Aus der Zeit vor dem I. Weltkrieg dürfte auch die auf der südlichen Straßenseite erhaltene Kastanienreihe stammen. Durch Alleepflanzungen war man schon zu Beginn des technischen Zeitalters auch in Bad Neustadt a.d. Saale bemüht, die Lebensqualität zu verbessern.

1937 entschied sich – nicht zuletzt aufgrund der Verkehrsgunst – die damalige Siemens-Schuckert-Werke AG, ein Zweigwerk in der Bahnhofstraße zu errichten. Die repräsentativen Bauten nördlich der Bahnhofstraße wichen nach und nach schmucklosen Gewerbebauten.

Die Bahnlinie Schweinfurt – Meiningen verlor nach dem II. Weltkrieg an Bedeutung. Die Bahnhofstraße wurde in Siemensstraße umbenannt. Das Elektromotorenwerk wurde ein selbständiges Stammwerk, dessen bauliche Entwicklung und Erweiterung bis in die 1970er Jahre anhielt.



Abbildung 19: Siemensstraße von Osten



Abbildung 20: Einmündung in die Siemensstraße

Bis heute wird der nördliche Straßenbereich von den Anlagen der Siemens AG (Südgebäude, Kasino, Parkplätze, Verwaltungsgebäude) geprägt. Das Firmengelände ist weitgehend abgeriegelt und nur über einen Haupteingang gegenüber dem Bahnhof erreichbar.

Erst in den letzten Jahren wurden Kasino und Südgebäude an externe Betriebe vermietet und sind seither von der Siemensstraße aus zugänglich. Wichtigster Anziehungspunkt auf der Südseite ist das Großkaufhaus Pecht.

Besonders der Einmündungsbereich der Siemensstraße in die Meiningener Straße, aber auch die Flächen östlich des ehemaligen Siemens-Kasinos und am Kaufhaus Pecht werden durch großflächige, unbegrünte Parkplätze in ihrer Gestalt- und Aufenthaltsqualität negativ beeinträchtigt.

Durch die Aufgabe der Bahnflächen an der ehemaligen Güterhalle bietet sich die Gelegenheit, die fehlende Verbindung nach Norden / Herschfeld herzustellen, die Bedeutung der Siemensstraße zu stärken und das Straßenbild aufzuwerten.

Rederstraße

Die Rederstraße verbindet den ehemaligen Turnplatz an der Brendmündung mit der Siemensstraße. Für Fußgänger und Radfahrer ist sie die derzeit wichtigste Verbindung aus der Innenstadt bzw. der Brend- und Saaleaue in Richtung Norden.

Stärker als alle anderen Straßen im Untersuchungsgebiet ist die Rederstraße von dem ungeordneten Mix aus Wohnen, Handel und Gewerbe zwischen Meiningener Straße und Bahnlinie betroffen. Zusätzlich beeinträchtigen große Brach- und Parkplatzflächen (z.B. ehemaliges Sägewerk Straub, Anwesen Jessenberger) das Erscheinungsbild negativ.

Die Straßenraumgestaltung (asphaltierte Verkehrsflächen, fehlende Begrünung) trägt nicht dazu bei, das (Wohn-) Umfeld zu verbessern. Hecken und Zäune schirmen die meisten Wohngrundstücke vom Straßenraum ab.



Abbildung 21: Rederstraße von Norden



Abbildung 22: Rederstraße von Süden

Siechenweg

Das im Mittelalter an dieser Stelle gelegene Siechenhaus hat dem Weg seinen Namen gegeben. Zwischen Brend und Siemensstraße ist der Siechenweg die einzige Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung.

Parallel zur Markthalle (Fa. Pecht) ist der schmale Weg gepflastert und begrünt. Bei gutem Wetter dient er als Freisitz für die Gastronomiebetriebe in der Markthalle.



Abbildung 23: Siechenweg an der Markthalle



Abbildung 24: Siechenweg von Westen

Nach Osten öffnet sich der Siechenweg zu einer großen Freifläche zwischen den drei Häusern der Fa. Pecht. Die Flächen werden fast ausschließlich zum Parken genutzt und bieten kaum Gestalt- und Aufenthaltsqualität.

Als asphaltierte Fahrgasse zwischen eingezäunten Vorgärten auf der einen und zusätzlichen Stellplätzen auf der anderen Seite verläuft der Siechenweg weiter zur Rederstraße. Auch hier besteht dringender gestalterischer Handlungsbedarf.

Bahnhof und Bahnhofsumfeld

Der Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale liegt am Ende der Siemensstraße und war viele Jahre nur über diese eine Straße aus südlicher Richtung zu erreichen.

Charakteristisch für das 1873 im historistischen Stil der Gründerzeit errichtete Bahnhofsgebäude ist seine solitäre Lage. Um 1900 waren die gegenüber errichtete Bahnhofsrestauration und die nördlich gelegene Güterhalle die einzigen Gebäude im Umfeld des Bahnhofs. Beide Bauwerke hielten einen Abstand von mindestens 60 m zum Hauptgebäude.

Die Bahnhofsrestauration ist den Gebäuden der Siemens AG gewichen, die (ehemalige) Güterhalle existiert noch und konnte im Juni 2005 von der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale erworben werden.

Die Westseite des parallel zur Bahnlinie ausgerichteten Bahnhofs dominiert bis heute das Erscheinungsbild der gesamten Anlage. Beeinflusst wird der Blick durch ein Nebengebäude (ehem. DB-Fahrdienstleitung, Taxiruf, WC) in unmittelbarer Nachbarschaft, das in den 1950er Jahren errichtet wurde und heute teilweise leer steht.

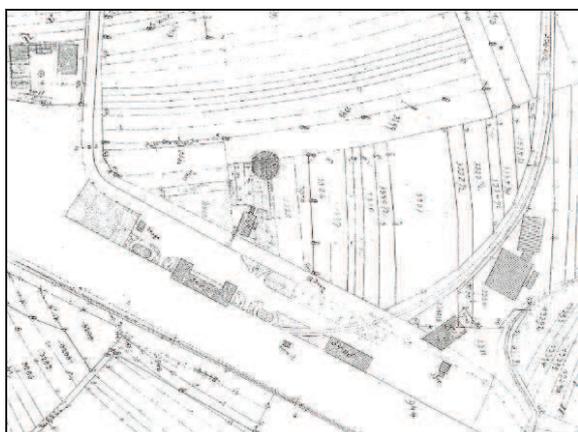


Abbildung 25: Bahnhof – Kataster um 1900



Abbildung 26: Siemensstraße am Bahnhof

Die Platzfläche vor dem Bahnhofsgebäude wird von der Siemensstraße durchschnitten, so dass kaum Raum für die Gestaltung eines Bahnhofsplatzes bleibt.

Auf der westlichen Straßenseite bestimmen eine der Siemensverwaltung vorgelagerte Grünfläche und die Werkseinfahrt zur Siemens AG das Bild. Nördlich der Einfahrt wurden vor einigen Jahren neue Bushaltestellen errichtet. Neben gestalterischen Problemen birgt diese Situation Verkehrsgefahren.

Südlich des Bahnhofs befinden sich Fahrradabstellanlagen und Kundenparkplätze der DB, die in keinster Weise heutigen Ansprüchen genügen. Ein ebenso wenig einladendes Bild bietet die an die Parkplätze angrenzende Güterverladung.

Zusammenfassend muss die derzeitige Situation am Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale aus funktionaler, verkehrlicher und städtebaulicher Sicht als unzureichend bezeichnet werden. Ihrer Bedeutung als „Eingangstor“ zur Stadt werden Bahnhof und Bahnhofsumfeld nicht gerecht.

Anbindung Siemensstraße - Alter Molkereiweg

Nachdem die Bahnanlagen um die ehemalige Güterhalle aufgegeben wurden, bietet sich die Gelegenheit, die Siemensstraße in Richtung Alter Molkereiweg zu verlängern. Bahnhof, Bahnhofsumfeld und Innenstadt würden damit besser an die nördlichen Stadtteile angebunden.

Eine provisorische Anbindung besteht bereits, die Flächen zwischen der ehemaligen Güterhalle und der ehemaligen Bahnmeisterei (Bürogebäude und Werkstätten) müssen jedoch gegliedert und neu gestaltet werden.

Besonders ist zu beachten, dass die Fahrbahn unmittelbar südlich der Güterhalle von den Gleisanlagen der ehemaligen Stichbahn Neustadt - Bischofsheim gekreuzt wird. Die eingleisige Strecke dient heute nur noch als Industriegleis und wird wenige Male am Tag befahren. Der höhengleiche Bahnübergang ist durch ein Warnkreuz gekennzeichnet, Schranken oder Blinklichter sind nicht vorhanden.



Abbildung 27: Industriegleis kreuzt



Abbildung 28: Blick vom Alten Molkereiweg nach Süden

Die ehemalige Güterhalle bildet eine markante Raumkante. Die behelfsmäßige Fahrbahn in Richtung Alter Molkereiweg führt direkt an den Laderampen vorbei. Die Freiflächen südlich und östlich der ehemaligen Bahnmeisterei werden fast ausnahmslos als Parkplatz genutzt und vermitteln einen stark vernachlässigten Eindruck.

Nördlich der ehemaligen Bahnanlagen wurde in den vergangenen Jahren eine neue Fahrbahndecke zum Alten Molkereiweg aufgebracht. Die Randbereiche werden von brachliegenden Gewerbeflächen im Westen und von ehemaligen Bahnanlagen beeinträchtigt, die heute als Stellplatz z.B. für Mitarbeiter der Fa. Siemens dienen.

Der die Flächen querende Dolzbach ist vollständig verbaut und kaum wahrnehmbar.

Donsenhaug

Der Donsenhaug ist durch die Gemengelage der großen Industrieansiedlungen (Jopp, BayWa und Siemens) und einzelner kleiner Anwesen geprägt, die heute überwiegend dem Wohnen dienen. Nur die ersten Meter der Stichstraße sind als Erschließungsstraße ausgebaut, danach verläuft der Donsenhaug als schmale Gasse parallel zum ehemaligen Industriegleis der Firmen BayWa und Siemens.

Der Abbau der Gleisanlagen bietet Gelegenheit, die stark vernachlässigt wirkenden öffentlichen Flächen aufzuwerten und besser zugänglich zu machen. Der verrohrte Dolzbach und das Umfeld der alten Fabrikantenvilla (heute Jopp) sollten als interessante Anziehungspunkte bei der Umgestaltung berücksichtigt werden.



Abbildung 29: Donsenhaus von Norden



Abbildung 30: Abgebautes Industriegleis

Alter Molkereiweg

Die 1949 in Betrieb genommene Molkerei gab der Straße ihren Namen. Mit dem Ausbau der Kastanienallee (Kreisstraße NES 3) hat die ehemalige Hauptverbindungsstraße nach Herschfeld an Bedeutung verloren.

Die Molkerei ist geschlossen, prägt aber bis heute die nördliche Straßenseite. Nach Süden bilden die Nebengebäude der Fa. Heinlein eine geschlossene Raumkante (früher: Fa. Georg Lesch - Baustoffe, Brennstoffe, Schrotthandel) und versperren den Blick auf die in die Jahre gekommenen Betriebsgebäude und Lagerflächen teilweise.



Abbildung 31: Ehemalige Molkerei



Abbildung 32: Alter Molkereiweg von Osten

Die an den Alten Molkereiwegs angrenzenden Flächen im Nordwesten sind nur locker bebaut, nach Westen bildet eine begrünte Böschung zu den (ehemaligen) Bahnanlagen die Grenze des Untersuchungsgebiets.

B 19 / NES 3

Nach Norden begrenzen die vierspurige B 19 und die ausgebaute Kastanienallee (NES 3) das Untersuchungsgebiet. Das Straßenbild wird von großen Gewerbeansiedlungen (BayWA, Fa. Heinlein, ehemalige Molkerei, Einkaufsmärkte) ohne besondere Gestalt- und Aufenthaltsqualität bestimmt.



Abbildung 33: Nördlicher Stadteingang

Besonders der Schrotthandel der Fa. Heinlein vermittelt ein unattraktives Bild am nördlichen Stadteingang.

Das ehemalige Lagerhaus als Blickfang an der so genannten BayWa-Kreuzung (Meininger Straße / B 19 / Besengaustraße) ist durch die angrenzende Tankstelle beeinträchtigt.

C.2.2 Gebäude

Baualter

Wie oben beschrieben hängt die bauliche Entwicklung des Untersuchungsgebiets eng mit der industriellen Entwicklung Bad Neustadts zusammen und begann im Wesentlichen erst Ende des 19. Jahrhunderts. Nur einzelne, über das Gebiet verstreute Gebäude aus dieser Zeit haben sich bis heute erhalten.

Neben dem denkmalgeschützten Bahnhof (um 1873), zählen das BayWa Lagergebäude (1912/13), die ehemalige Fabrikantenvilla am Donsenhaus (1915) und die Stadtvilla in der Meininger Straße 8 zu den heute ältesten Gebäuden im Gebiet. In den Karten dieses Berichts sind sie als **identitätsstiftende Gebäude** gekennzeichnet.



Abbildung 34: Bahnhof



Abbildung 35: BayWa Lagergebäude



Abbildung 36: Fabrikantenvilla am Donsenhaus



Abbildung 37: Stadtvilla Meininger Straße

Der Mehrzahl der Gebäude wurde nach dem II. Weltkrieg errichtet. Ältere Gebäude finden sich nur noch entlang der Meininger Straße und Siemensstraße.

Seit den 1970er Jahren ist ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit im Untersuchungsgebiet festzustellen. Größere Neubauten beschränken sich auf einzelne Anwesen wie z.B. die Errichtung der Markthalle der Fa. Pecht oder den Neubau der Sparkassenhauptstelle Mitte der 1990er Jahre.

Baugestaltung

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet ist eine Mischung und Vielfalt von Gestaltungsformen und -elementen, die insgesamt sehr willkürlich und ungeordnet erscheint. Betrachtet man z.B. die Dachgestaltung, fällt die Vielzahl unterschiedlicher Dachformen und -neigungen auf.



Karte: Dachgestaltung – Bestand 2004

Historische, im Stil der Gründerzeit errichtete Gebäude stehen der Nachkriegsarchitektur der 1950er und 60er Jahre gegenüber, eingeschossige Wohngebäude und industrielle Zweckbauten neben mehrgeschossigen Repräsentativbauten.

Historische Bausubstanz, z.B. das Bahnhofsgebäude, wurde nachträglich gestalterisch verändert. Leerstehende oder untergenutzte Gebäude wirken vernachlässigt. Die Gestaltung der Industriebauten ist in den meisten Fällen banal und wenig ansprechend.



Karte: Baugestaltung – Bestand 2004

Wie die Baustile verteilen sich auch die gestalterischen Mängel über das gesamte Untersuchungsgebiet. Nach heutigem Empfinden wirkt dieser Gestaltungsmix unpassend und trägt wesentlich dazu bei, dass das Gebiet von allen Beteiligten als „gesichtslos“ betrachtet wird.

Bauzustand

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen vor Ort wurde Ende 2004 für jedes Gebäude im Untersuchungsgebiet eine Beurteilung des äußeren Bauzustands vorgenommen. Dabei wurden rund 70 Haupt- und 100 Nebengebäude betrachtet.

Erfahrungsgemäß lassen bereits äußere Mängel auf nicht standardgemäße sanitäre Einrichtungen, Heizungstechnik sowie bauliche Mängel auch im Innern schließen.

Aufgenommen wurden augenscheinliche Mängel im Bereich der Dächer (z.B. fehlende oder beschädigte Dachziegel, Undichtigkeiten) und Fassaden (z.B. feuchtes Mauerwerk, fehlender Außenputz, Risse, defekte Fenster und / oder Türen).



Karte: Bauzustand – Bestand 2004

Zwar kann eine Inaugenscheinnahme von Außen eine detaillierte Aufnahme von Bauschäden im Einzelfall nicht ersetzen, sie gibt jedoch einen ersten Überblick über die Gebäudequalität im Untersuchungsgebiet.



Abbildung 38: Bebauung an der Meininger Straße

Bei Bedarf muss durch ein Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes konkretisiert und geklärt werden, mit welchem Aufwand ein Gebäude saniert und umgenutzt werden kann.

Nach dem äußeren Erscheinungsbild weist etwa die Hälfte der rund 170 Haupt- und Nebengebäude im Untersuchungsgebiet mindestens leichtere Mängel hinsichtlich des Bauzustands auf. Etwa jedes 9. Gebäude wurde als sanierungsbedürftig eingestuft.

Der Anteil der Gebäude, die als „abbruchreif“ beurteilt wurden, ist mit rund 4% (6 Gebäude) sehr gering. Zu bedenken ist jedoch, dass besonders

von diesen Gebäuden (z.B. auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerks Straub in der Rederstraße oder auf dem Gelände des Schrotthandels Heinlein an der Bundesstraße B 19) eine negative Signalwirkung für das Image des ganzen Gebiets ausgeht.

C.3 GRUNDSTÜCKE

C.3.1 Eigentumsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet in seinen Grenzen vom 02.10.2003 umfasst rund 90 Grundstücke mit eindeutig zugewiesenen Flurstücksnummern. 2 Grundstücke (4 Flurstücke) gehören der Bundesrepublik Deutschland, 3 Grundstücke (3 Flurstücke) dem Landkreis Rhön-Grabfeld, 12 Grundstücke (20 Flurstücke) befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale. Jedes 6. Grundstück (21% der Flurstücke) ist in öffentlicher Hand, bezogen auf die Fläche des Untersuchungsgebiets sind es ca. 12%.

Vier große Industrie- und Gewerbeunternehmen verfügen über rund 18% der Flurstücke und über 50% der Fläche des Untersuchungsgebiets. Hinzu kommen 9 Flurstücke im Eigentum der Deutschen Bahn AG, die einen Anteil von fast 5% der Gesamtfläche ausmachen.

59 Flurstücke, das sind ca. 46% der Gesamtanzahl, sind Privateigentümern zuzuordnen. Deren Grundstücksflächen machen damit etwas mehr als ein Viertel der Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets aus.



Karte: Eigentümer – Bestand 2004

Es fällt auf, dass es sich bei den öffentlichen Grundstücken überwiegend um Verkehrsflächen (Straßen und Wege) handelt. Lediglich 5 öffentliche Grundstücke sind bebaut.

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebiets weist eine kleinteilige Eigentümerstruktur auf, wobei allein zwei Gewerbebetriebe rund 30% der Flächen zwischen Meininger Straße und Rederstraße beanspruchen.

Die Flächen nördlich der Siemensstraße werden von wenigen großen Industrie- und Gewerbebetrieben geprägt. Vor allem am Donsenhaus sind nur noch einzelne kleine Grundstücke in Privateigentum.

Bei den Grundstücken der Deutschen Bahn AG handelt es sich ausnahmslos um bahngewidmete Flächen. Diese liegen mit Ausnahme der ehemaligen Gleisanlagen am Donsenhaus und des Bischofsheimer Gleises am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets.

Es ist anzunehmen, dass ein Teil der Bahnflächen in den kommenden Jahren entbehrlich wird und entwidmet werden kann. Bereits in der jüngeren Vergangenheit wurden einzelne Grundstücke der Deutschen Bahn AG veräußert, z.B. der ehemalige Lagerplatz östlich des Alten Molkereiwegs.

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale hat im Juni 2005 von der Bundesrepublik Deutschland die ehemalige Güterhalle samt Umgriff (Flst. Nr. 3406 und 944/9) sowie den Parkplatz an der ehemaligen Bahnmeisterei (Flst. Nr. 3310/1) erworben.

C.3.2 Grundstückspreise

Das Niveau der Grundstückspreise ist stark von der Entfernung zum Stadtzentrum abhängig. Als Orientierung verfügt das Landratsamt Rhön-Grabfeld über eine tabellarische Auflistung von Richtwerten für Grundstücke in Bad Neustadt³⁸.

Die Richtwerte gelten für baureife Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und unter der Voraussetzung, dass keine weiteren Aufwendungen anfallen, z.B. für die Erschließung, die Freilegung eines Grundstücks oder die Beseitigung von Altlasten.

Informationen zur Entwicklung der Grundstücke im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ liegen nicht vor. Aussagen, ob das Preisniveau z.B. durch einen Imageverlust des Gebietes in den vergangenen Jahren gesunken ist, oder durch eine verstärkte Nachfrage nach zentrumsnahen Bauflächen in der Zukunft steigen wird, sind im Ergebnis dieser Untersuchungen nicht möglich.

C.4 NUTZUNGEN DER GEBÄUDE UND GRUNDSTÜCKE

C.4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ richtet sich nach den Bestimmungen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Alter Molkereiweg“.

Für die mehr als 65 bebauten Grundstücke im Untersuchungsgebiet wurde die Bebauungsdichte ermittelt, wobei die Fläche sämtlicher Haupt- und Nebengebäude ins Verhältnis zur Grundstücksgröße gesetzt wurde (grundstücksbezogene Nettodichte).

38 Landratsamt Rhön-Grabfeld: Richtwerte für Grundstücke. Bad Neustadt a.d. Saale 2005

Vergleicht man die ermittelte Grundflächenzahl (GRZ) mit den maximal zulässigen Werten, fällt auf, dass die Bebauungsdichte in den meisten Fällen deutlich unter den möglichen Obergrenzen liegt. Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl (GFZ).

☞ *Karte: Maß der baulichen Nutzung - Bestand 2004*
Geschosse – Bestand 2004

Bei der Grundflächenzahl reicht das Spektrum von 0,1 (Pumpwerk in der Rederstraße) bis fast 0,8 (gewerblich genutzte Anwesen an der Meininger Straße). Bezogen auf einzelne Grundstücke, z.B. Mosthaus in der Rederstraße (Flst. Nr. 3034/2), Bahnhof (Flst. Nr. 3403) oder ehemalige Güterhalle (Flst. Nr. 3406), wird sogar eine GRZ von 1,0 erreicht.

Die Bandbreite bei der Geschossflächenzahl schwankt zwischen 0,1 (Pumpwerk in der Rederstraße) und 1,0 (Mosthaus, Bahnhof, ehemalige Güterhalle). Eine GFZ von mehr als 0,5 wird in weniger als 20% der errechneten Fälle erreicht.

C.4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Analyse der baulichen Nutzung basiert im Wesentlichen auf Bestandsaufnahmen vor Ort, die im Oktober 2004 durchgeführt wurden. Im Ergebnis lassen sich die Art der baulichen Nutzung für jedes Grundstück und die geschossweise Nutzung der Gebäude darstellen. Außerdem geben die Karten Auskunft über die Häufigkeit und Verteilung von Leerständen.

☞ *Karte: Art der der baulichen Nutzung - Bestand 2004*

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur lässt sich das Untersuchungsgebiet in 3 Teilbereiche gliedern:



Abbildung 39: Das Untersuchungsgebiet aus der Vogelperspektive

Altstadtnaher gemischter Bereich

Der südlich der Siemensstraße gelegene Bereich entlang der Meininger Straße und Rederstraße macht etwa ein Drittel der bebauten Fläche des Untersuchungsgebiets aus. Kennzeichnend ist seine innenstadttypische Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistungen, Kultur, Gewerbe und Wohnen.

Während entlang der Meininger Straße und Siemensstraße vertikale Nutzungsmischungen mit Handel und Dienstleistungen in den Erdgeschossen und Wohnen in Obergeschossen vorzufinden ist, wird die Rederstraße stärker von Gebäuden geprägt, die ausschließlich einer Nutzung dienen. Dabei handelt es sich zumeist um Wohngebäude.

Der Bereich wird stark beeinflusst von den drei großen - im wirksamen Flächennutzungsplan als SO Ladengebiet dargestellten - Kaufhäusern der Fa. Pecht. Ebenfalls auffällig sind die seit einigen Jahren brach liegenden Flächen des ehemaligen Sägewerks. Das zentral gelegene, mehr als 1,1 ha große Areal reicht von der Meininger Straße im Westen bis zur Bahnlinie im Osten.

Bedeutsam für die westliche, erst später in das Untersuchungsgebiet einbezogene Seite der Meininger Straße sind vor allem das große Möbelhaus, die Post, die Sparkasse und das Finanzamt. Post und Finanzamt sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt (siehe auch Kapitel B.4).

Bahnhofsbereich (östlicher Randbereich)

Die Bahnlinie Schweinfurt – Meiningen begrenzt das gesamte Untersuchungsgebiet nach Osten. Die Güterverladung, der Bahnhof samt Stellplätzen und Nebenanlagen, die alte Güterhalle, die ehemalige Bahnmeisterei mit Werkstätten und (teilweise abgebaute) Gleisanlagen dominieren den Bereich am östlichen Ende der Siemensstraße.

Mit Ausnahme der zwischenzeitlich an die Stadt Bad Neustadt (ehemalige Güterhalle samt Umgriff und angrenzendem Parkplatz) bzw. an das Verkehrsunternehmen OVF (abgebaute Gleisanlagen südlich des ehemaligen Stellwerks) veräußerten Flächen unterliegt der Bahnhofsbereich bis heute dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (siehe Kapitel B.7).

Neue Nutzungen für die Güterhalle und das OVF-Gelände wurden bisher nicht realisiert. Die ehemaligen Bahnflächen im Nordosten des Untersuchungsgebiets werden überwiegend als Stellplätze zwischen genutzt.

Nördlicher Gewerbe- und Industriebereich

Traditionell prägen großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe den nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets. Vier Unternehmen verfügen über eine mehr als 15,6 ha große Fläche zwischen Siemensstraße, B 19 und Altem Molkereiweg.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung widerspricht in Teilen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, der die Flächen westlich des Bischofsheimer Gleises als Grünfläche für Dauerkleingärten / Grabeland ausweist.

Die Flächen am Donsenhaus sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) dargestellt und werden durch die Firmen BayWa, Jopp und Siemens entsprechend genutzt. Der Abbau der Gleisanlagen am Donsenhaus (Flst. Nr. 3360/2) bietet die Möglichkeit, das Industriegebiet um derzeit noch bahngewidmete Flächen zu erweitern.

Mitten im Industriegebiet liegen sechs kleinere Anwesen, die heute hauptsächlich dem Wohnen dienen. Nutzungskonflikte sind durch diese Gemengelage vorprogrammiert.

Die Art der baulichen Nutzung zwischen Altem Molkereiweg, Kastanienallee (Kreisstraße NES 3) und B 19 ist im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Alter Molkereiweg“ festgesetzt. Auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei sind heute der TÜV, ein Reifenhandel und Auto-Service angesiedelt, nördlich davon verschiedene Handelseinrichtungen.

Die an der nordöstlichen Grenze des verbindlichen Bauleitplans gelegene Wohnanlage der Eisenbahnwohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH und der benachbarte Königsaal der Zeugen Jehovas sind mit der festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet nicht vereinbar.

C.4.3 Verteilung einzelner Nutzungen

Wohnen

Der Schwerpunkt der Wohnnutzung liegt im altstadtnahen gemischten Bereich zwischen Meininger Straße und Bahnlinie. Entlang der Hauptverkehrsstraßen beschränkt sich die Wohnnutzung häufig auf die Obergeschosse der Gebäude. Reine Wohngebäude finden sich hauptsächlich an der ruhiger gelegenen Rederstraße und am Siechenweg.

Einzelne Wohngebäude liegen am Donsenhaug bzw. nordöstlich der ehemaligen Molkerei.

Öffentliche Einrichtungen

Die öffentlichen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet liegen vor allem an der Meininger Straße und Siemensstraße. Zu nennen sind das Jugendzentrum (Rederstraße 2), das Finanzamt (Meininger Straße 39) und die Zulassungsstelle des Landkreises Rhön-Grabfeld (Siemensstraße 11).

Das bundeseigene Büro- und Geschäftsgebäude Rederstraße 16 wurde von der Bundeszollverwaltung bis Ende des Jahres 2004 als Nebenstelle des Zollamts Schweinfurt genutzt. Seit Anfang 2005 befindet sich im Erdgeschoss das Projektbüro des Modellvorhabens „Leben findet Innenstadt“.

Post (Meininger Straße 25) und Bahnhof werden wie der Königsaal der Zeugen Jehovas (Alter Molkereiweg 2) als halböffentliche Einrichtungen eingeordnet.

In der ehemaligen Fabrikantenvilla am Donsenhaug hat der Kunstverein Bad Neustadt e.V. eine ebenfalls als halböffentlich eingestufte Unterkunft und Ausstellungsräume gefunden, die abseits der sonstigen öffentlichen Einrichtungen liegen.

Handel

Kleinere und größere Einzelhandelsbetriebe des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Schwerpunkte bilden dabei die drei Kaufhäuser der Fa. Pecht an der Meininger- bzw. Siemensstraße, das Gelände der BayWa AG am Donsenhaug und der rechtsverbindlich als „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzte Bereich am Alten Molkereiweg.

Die an der B 19 gelegene BayWa AG und der Metall- und Schrotthandel Heinlein nehmen als Großhändler eine Sonderstellung unter den kartierten Handelsbetrieben ein.

Dienstleistungen

Private und halböffentliche Dienstleistungsbetriebe liegen zum einen im altstadtnahen Bereich an der Meininger Straße und Siemensstraße, sind aber auch an dem für den Kfz-Verkehr gut erschlossenen Standort Alter Molkereiweg zu finden.

Gastronomie und Vergnügungstätten

Wie die Mehrzahl an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen konzentrieren sich auch Gastronomie und Vergnügungstätten auf den der Altstadt nahe gelegenen Bereich an der Meininger Straße und Siemensstraße.

Besondere Bedeutung für die Gesamtstadt hat das Kino (Meininger Straße 2), dessen Betreiber im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen konkrete Erweiterungsabsichten geäußert hat.

Handwerksbetriebe

Lediglich noch drei Betriebe im Untersuchungsgebiet wurden bei der Bestandserfassung im Oktober als Handwerksbetriebe eingestuft. Diese sind im Erdgeschoss des Anwesens Meininger Straße 24 (Glaserei), in einem Nebengebäude am Donsenhaus 9 (Klempner) bzw. in Nebengebäuden auf dem Gelände des Metall- und Schrotthandels Heinlein an der B 19 (Lackiererei) untergebracht.

Produzierendes Gewerbe

Die den Bereich zwischen Siemensstraße und Donsenhaus prägende Siemens AG und Jopp GmbH werden zusammenfassend als produzierende Gewerbebetriebe betrachtet.

Nachdem die Molkerei im Nordosten des Untersuchungsgebiets aufgegeben wurde, gibt es im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ keine weiteren Betriebe, die dieser Nutzung zuzuordnen wären.

Bahnanlagen

Das Umfeld des Bahnhofs mit der ehemaligen Fahrdienstleitung im Süden sowie der ehemaligen Güterhalle und Bahnmeisterei im Norden sind als Bahnanlagen dargestellt, ebenso die das Untersuchungsgebiet querenden Gleisanlagen.

C.4.4 Gebäudeleerstand

Fast jedes fünfte Gebäude im Untersuchungsgebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ ist von Leerstand betroffen. 9 Haupt- und 24 Nebengebäude stehen ganz oder teilweise leer sind, dabei verteilen sich die Leerstände auf Erd- und Obergeschosse und auf alle Arten von Nutzungen.



Karte: Erdgeschossnutzung – Bestand 2004

Obergeschossnutzung – Bestand 2004

Insgesamt wurden rund 27.000 m² Brutto-Geschossfläche ermittelt, die Ende 2004 ganz oder teilweise leer standen. Fast 40% (rund 10.300 m²) der nicht mehr genutzten Flächen liegen im Erdgeschoss.

Der überwiegende Teil leer stehender Flächen (rund 18.300 m² BGF, ca. 68%) wurde ehemals von Produzierenden Gewerbebetrieben genutzt, ca. 11% der Flächen vom Handel, weitere 10% der Flächen von Handwerksbetrieben.

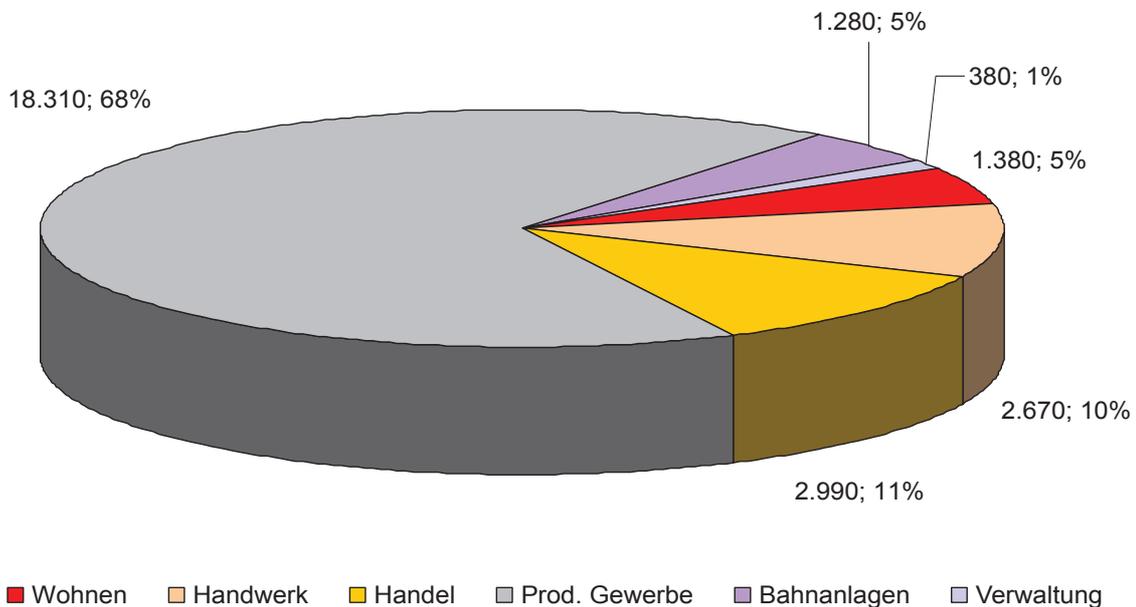


Abbildung 40: Gebäudeleerstand – BGF und Flächenanteile

Leer stehende Gebäude konzentrieren sich auf das Areal des ehemaligen Sägewerks an der Meininger Straße und Rederstraße, auf das Umfeld des Bahnhofs (ehemalige DB-Fahrdienstleitung und Güterhalle) und auf Gewerbeflächen am Alten Molkereiweg. Auf dem Gelände der Siemens AG stehen das so genannte „Südgebäude“ und das „Hochhaus / ehemaliger Kohlebunker“ für neue Nutzungen zur Verfügung.

C.4.5 Flächenreserven

Brachflächen und leer stehende Gebäude tragen auf der einen Seite zu einem negativen Image des Untersuchungsgebiets bei, auf der anderen Seite bieten sie ein wichtiges Entwicklungspotenzial, das es im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu nutzen gilt.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme steht aus planerischer Sicht rund ein Drittel des Gebäudebestands zur Disposition (16 Haupt- und 41 Nebengebäude mit einer Brutto-Geschossfläche von rund 20.900 m²). Für weitere 6 Haupt- und 3 Nebengebäude mit einer BGF von ca. 17.200 m² werden Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen vorgeschlagen.



Karte: Grundstücks- und Gebäudenutzung - Potenziale

Betrachtet man die einzelnen Grundstücke, bieten sich mehr als 110.000 m² Fläche für eine Umnutzung an, das entspricht rund einem Drittel des gesamten Untersuchungsgebiets. Dabei wurde zwischen folgenden Kategorien unterschieden:

Fläche wieder nutzen

brach liegende Wohn-, Gewerbe- und Bahnflächen, z.B. an der Meininger Straße und Rederstraße oder am Donsenhaus, die kurz- bis mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollten.

Umfang
rund 24.900 m²



Abbildung 41: Gewerbebrache



Abbildung 42: Baulücke

Fläche besser nutzen

Flächen, die derzeit zwischen genutzt werden und / oder sich aufgrund ihres geringen Maßes der baulichen Nutzung für eine Nachverdichtung anbieten. Dazu gehören z.B. die als Parkplatz genutzten Flächen in der Rederstraße, die südlichen Randbereiche des Betriebsgeländes der Siemens AG oder bereits entwidmete Bahnflächen östlich des Alten Molkereiwegs (OVF-Gelände).

Umfang
rund 62.900 m²

Flächen anders nutzen

Flächen, deren Nutzung unpassend erscheint und / oder deren Nutzung zu Konflikten mit der umgebenden Bebauung führen kann. Problematisch erscheinen zum Beispiel stark frequentierte Gewerbebetriebe neben der Wohnnutzung in der Rederstraße oder die Wohnnutzung im Industriegebiet Donsenhaus.

Umfang
rund 25.400 m²



Abbildung 43: Gemengelage Rederstraße...



Abbildung 44: ... und Donsenhaus

C.5 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

C.5.1 Freiraumversorgung und Bewertung

Charakteristisch für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ sind ein hoher Versiegelungsgrad und geringer Grünflächenanteil.



Abbildung 45: Orthofoto des Untersuchungsgebiets

Von annähernd 31,0 ha des Untersuchungsgebiets wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme rund 43,9% durch Gebäude, Straßen und Wege eingenommen. Weitere rund 4,3 ha Fläche waren durch Stellplätze belegt. Zu den Verkehrsflächen werden auch rund 1,2 ha gewidmete Bahnflächen gerechnet, die ebenfalls größtenteils befestigt waren.



Karte: Grün- und Freiflächen – Bestand 2004

Die kartierten Grünflächen (private, öffentliche und halböffentliche Flächen) machen knapp 51.000 m² oder 16,5% des Untersuchungsgebiets aus.

Dabei beschränken sich öffentliche Grünflächen auf die Brend- und Saaleaue im Süden und auf Grün im Straßenraum. Der Dolzbach als öffentliches Gewässer im Norden des Gebietes und seine Talau im sind kaum erlebbar. Sowohl qualitativ als auch quantitativ ergibt sich hinsichtlich der Freiraumversorgung ein Defizit. Dies gilt für öffentlich zugängige als auch private Freiflächen.

Auch halböffentliche (öffentlich zugängige) und private Freiflächen werden nur zu einem geringen Anteil als Aufenthaltsbereich, Garten, Spiel- oder Sportfläche genutzt. Stattdessen überwiegen Lagerflächen und immer wieder Parkplätze, die als Freiräume nicht erlebbar sind und in ihren stadtökologischen Funktionen stark eingeschränkt sind.

Ein besonderes Potenzial stellen auch unter dem Aspekt der Freiraumnutzung und aus naturschutzfachlicher Sicht, die mehr als 2,0 ha Brachflächen dar, die im Rahmen der Bestandserfassung kartiert wurden.

Gebäude-, Verkehrs- und Grünflächen		
Gebäude	111.850 m ²	36,1%
Straßen und Wege	24.060 m ²	7,8%
Stellplatzflächen	42.520 m ²	13,7%
Bahnanlagen	11.520 m ²	3,7%
Gebäude und Verkehrsflächen gesamt	189.950 m²	61,3%
Öffentliches Grün	12.690 m ²	4,1%
Halböffentliches Grün	25.640 m ²	8,3%
Nicht öffentliches Grün	12.690 m ²	4,1%
Grünflächen gesamt	51.020 m²	16,5%

Tabelle 2: Flächenanteile – Gebäude-, Verkehrs- und Grünflächen

C.5.2 Öffentliche Grünflächen

Brend- und Saaleaue

Unmittelbar an der südlichen Grenze des Untersuchungsgebiets mündet die Brend in die Fränkische Saale. Brend- und Saaleaue haben als wichtige Landschaftsteile und Erholungsräume herausragende Bedeutung für die gesamte Innenstadt.

Außerhalb des Untersuchungsgebiets und östlich der Bahnlinie Schweinfurt – Meiningen sind die „Saalewiesen zwischen Bad Neustadt und Salz“ als Naturschutzgebiet festgesetzt. Allein durch eine kleine Bahnunterführung am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebiets sind sie erreichbar.



Abbildung 46: Brend



Abbildung 47: Naturschutzgebiet

Nur eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als Landschaftspark dargestellten Flächen liegen innerhalb des Gebiets „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. Die südlich der Rederstraße gelegenen Flächen um die Pumpwerke und östlich des Jugendzentrums werden dem Erholungsgebiet zugeordnet, das durch Gewässer, Rasenflächen, Sträucher und alten Baumbestand geprägt ist. Die überwiegend öffentlichen Grundstücke zwischen den Pumpwerken und der Rederstraße haben als „Turnplatz“ der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale Tradition.

Während unmittelbar an der Brend und Fränkischen Saale bereits in den vergangenen Jahren erste Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplans für die Fränkische Saale (vgl. Kapitel B.6.2) realisiert wurden, steht die Realisierung der Maßnahmen (Hochwasserschutz, Wegeverbindungen, Landschaftsgestaltung) im Bereich der Pumpwerke und der Bahnunterführung aus.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren die Flächen nördlich und nordöstlich der Pumpwerke überwiegend geschottert und wurden von der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale und der Firma Siemens als Stellplatz genutzt. Ihrer Bedeutung als öffentliche Grünfläche und Naherholungsraum wurden sie weder in funktionaler noch gestalterischer Hinsicht gerecht.

Grünflächen im Straßenraum

Abseits der Brend- und Saaleaue kommen öffentliche Grünflächen nur im Straßenraum vor. Den markantesten Bereich stellt dabei die Kastanienreihe entlang der Siemensstraße dar. Der alte Baumbestand prägt die Verbindung zwischen der Meininger Straße im Westen und dem Bahnhof im Osten und wurde in den vergangenen Jahren punktuell ergänzt.



Abbildung 48: Verkehrsgrün Parkplatz...



Abbildung 49: ... und Meininger Straße

Straßen begleitend verläuft ein mehrere Meter breiter Grünstreifen östlich des Alten Molkereiwegs. Weiteres Verkehrsgrün findet sich an der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebiets entlang der Bundesstraße B 19 und an der nordöstlichen Grenze des Gebiets parallel zur Kreisstraße NES 3.

Auf der östlichen Straßenseite der Meininger Straße dagegen fehlt es an öffentlichem Grün. Die starke Verkehrsbelastung und der breite Straßenquerschnitt lassen bis heute wenig Raum für Straßengrün.

Auch der im Osten an die B 19 angrenzende Siechenweg ist nur punktuell begrünt. Lediglich der autofreie, westliche Bereich des Siechenwegs ist mit kleinkronigen Bäumen bestockt. Die Möblierung der Flächen ist insgesamt spärlich.

Für das Stadt- und Landschaftsbild haben die Grünflächen im Straßenraum wichtige Bedeutung. Hinsichtlich ihrer Ausstattung und Aufenthaltsqualität sind die Bereiche stark verbesserungsbedürftig.

Dolzbach

Als Gewässer III. Ordnung verläuft der Dolzbach auf einer Länge von ca. 360 m durch das Untersuchungsgebiet. Über weite Strecken ist der ursprünglich aus der freien Landschaft in das Stadtgebiet einlaufende Bach verrohrt oder so stark verbaut, dass seine Selbstreinigungskraft reduziert ist. Die Talaue hat ihren Erholungswert und ihre Funktion für das Stadtklima verloren.



Abbildung 50: Dolzbach

Von Norden kommend unterquert der Vorfluter die B 19 und verläuft ab Höhe des Bau- und Gartenmarktes in einem verrohrten Graben über das Gelände der BayWa AG. Unmittelbar vor dem Bischofsheimer Gleis erscheint der Vorfluter an der Oberfläche, quert das Industriegleis und bahnt sich in einem offenen Graben den Weg in Richtung der Werkstätten an der ehemaligen Bahnmeisterei. Nach weniger als 80 m verschwindet der Bach erneut unter der Erdoberfläche, unterquert die Straßenverbindung Siemensstraße – Alter Molkereiweg und verlässt das Untersuchungsgebiet in Richtung Osten.

Hinter der Bahnlinie Schweinfurt – Meiningen verläuft der Dolzbach als offenes Gewässer durch die Saalewiesen und mündet nach rund 540 m in die Fränkische Saale.

C.5.3 Halböffentliche Grün- und Freiflächen

Grüne Straßenrandbereiche

Parallel zu den Hauptverkehrsachsen Siemensstraße und Alter Molkereiweg ergänzen öffentlich zugängliche aber in Privateigentum stehende Grünflächen das öffentliche Verkehrsgrün. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang in erster Linie die Flächen der Firma Siemens und die Grünflächen an der ehemaligen Molkerei:

Im Einmündungsbereich der Siemensstraße in die Meininger Straße befand sich Ende 2004 eine dicht bewachsene aber eingezäunte Grünfläche, auf der zwischenzeitlich Stellplätze für das Siemens – Südbauwerk errichtet wurden.

Die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Fläche am Verwaltungsgebäude und Haupteingang zur Siemens AG bildet das Pendant zu den Vorflächen des Bahnhofs. Zusammen haben die Flächen als „Tor zur Stadt“ eine herausragende Bedeutung für das Stadtbild, der sie zur Zeit nicht gerecht werden.

Östlich der ehemaligen Molkerei prägt eine große, mit Bäumen bestandene Rasenfläche das Straßenbild. Sie stellt das Gegenstück zum Verkehrsgrün östlich des Alten Molkereiwegs dar. Genutzt wird die Fläche derzeit nicht.

Öffentlich zugängliche Parkplätze

Mehr als 40.000 m² Grund, das sind fast 14% des Gesamtgebiets, wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als Parkplatzfläche beansprucht und damit einer anderen Nutzung entzogen. Dass die Flächen geschottert, gepflastert oder asphaltiert sind und in der Regel keine Bepflanzung aufweisen, ist aus stadtgestalterischer Sicht ebenso zu bemängeln wie aus Gründen des Bodenschutzes.

Die Parkplätze verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Störend wirken diese „Parkplatzwüsten“ aber vor allem in den altstadtnahen Bereichen an der Meininger Straße und Rederstraße. Besonders hier sollte geprüft werden, in welchem Umfang Stellplätze verlagert und/oder konzentriert werden können, um das Flächenpotenzial besser zu nutzen.

Freiflächen an den Kaufhäusern Pecht

Zwischen den drei Kaufhäusern der Fa. Pecht liegt eine rund 5.000 m² große Freifläche, die überwiegend asphaltiert und nur punktuell begrünt ist. Während der größte Teil der Freiflächen als Parkplatz genutzt wird, sind nur Randbereiche als Flanier- und Aufenthaltszonen gestaltet. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.



Abbildung 51: Freiflächen Kaufhäuser Pecht...

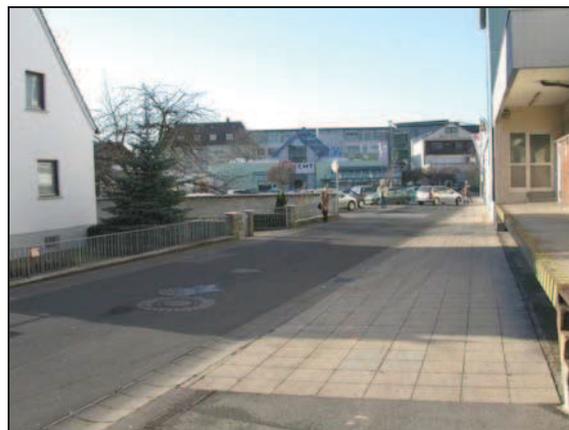


Abbildung 52: ... und östlicher Siechenweg

Freiflächen institutioneller Einrichtungen

Zu diesen zählen die unmittelbar an der Brend gelegenen Freiflächen am Jugendzentrum, der Garten um die ehemalige Fabrikantenvilla (Kulturvilla) am Donsenhaus und die Freiflächen um den Königsaal der Zeugen Jehovas am Alten Molkereiweg.

Die Flächen sind nach den Bedürfnissen der Nutzer ausgestattet. Ihre Zugänglichkeit ist auf Nutzergruppen und Öffnungszeiten beschränkt. In Anbetracht der Unterversorgung des Gebiets mit öffentlichen Freiflächen wird ihre Bedeutung für die Freiraumversorgung als hoch eingestuft.

C.5.4 Nicht öffentliche Grün- und Freiflächen

Haus- und Vorgärten

Um einzelne Wohnhäuser an der Meininger Straße, an der Rederstraße, am Siechenweg, am Donsenhaus und am Alten Molkereiweg befinden sich Haus- und Vorgärten. Sie dienen als Terrassen, Rasen, Beet- und Gehölzflächen ausschließlich privaten Nutzungen. Besonders erwähnenswert ist der alte Obstgarten südlich des Anwesens Meininger Straße 4.

Auch wenn diese privaten Grünflächen mit etwas mehr als 12.500 m² Fläche nur 4% des Untersuchungsgebiets ausmachen, haben sie als „Grüne Inseln“ in der Stadt wichtigen Einfluss auf das Siedlungsbild und steigern die Wohnqualität des Standorts. Die Ausstattung der Flächen ist in der Regel gut und bedarf keiner Verbesserungen.

Ein Verzicht auf Einfriedungen und/oder eine weitgehend einheitliche Gestaltung der Vorgärten entlang der Rederstraße wäre wünschenswert, um das Straßenbild und die Wohnqualität an dieser Stelle zu verbessern.

Gewerblich genutzte Freiflächen

Ein großer Teil der privaten Freiflächen wird – wenn nicht als Stellplatz für PKW und LKW – als Betriebs- und Lagerfläche genutzt. Auch diese Flächen verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet, haben aber im nördlichen Gewerbe- und Industriebereich ihre größte Ausdehnung, z.B. Fa. BayWa, Heinlein, Jopp und Siemens.



Abbildung 53: Freiflächen am Donsenhaus...



Abbildung 54: ... und an der B 19

Die gewerblich genutzten Freiflächen sind zumeist stark versiegelt und weisen keine oder lediglich eine geringe Begrünung auf. Die gestalterischen Ansprüche an diese Funktionalflächen sind gering, da sie selten öffentlich zugänglich sind, bieten sie keine Nutzungsmöglichkeiten für Anwohner.

Brachflächen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden annähernd 25.000 m² Brachflächen erfasst, die sich über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen. Abhängig von ihrer ursprünglichen Nutzung sind die Flächen mehr oder weniger stark versiegelt.



Abbildung 55: Brachflächen als Lebensraum

Teilweise haben sich auf den Brachflächen Gras- und Krautfluren, Gebüsche und kleinere Bäume angesiedelt. So können sich z.B. die Schotterkörper der ehemaligen Gleisanlagen zu einem wertvollen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten mit Pioniercharakter entwickeln.

Aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht stellen die Brachflächen ein wichtiges Potenzial dar, das zukünftig je nach Lage und Eignung genutzt werden soll.

C.6 VERKEHR

C.6.1 Straßenverkehr

Überörtlicher Verkehr

Durch die **Bundesstraße B 19** (Meininger Straße) ist das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die überörtliche Hauptverkehrsstraße B 19 bildet die westliche und nördliche Grenze des Untersuchungsgebiets.

In Richtung Norden besteht über die B 19 Verbindung nach Meiningen / Bamberg und über die B 279 nach Fulda. In Richtung Süden führt die B 19 vorbei am historischen Stadtzentrum und weiter nach Münnerstadt und Schweinfurt.

Über die B 19 sind auch die Anschlussstellen Bad Neustadt und Münnerstadt / Bad Neustadt – Süd an die neue **Bundesautobahn A 71** auf kurzem Weg erreichbar. Seit Dezember 2005 ist die neue Autobahn zwischen Schweinfurt und Erfurt durchgehend befahrbar. Die Verkehrsanbindung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale hat sich dadurch deutlich verbessert.



Abbildung 56: B 19 - Brendbrücke



Abbildung 57: Anbindung an die NES 3

Im Nordosten grenzt die **Kreisstraße NES 3** (Kastanienallee) an das Untersuchungsgebiet, die das Stadtzentrum mit dem Ortsteil Herschfeld und der Nachbargemeinde Rödelmaier verbindet. Die Kreisstraße mündet an der so genannten „Affenbergkreuzung“ im Norden des Untersuchungsgebiets auf die B 19.

Vor dem Hintergrund, dass

- das Gebiet Donsenhaus / Alter Molkereiweg als Gewerbe- und Industriestandort gestärkt werden soll,
- eine Verbindung zwischen Siemensstraße und Altem Molkereiweg angestrebt wird und
- ein neuer Lebensmitteldiscounter an der NES 3 zusätzlichen Verkehr auf diesen Streckenabschnitt bringt,

wurde 2005 die Kreuzung Kreisstraße NES 3 / Alter Molkereiweg / Borsigstraße zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut. Die Leistungsfähigkeit der Kreuzung konnte dadurch erweitert werden.



Verkehr – Bestand 2004

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Untersuchungsgebiets erfolgt über zwei Haupterschließungsstraßen Siemensstraße und Alter Molkereiweg und drei Anliegerstraßen Rederstraße, Siechenweg und Donsenhaus. Alle fünf Straßen enden als Sackgassen.

Straße	Straßentyp	Länge	Querschnitt
Alter Molkereiweg	Haupterschließungsstraße	ca. 410 m	6 – 16 m
Siemensstraße	Haupterschließungsstraße	ca. 480 m	7 – 12 m
Donsenhaus	Anliegerstraße	ca. 320 m	2 – 10 m
Rederstraße	Anliegerstraße	ca. 420 m	5 – 8 m
Siechenweg	Anliegerstraße (verkehrsberuhigt)	ca. 150 m	6 – 11 m

Tabelle 3: Straßen im Untersuchungsgebiet

Der Gewerbestandort „Alter Molkereiweg“ ist über eine im Bebauungsplan festgesetzte Privatstraße erschlossen, die an den Alten Molkereiweg im Osten und die Kreisstraße NES 3 im Norden anbindet.

Die Unterbrechung der Hauptverkehrsströme wird im Bereich Siechenweg / Rederstraße und im Hinblick auf die Wohnqualität des Standorts positiv bewertet.

Hinsichtlich einer kurzen und attraktiven Anbindung des Stadtzentrums und des Bahnhofs an den Ortsteil Herschfeld und das Rhön - Klinikum stellt die fehlende Verbindung zwischen Siemensstraße und Altem Molkereiweg einen erheblichen Mangel dar.



Abbildung 58: Ausfahrt Donsenhaus



Abbildung 59: Provisorische Ausfahrt Alter Molkereiweg

Probleme ergeben sich auch in Anbetracht der eingeschränkten Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen am Donsenhaus:

- Die Siemens AG verfügt nur über eine einzige Ein- und Ausfahrt von der Siemensstraße auf das mehr als 8,7 ha große Betriebsgelände.
- Das Gelände der BayWA AG und Jopp GmbH ist nur aus Richtung Norden und nur über den Donsenhaus erreichbar.
- Der Donsenhaus bietet keine Wendemöglichkeit auf öffentlichem Grund, der östliche Straßenabschnitt lässt aufgrund des geringen Straßenquerschnitts keinen Begegnungsverkehr zu.

- Die Ausfahrt aus dem Donsenhaus auf die stark befahrene B 19 birgt besonders für Linksabbieger Gefahren.
- Die Ausfahrt der BayWa Tankstelle an der B 19 (BayWa Kreuzung) kollidiert mit der Kreuzung Donsenhaus / B 19.

Durch die Aufgabe der Bahnanlagen bietet sich die Gelegenheit, die Siemensstraße mit der Kreisstraße NES 3 zu verbinden und gleichzeitig eine Verbindung zwischen der verlängerten Siemensstraße und der Anliegerstraße Donsenhaus zu schaffen. Ein entsprechender Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale stammt vom 01.10.1998.

C.6.2 Ruhender Verkehr

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden mehr als 1.200 ebenerdige Stellplätze ermittelt, die sich über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen. Diverse Garagen, Carports und Einzelstellplätze auf den verschiedenen Wohnbaugrundstücken sind in dieser Bilanz noch nicht berücksichtigt.

Bei den ermittelten Stellplätzen handelt es sich überwiegend um Kunden- und Firmenparkplätze. Allein die Firmen Pecht (rund 220 Kundenparkplätze) und Siemens (rund 380 Firmenparkplätze) beanspruchen fast 50% des vorhandenen Stellplatzangebots. Dabei befinden sich nicht sämtliche Stellplatzflächen im Firmeneigentum, sondern wurden angemietet.



Abbildung 60: Kundenparkplätze



Abbildung 61: Parkplätze in der Rederstraße

Im Februar 2006 verfügte die Fa. Siemens nach eigenen Angaben³⁹ allein im Bereich der Rederstraße über rund 6.800 m² Stellplatzfläche mit einer Kapazität für ca. 340 Pkw. Nur etwa ein Drittel Flächen (ca. 2.350 m² mit einer Kapazität von 130 Pkw) befand sich im Eigentum der Siemens AG, rund 4.500 m² Grundstücksfläche waren von privaten Grundstückseigentümern bzw. der Deutschen Bahn angemietet.

Besonders in den für die städtebauliche Entwicklung wichtigen Bereichen Meininger Straße / Rederstraße / Siemensstraße handelt es sich bei den angemieteten Grundstücken um Flächen, für die das Parken aus planerischer Sicht nur eine Zwischennutzung darstellen sollte, z.B. Flst. Nr. 3044/3 oder 3036. Sollten z.B. die von der Siemens AG angemieteten Flächen im Bereich der Rederstraße einer anderen Nutzung zugeführt werden, ist Ersatz für mindestens 210 Pkw-Stellplätze zu schaffen.

39 Siemens AG, A&D SD EWN BA (Herr Eberling): Parkplatzsituation an der Siemensstraße. Bad Neustadt a.d. Saale. 27.02.2006

Stadt Bad Neustadt a.d. Saale
 Vorbereitende Untersuchungen „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“

Nr.	Lage (Nutzer)	öffentlich	halböffentlich	privat
P 1	Jugendzentrum	9		
P 2	Pumpwerk (Stadt Bad Neustadt)			18
P 3	Wasserwerk (Siemens)			46
P 4	Bahndreieck (Siemens)			40
P 5	Rederstraße 10 (Handel, Dienstleistungen)		15	
P 6	Flst. Nr. 3044/3 (Siemens)			108
P 7	Meininger Straße 12 (Schnellrestaurant)		10	
P 8	Meininger Straße 18 (Dienstleistungen)		17	
P 9	Pecht Rederstraße 19 (Handel)		21	
P 10	Rederstraße (ehem. Zollamt)		18	
P 11	Rederstraße 20 (Handel)		17	
P 12	Rederstraße 22 (Handel)		25	
P 13	Pecht Siechenweg (Handel)		68	
P 14	Meininger Straße 30-32 (Handel, Dienstleistungen)		40	
P 15	Pecht Siemensstraße (Handel)		60	
P 16	Siemensstraße	7		
P 17	Pecht Flst. Nr. 3418 (Handel)		72	
P 18	Flst. Nr. 3414/1 (Siemens)			40
P 19	KFZ - Zulassungsstelle		23	
P 20	Siemensstraße	6		
P 21	Siemens Kasino (Dienstleistungen, Gastronomie)		28	
P 22	Siemensstraße (Siemens)			36
P 23	Siemensstraße (Siemens)		36	
P 24	Bahnhof P&R (DB)		40	
P 25	Siemens Einfahrt (Siemens)		12	
P 26	Bahnhof	2		
P 27	Siemensstraße (Siemens)			66
P 28	ehem. Güterhalle (DB)		14	
P 29	ehem. Bahnmeisterei (Dienstleistungen)			11
P 30	Alter Molkereiweg (Handwerk)			13
P 31	Flst. Nr. 908 (OVF)			80
P 32	Alte Molkerei (Handel, Handwerk)		15	
P 33	Alter Molkereiweg 14-18 (Handel)		16	

Nr.	Lage (Nutzer)	öffentlich	halböffentlich	privat
P 34	Norma Alter Molkereiweg (Handel)		64	
P 35	Alter Molkereiweg 14-18 (Handel, Dienstleistungen)		6	
P 36	TÜV Alter Molkereiweg		5	
P 37	Donsenhaus (Jopp)			80
P 38	BayWA Gartenmarkt (Handel)		24	
P 39	BayWA (Handel)			30
P 40	BayWA Agrar (Handel)		23	
	Summe	24	669	568

Tabelle 4: Stellplatzangebot

Der Anteil öffentlicher Stellplätze ist mit rund 2% des ermittelten Angebots relativ gering. Die zumeist als Längsstellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordneten Parkplätze sind überwiegend bewirtschaftet.

Während die große Zahl der Stellplätze z.B. aus gestalterischen und ökologischen Gründen und im Hinblick auf Immissionsbelastungen angrenzender Nutzer kritisch zu beurteilen ist, stellen die vielen ebenerdigen und kostenlosen Parkplätze aus Sicht der Einzelhändler im Gebiet einen wesentlichen Standortvorteil dar.

Trotz des insgesamt hohen Stellplatzangebots, kann der Stellplatzbedarf an verschiedenen Stellen nicht ausreichend gedeckt werden:

- Die Parkmöglichkeiten an der Meininger Straße sind eingeschränkt.
- Firmeneigene Kundenparkplätze in der Rederstraße werden von Nachbarn genutzt.
- Die Rederstraße ist zeitweise durch parkende Autos blockiert.
- Die Entfernung zwischen Mitarbeiterparkplätzen und dem Firmengelände beträgt teilweise mehr als 500 m (z.B. Siemens AG).
- Das Flächenangebot für zusätzlich benötigte Stellplätze ist begrenzt (z.B. Donsenhaus).
- Benötigte Stellplätze müssen auf Nachbargrundstücken angemietet werden (z.B. Rederstraße, Donsenhaus).
- Die vorhandenen Kundenparkplätze am Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale entsprechen weder qualitativ noch quantitativ dem heutigen Standard. Der zusätzliche Stellplatzbedarf lässt sich mit mindestens 40 Pkw-, 60 Fahrrad- und 10 Motorradstellplätzen beziffern.

C.6.3 Verkehrsbelastung

Für die Bundesstraße B 19 liegen Daten zur Verkehrsbelastung aus der Straßenverkehrszählung 2000 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vor. Danach wird die B 19 auf Höhe des Untersuchungsgebietes von rund 25.500 Kfz (Nord) bis 27.700 Kfz (West) in 24 Stunden befahren; die NES 3 weist an der Einmündung zur B 19 ein Kfz-Verkehrsaufkommen von rund 15.200 Kfz auf.

Auf den innerhalb des Untersuchungsgebiets gelegenen Straßen fand zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen kaum Durchgangsverkehr statt. Belastungen ergaben sich fast ausschließlich durch Anlieger- und Parksuchverkehr.

Eine im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführte Schalltechnische Beurteilung⁴⁰ gibt Auskunft über die Belastungen des Mischgebietes an der Meininger Straße und Rederstraße durch Straßen- und Schienenverkehrslärm.



Abbildung 62: Verkehrsbelastung B 19

Danach stellt der Straßenverkehr bereits heute eine bedeutende Lärmquelle für das Untersuchungsgebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ dar: Entlang der Meininger Straße werden Beurteilungspegel von 75 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden damit um bis zu 15 dB(A) überschritten. Durch die lockere Bebauung kann der Schall weit in das Gebiet eindringen, so dass die Orientierungswerte für Wohnnutzungen erst mit deutlichem Abstand zur Meininger Straße und Siemensstraße eingehalten werden können.



Schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005

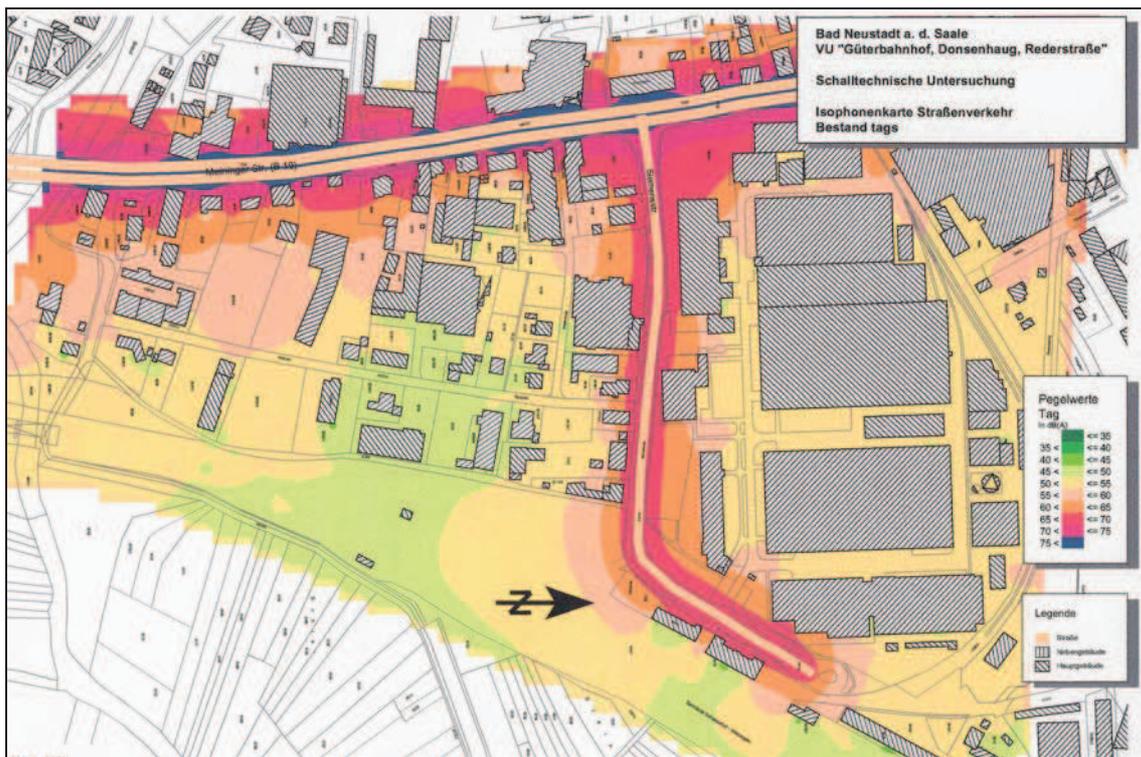


Abbildung 63: Isophonenkarte Straßenverkehr Bestand tags

Die Emissionen des Schienenverkehrs sind vergleichsweise unbedeutend. Überschreitungen am Tag treten erst ab einer Entfernung von weniger als 40 m zur Schienenachse auf, in der Nacht beträgt der Abstand für Überschreitungen sogar nur 12 m.

40 Topos team GmbH / INSUMMA Projektgesellschaft mbH (Bearb.): Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ in Bad Neustadt a.d. Saale - Schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Nürnberg 2005

Um Aussagen zur zukünftigen Belastung der B 19 und der Straßen im Untersuchungsgebiet treffen zu können, und um die Machbarkeit der vorgeschlagenen Verkehrsmaßnahmen zu überprüfen, wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eine ergänzende Verkehrsbegutachtung⁴¹ durchgeführt. Diese basiert im Wesentlichen auf vorhandenen Informationen. Eigene Verkehrszählungen wurden nicht durchgeführt. Auf die Ergebnisse der Verkehrsbegutachtung wird an dieser Stelle noch einmal verwiesen.



Verkehrsbegutachtung „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ 2005

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Anbindung der Siemensstraße an den Alten Molkereiweg und die Anbindung des Donsenhaus an die Siemensstraße deutliche Verkehrsverlagerungen ergeben. Tendenziell wird der Verkehr auf einer durchgehenden Haupterschließungsachse zunehmen, für die B 19 und die BayWA Kreuzung werden dadurch Entlastungen vorhergesagt.

Die Bundesstraße B 19 stellt aufgrund ihrer starken Verkehrsbelastung eine deutliche Barriere dar, die nur schwer zu überwinden ist. Ob und inwieweit sich der Verkehr auf der Bundesstraße durch die neue Autobahn A 71 reduzieren wird, war zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen kaum abschätzbar. Die Verkehrsbegutachtung 2005 empfiehlt, nach Öffnung der A 71 aktuelle Verkehrszählungen durchzuführen und darauf aufbauend eine gesamtstädtische Verkehrsprognose zu erstellen.

C.6.4 Rad- und Fußgängerverkehr

Radwege



Abbildung 64: Rad- und Fußweg am Bahndamm

Der einzige Radweg durch das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ verläuft von der Brend- und Saaleaue im Süden, parallel zum Bahndamm der Linie Schweinfurt – Meiningen bis zum Bahnhof.

Der parallel zur Bundesstraße B 19 angelegte Radweg im Norden liegt nicht mehr im Untersuchungsgebiet.

Fußwege

Das vorhandene Fußwegenetz besteht im Wesentlichen aus Straßen begleitenden Gehwegen. Ein separater Fußweg (in Kombination mit dem oben erwähnten Radweg) verläuft lediglich aus der Brend- und Saaleaue in Richtung Bahnhof.

41 PLANWERK Stadtentwicklung: Stadt Bad Neustadt a.d. Saale – Verkehrsbegutachtung zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. Nürnberg 2005

Entlang der Siemensstraße sind die Gehwege mindestens 1,5 m und damit ausreichend breit. In Teilabschnitten der stark befahrenen Meininger Straße, in Teilabschnitten des Alten Molkereiwegs und entlang der Rederstraße birgt der zu geringe Querschnitt der Gehwege ein gewisses Verkehrsrisiko.

Barrieren und fehlende Wegeverbindungen

Auf die besondere Bedeutung der südlich der Siemensstraße gelegenen Flächen für die Innenstadtentwicklung Bad Neustadts a.d. Saale wurde mehrfach hingewiesen. Es fällt auf, dass besonders die fußläufige Verbindung zwischen Altstadt und Untersuchungsgebiet gestört ist. Die Brend und die stark belastete Bundesstraße B 19 stellen Barrieren für Fußgänger und Radfahrer dar, die zwingend überwunden werden müssen.



Abbildung 65: Barriere Brend / B 19



Abbildung 66: Fehlende Wegeverbindungen

Es fehlt an Querverbindungen in West-Ost-Richtung, z.B. von der Meininger Straße zur Rederstraße und in die Saaleaue. Das östlich der Bahnlinie gelegene Erholungsgebiet ist lediglich über eine schmale Bahnunterführung am südlichen Ende der Rederstraße erreichbar. Ein bereits in der Vergangenheit vorgeschlagener Durchstich der Bahnlinie vom Bahnhof Bad Neustadt in Richtung Saaleaue / Herschfeld wurde bis heute nicht realisiert.

Der Verkehrsstrom in Richtung Norden und in Richtung Herschfeld war durch den Bahnbetrieb über viele Jahre unterbrochen. Dementsprechend fehlt es neben Straßenverbindungen zwischen Siemensstraße und Altem Molkereiweg auch an attraktiven Wegen für Fußgänger und Radfahrer in dieser Richtung.

Die großen Gewerbe- und Industrieflächen am Donsenhaus bieten derzeit keinerlei Durchlass für Radfahrer und Fußgänger.

An der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebiets fehlen Rad- und Fußwege parallel zur B 19 und NES 3. Hier sollte ein Lückenschluss stattfinden, der auch eine sichere Querungshilfe der B 19 in Höhe der Industriestraße vorsieht.

C.6.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das öffentliche Verkehrsnetz im Untersuchungsgebiet setzt sich zusammen aus den von den Stadtwerken Bad Neustadt a.d. Saale betriebenen Stadtbuslinien NESSI, den Regionalbuslinien des Omnibusverkehr Franken GmbH und dem Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG (DB) bzw. der Erfurter (Industrie-) Bahn GmbH (EIB).

Buslinien

Die Bushaltestellen Post, Siemensstraße, BayWA und der Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale liegen im Gebiet⁴².

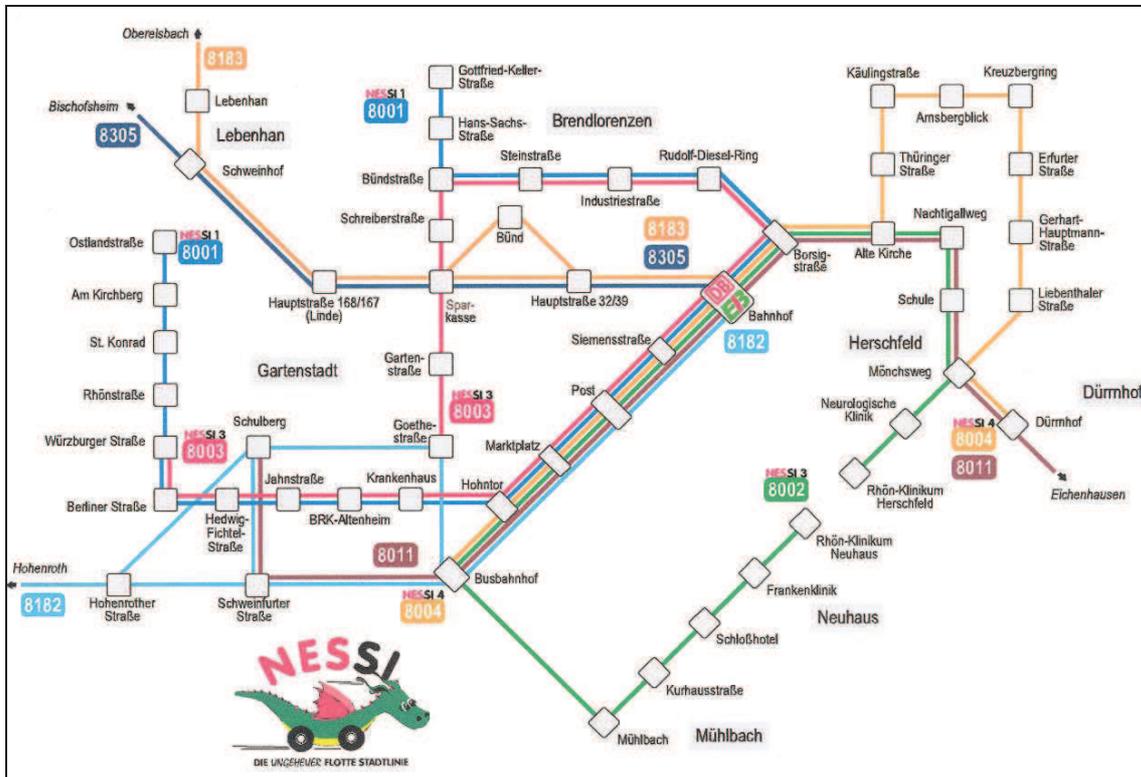


Abbildung 67: Liniennetzplan Bad Neustadt a.d. Saale

Besonders die innerstädtischen Verbindungen können durch die Stadtbuslinie NESSI als gut bezeichnet werden, auch wenn an den Wochenenden und schulfreien Tagen Verbesserungsbedarf besteht.

Die Busstation Bahnhof wurde in den 1990er Jahren mit GVFG-Mitteln neu gestaltet. Neben dem südlich der Altstadt, an der Falaiser Brücke gelegenen Busbahnhof ist sie die wichtigste und am stärksten frequentierte Bushaltestelle der Stadt.

Die neuen Bussteige sind nicht überdacht. Sie liegen gegenüber dem Bahnhofgebäude auf der westlichen Seite der Siemensstraße. Bedeutung und Funktion der Busstation Bahnhof wurden im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen und schon vor Einleitung des Verfahrens intensiv diskutiert⁴³. Folgende Mängel wurden erkannt:

- Die Bahn- und Bussteige werden nach Anbindung der Siemensstraße an den Alten Molkereiweg durch eine relativ stark befahrene Straße getrennt sein. Abgesehen von der ungünstigen Entfernung zwischen den Bahnsteigen und der Bushaltestelle sind hier Gefahrenmomente gegeben.

42 Landkreis Rhön-Grabfeld: Liniennetzplan Bad Neustadt. Bad Neustadt 2006

43 Dr. Frieder Voigt: Bushaltestelle am Bahnhof/Busbahnhof. Beitrag zum Arbeitskreistreffen am 16.03.2005. Bad Neustadt a.d. Saale 2005

- Innerhalb des Haltestellenbereichs befindet sich die Firmenzufahrt der Siemens AG mit teilweise dort auf Einfahrt wartenden Lkw. Auch diese Situation birgt Verkehrsgefahren und beeinträchtigt die Übersichtlichkeit der Haltestellenanlage.
- Bussteige befinden sich auch im Kurvenbereich der Siemensstraße, dadurch werden Verkehrsgefahren verschärft.
- Die Bussteige erscheinen für Reisegruppen mit Gepäck teilweise zu schmal.
- Der optische Eindruck des Bahnhofvorplatzes wird durch die Haltestellenanlage beeinträchtigt. Der Platz wirkt eingeeengt, ungegliedert und ist unzureichend begrünt.
- Bushaltezonen werden zeitweise von den Betreibern der Buslinien als Abstellplatz genutzt.

Eine Verlegung des zentralen Busbahnhofs an den Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale wurde angeregt, scheint aber aus derzeitiger Sicht nicht praktikabel.

Linie	Richtung	Haltestelle
8001 – NESSI 1	Gartenstadt – Bünd Nord	Post, Siemensstraße, Bahnhof
8002 - NESSI 2	Rhönklinik Neuhaus – Rhönklinik Herschfeld	Post, Siemensstraße, Bahnhof
8003 – NESSI 3	Westliche Außenstadt - Goethestraße	Post, Siemensstraße, Bahnhof
8004 – NESSI 4	Dürrnhof - Busbahnhof	Post, Siemensstraße, Bahnhof
8011	Bad Neustadt / Saale - Eichenhausen	Post, Bahnhof
8057	Bad Neustadt / Saale – Bad Brückenau	Post
8142	Bad Neustadt / Saale - Bad Kissingen	Post, Bahnhof
8153	Fladungen - Schweinfurt	BayWa, Bahnhof, Post
8162	Bad Neustadt - Bad Kissingen -Würzburg	Bahnhof, Post
8173	Bad Neustadt / Saale - Sulzfeld	Bahnhof, Post
8181	Bad Neustadt / Saale - Burkardroth	Bahnhof, Post
8182	Bad Neustadt / Saale - Burgwallbach	Bahnhof, Post
8183	Bad Neustadt / Saale - Oberelsbach	Bahnhof, Post
8184	Bad Neustadt / Saale - Maßbach	Bahnhof, Post
8185	Bad Neustadt / Saale - Fladungen	Bahnhof, Post
8304	Bad Neustadt / Saale – Bad Königshofen i.G.	Bahnhof, Post, BayWa
8305	Bad Neustadt / Saale - Gersfeld	Bahnhof, Post

Tabelle 5: Buslinien

Schienerverkehr

Vom Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale besteht Anschluss an die

Linie EIB 4 Schweinfurt – Meiningen (KBS 815)

der Erfurter (Industrie-) Bahn GmbH (EIB) und an das regionale und überregionale Streckennetz der Deutschen Bahn AG (DB).

Zum Fahrplanwechsel am 12. Dezember 2004 traten Verbesserungen im BAYERN-TAKT in Kraft, von denen auch Zugreisende von und nach Bad Neustadt a.d. Saale profitieren. Verbesserungen betreffen

sowohl die schnellen Regional Express-Verbindungen der DB Regio als auch die von der EIB befahrene Regionalbahnlinie⁴⁴.

Neu im Bereich Regional Express (DB Regio) sind:

- Umsteigefreie Direktverbindungen alle 2 Stunden von Würzburg über Schweinfurt nach Erfurt mit Halt in Bad Neustadt a.d. Saale (bisher Umsteigen in Schweinfurt erforderlich).
- 2-stündliche schnelle Regional Express-Verbindungen von Bad Neustadt a.d. Saale nach Nürnberg mit nur einmaligem Umsteigen in Schweinfurt (bisher mindestens zweimaliges Umsteigen erforderlich).

Neu im Bereich der Regionalbahn ist:

- Moderne, spurtstarke RegioShuttle -Triebzüge der Erfurter Bahn verkehren zwischen Meiningen und Schweinfurt.

Dank der guten Kooperation von DB Regio (Regional Express) und EIB (Regionalbahn)

- ergänzen sich die Züge der DB Regio und der EIB zwischen Mellrichstadt und Schweinfurt zu einem insgesamt stündlichen Zugangebot, so dass Bad Neustadt a.d. Saale jede Stunde mit Schweinfurt, Würzburg, Bamberg und Nürnberg verbunden ist. Sowohl in Würzburg als auch in Nürnberg werden dabei alle wichtigen InterCity-Anschlüsse stündlich erreicht,
- gelten in den Zügen der EIB und der DB alle Fahrscheine wechselseitig.

Verkehrsdrehscheibe Bahnhof

Der Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale hat als Schnittstelle von motorisiertem und nicht motorisiertem Individualverkehr (IV), öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und Schienenpersonennahverkehr (SPNV) gesamtstädtische Bedeutung.

Während Bus- und Schienenverkehr zeitlich gut aufeinander abgestimmt sind, ergibt sich hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der Funktionalität der Verkehrsanlagen dringender Handlungsbedarf. Auch diese Problematik wurde bereits im Vorfeld der Vorbereitenden Untersuchungen ausführlich diskutiert.



Abbildung 68: P&R - Anlage und Hausbahnsteig



Abbildung 69: Taxistand und Busstation

44 Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH: Freistaat optimiert Fahrplanangebot in Unterfranken. Pressemitteilung. Bad Neustadt a.d. Saale 29.07.2004

Auf die im November 2003 im Stadtrat präsentierten Vorschläge zur Verbesserung des Bahnhofs darf verwiesen werden⁴⁵. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen stützen die damaligen Aussagen. Danach betreffen Verbesserungsmöglichkeiten sowohl das Bahnhofsgebäude als auch dessen Umfeld (Vorplatz, Bahnsteige, P&R- und B&R- Anlagen, Güterverladung und ehemalige Güterhalle):

- Es fehlt an barrierefreien Zugängen zu den Bahnsteigen der DB / EIB.
- Der Hausbahnsteig wird nicht mehr vom Schienenpersonennahverkehr genutzt und weist sowohl gestalterische als auch bauliche Mängel auf.
- Die Verbindungen zu den Kundenparkplätzen der DB Station & Service AG sind unattraktiv und schadhaft.
- Die vorhandenen P&R- Anlage ist unzureichend dimensioniert und entspricht nicht mehr dem heutigen Standard.
- Es fehlt an wettergeschützten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Motorräder.
- Die Erreichbarkeit und Gestaltung der Busstation Bahnhof ist mangelhaft (siehe oben).
- Das Erscheinungsbild des Bahnhofsvorplatzes ist zu verbessern (vgl. dazu Kapitel C.2.1).
- Die derzeitigen Informationsmöglichkeiten und Beschilderungen sind unzureichend.
- Die Möblierung der Wartebereiche (Sitzbänke, Getränkeautomaten, etc.) entspricht nicht den Anforderungen.
- Die WC-Anlagen am Bahnhof entsprechen nicht dem heutigen Standard.
- Die Nutzung und das Erscheinungsbild der nördlich gelegenen, ehemaligen Güterhalle werden der Bedeutung des Stadteingangs Bahnhof nicht gerecht.
- Die Nutzung und das Erscheinungsbild der südlich gelegenen Güterverladung werden der Bedeutung des Stadteingangs Bahnhof nicht gerecht.

Mit der Privatisierung der Deutschen Bahn AG Mitte der 1990er Jahre und auf der Grundlage des Gesetzes über den öffentlichen Personennahverkehr in Bayern (Bay ÖPNVG) wurde die Planung, Organisation und Sicherstellung des allgemeinen öffentlichen Personennahverkehrs den Landkreisen und kreisfreien Gemeinden übertragen. Diese sollen sich für ihre Aufgaben Dritter bedienen, insbesondere privater Planungsbüros und privater Verkehrsunternehmen. Die Mitwirkung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale an diesen Aufgaben regelt Art. 9 Bay ÖPNVG.

C.6.6 Schienengüterverkehr

Rund 100 m südlich des Bahnhofsgebäudes liegt der Güterverladung Bad Neustadt a.d. Saale. Teilflächen des rund 1,0 ha großen Geländes wurden nach Beschluss vom Februar 2006 nachträglich in das Untersuchungsgebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ aufgenommen. Die Flächen werden nur temporär genutzt.

Neben der Bahnlinie Schweinfurt – Meiningen hatte die Linie Bad Neustadt a. d. Saale – Bad Königshofen lange Jahre wichtige Bedeutung für den Güterverkehr auf der Schiene. In den vergangenen Jahren wurde der Güterverkehr durch die DB Cargo / Railion stark reduziert. Die Aufgabe der Güterhalle und der Abbau des Industriegleises zu den Firmen BayWa, Siemens und Jopp symbolisieren diese Entwicklung.

Lediglich Firmen nördlich der B 19 werden noch über das so genannte Bischofsheimer Gleis bedient, im Untersuchungsgebiet selbst gibt es keine Schienenkunden mehr. Die Güterverladung hat weiterhin Bedeutung als Holzverladeplatz.

45 Dr. Frieder Voigt: Bahnhof Bad Neustadt – Konzept – Vorschlag für Verbesserungen. Bad Neustadt a.d. Saale Juli 2003

Von der Deutschen Bahn AG wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen keine Aussagen zur Zukunft des Schienengüterverkehrs in Bad Neustadt a.d. Saale gemacht. Allgemeines Ziel ist es, den Bedienungsumfang im Schienengüterverkehr aufrecht zu erhalten und die Einbeziehung der Region Main - Rhön in den kombinierten Wasser-Straßen-Schienen-Verkehr zu verbessern (RP 3, Ziel B IX.2.6)⁴⁶.



Abbildung 70: Güterverladung



Abbildung 71: Ehemalige Güterhalle

C.7 FUNKTIONALE BEDEUTUNG DES GEBIETS

C.7.1 Wohnen

Allgemeine Entwicklung

Am 30.06.2006 hatte die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale 16.023 Einwohner. Im Gegensatz zum Landkreis Rhön-Grabfeld (-0,2%) und der Region Main-Rhön (0,0%) hat die Bevölkerung Bad Neustadts zwischen 1995 und 2005 geringfügig (+2,5%) zugenommen und war in erster Linie auf Wanderungsgewinne zurückzuführen⁴⁷.

Die Bevölkerungsprognosen für den Landkreis sind negativ. Gemessen an der Bevölkerungszahl im Jahr 2004 wird bis 2024 mit einer Abnahme der Bevölkerung um ca. 8% gerechnet. Darüber hinaus werden demographische Veränderungen vorhergesagt, die einen Anstieg der Altersgruppe „60 und mehr Jahre“ von 23,5% im Jahr 2004 auf 33,7% im Jahr 2024 zur Folge haben.

Der Wohnungsbestand in Bad Neustadt a.d. Saale hat zwischen 2000 und 2005 um rund 4,4% zugenommen. Mit 468,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum überdurchschnittlich hoch.

Der so genannte „Nachhaltigkeitsindikator“, d.h. die Zahl der Wohnungen, die zwischen den Flächenerhebungen 2000 und 2004 durchschnittlich auf einem zusätzlichen ha Gebäude- und Freifläche entstanden sind, liegt mit 266,1 deutlich über den Vergleichswerten (Landkreis Rhön-Grabfeld 14,1, Region Main-Rhön 8,8, Bezirk Unterfranken 11,9, Freistaat Bayern 12,7). Dies unterstreicht die Bemühungen der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale um einen sparsamen Flächenverbrauch und die Nachverdichtung vorhandener Potenziale.

46 Regionaler Planungsverband Main Rhön (Hrsg.): Regionalplan Region Main – Rhön (3). Entwurf zur Fünften Änderung – Gesamtfortschreibung, Teil I. Haßfurt 19.11.2000

47 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: EDV-Programmsystem "INKA" (Indikatorenkatalog). INKA@online. München 2006

Wohnsituation im Untersuchungsgebiet

Gemessen an der Einwohnerdichte (7 Einwohner je Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche im Untersuchungsgebiet gegenüber 19 EW / ha Siedlungs- und Verkehrsfläche im Stadtgebiet) ist die Bedeutung der Wohnnutzung im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ vergleichsweise gering.

Dennoch ist besonders der Bereich Meininger Straße – Rederstraße als Wohnstandort attraktiv. Weitere Wohngebäude finden sich am Donsenhaus und am Alten Molkereiweg. Ende 2004 hatten 227 Personen ihren Wohnsitz im Gebiet. Etwas mehr als ein Drittel der Grundstücke im Untersuchungsgebiet wurden ganz oder teilweise zum Wohnen genutzt.

Am Siechenweg und in der Rederstraße wurden in jüngerer Vergangenheit neue Einfamilienhäuser errichtet und ein Mehrfamilienhaus aufgestockt. Insgesamt aber ist die Wohnbautätigkeit - wie die Bautätigkeit im Untersuchungsgebiet allgemein – gering.

Die Wohnbebauung ist überwiegend älter als 30 Jahre und setzt sich aus Geschossbauten und Einfamilienhäusern zusammen. Detaillierte Informationen zur Anzahl und Ausstattung der Wohnungen, zur Wohnungsbelegung oder zur Mietpreisentwicklung wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nicht erhoben.

Mit wenigen Ausnahmen, z.B. Siemensstraße 11 im Eigentum des Landkreises Rhön-Grabfeld, Meininger Straße 26 im Eigentum der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale oder Alter Molkereiweg 4 - 6 im Eigentum der Eisenbahn - Wohnungsbaugesellschaft, Nürnberg, befinden sich die Wohngebäude in Privateigentum.

Der **Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf** wird nach dem äußeren Erscheinungsbild der Gebäude (siehe auch Kapitel C.2.2) als verhältnismäßig gering eingestuft. Dennoch nimmt die Bedeutung des Gebietes als Wohnstandort ab. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen hatten rund 220 Personen ihren Wohnsitz im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. Seit 1990 ist die Bevölkerungszahl um rund 25% gesunken. Diesem Trend gilt es entgegen zu wirken.

Das **Wohnumfeld** besonders im Bereich Meininger Straße – Rederstraße wird im Ergebnis der Bestandsaufnahmen, nach Auswertung der Schlüsselpersonen- und Expertengespräche sowie der Haushalts- und Grundeigentümergebefragung als verbesserungsbedürftig eingestuft.

Folgende Defizite sind zu nennen:

- Verkehrslärm von der Bundesstraße B 19 und der Bahnlinie Schweinfurt – Meiningen.
- Störungen durch angrenzende Gewerbenutzung.
- Unzureichendes Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen.
- Eingeschränkte Wegeverbindungen in die Altstadt sowie zur Saaleaue.

Positiv bewertet wurden folgende Potenziale

- Räumliche Nähe zur Altstadt sowie zur Brend- und Saaleaue.
- Gute Kfz-Erreichbarkeit.
- Fußläufige Entfernung zum Bahnhof und gute ÖPNV Anbindung.
- Versorgungsmöglichkeiten im Gebiet.

C.7.2 Soziale Infrastruktur

Soziale Einrichtungen

Seit Mitte der 1970er Jahre dient das ehemalige Elektrizitätswerk in der Rederstraße als Jugendzentrum. Das „Jugendzentrum Brücke e.V.“ ist gleichzeitig Sitz des Kreisjugendringes Rhön-Grabfeld und derzeit die einzige Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Untersuchungsgebiet.



Abbildung 72: Jugendzentrum



Abbildung 73: Eingang

Am Alten Molkereiweg gibt es den Königsaal der Zeugen Jehovas. Sonstige soziale Einrichtungen, z.B. für ältere Menschen, sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bildungseinrichtungen

Wichtige Bildungseinrichtungen, wie z.B. die Fachoberschule, das Rhön-Gymnasium, die Wirtschaftsschule und Berufsschule, liegen westlich der Meininger Straße in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebiets. Im Gebiet selbst gibt es keine weiteren Bildungseinrichtungen.

Kulturelle und Freizeiteinrichtungen



Abbildung 74: Kino

Das aktuelle Kultur- und Freizeitangebot im Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ ist ebenfalls gering. Neben den Ausstellungen und Veranstaltungen des Kunstvereins Bad Neustadt e.V. in der ehemaligen Fabrikantenvilla am Donsenhaus bietet nur das Starlight - Kino in der Meininger Straße ein Angebot von gesamtstädtischer Bedeutung.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hat der Betreiber des Kinos konkrete Erweiterungsabsichten am Standort geäußert, die bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden sollen.

C.7.3 Gewerbliche Entwicklung

Allgemeine Entwicklung

Eine in den vergangenen Jahren nahezu unveränderte Zahl von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und eine Zahl von Einpendlern (9.871 am 30.06.2005)⁴⁸, die die Zahl der Auspendler (1.777 am 30.06.2005) bei weitem übersteigt, unterstreichen die Arbeitsplatzzentralität der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale.

Als Indikator für die ökonomische Entwicklung lässt sich auch die Zahl der Beschäftigten in den Hauptwirtschaftsbereichen Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen heranziehen.

	Bad Neustadt	Ldkr. NES	Bezirk Unterfranken	Freistaat Bayern
Beschäftigte (BES) insgesamt				
insgesamt 2006	13.151	26.214	435.022	4.319.703
insgesamt 2001	13.139	27.658	449.102	4.431.011
% - Veränderung 2001-2006	0,1	-5,2	-3,1	-2,5
BES im Produzierenden Bereich				
insgesamt 2006	5.634	11.958	172.409	1.594.222
% - Anteil 2006	42,8	45,6	39,6	36,9
insgesamt 2001	5.948	13.455	192.979	1.758.973
% - Anteil 2001	45,3	48,7	43,0	39,7
% - Veränderung 2001-2006	-5,3	-11,1	-10,7	-9,4
BES im Tertiären Bereich				
insgesamt 2006	7.503	13.984	258.549	2.690.835
% - Anteil 2006	57,1	53,4	59,4	62,3
insgesamt 2001	7.171	13.863	251.665	2.636.261
% - Anteil 2001	54,6	50,1	56,0	59,5
% - Veränderung 2001-2006	4,6	0,9	2,7	2,1

Tabelle 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren

Viele Jahre haben Industrie und Gewerbe die Wirtschaftsstruktur der Stadt bestimmt. Noch immer sind mehr als 40% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Sektor tätig. Entsprechend der allgemeinen Tendenz sind aber auch in Bad Neustadt a.d. Saale ein Rückgang der Beschäftigtenzahlen im Produzierenden Gewerbe und ein Anstieg im Dienstleistungsbereich zu verzeichnen. Im Untersuchungsgebiet spiegelt sich dieser Strukturwandel in der Umnutzung und Zwischennutzung verschiedener Gewerbebauten und in Form von Gewerbebrachen wieder.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und des parallel für die Gesamtstadt erstellten Einzelhandelskonzepts wurden Gespräche mit gebietsinternen und externen „Schlüsselpersonen“ geführt und ergänzende Befragungen der Grundeigentümer und Unternehmen im Gebiet geführt. Danach werden die wirtschaftliche Lage und Zukunft des Gebietes sehr diffizil beurteilt.

48 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: EDV-Programmsystem "INKA" (Indikatorenkatalog). INKA@online. München 2006

Verschiedenen Unternehmen im Untersuchungsgebiet geht es wirtschaftlich gut, andere sind auf dem Rückzug. Es herrscht weniger ein Expansionsdruck der Unternehmen als Flächenüberschuss.

Leerstände und Brachflächen drücken die Orientierungslosigkeit des Gebietes aus und tragen nach Meinung aller Beteiligten wesentlich zu seinem schlechten Image bei. Eine große Zahl der Befragten wünscht sich Veränderungen und ist bereit, sich an diesen zu beteiligen.

Produzierendes Gewerbe

Traditionell prägen große Betriebe des Produzierenden Gewerbes das Untersuchungsgebiet. Die Siemens AG stellt bis heute den Großteil der rund 1.400 im Gebiet angebotenen Arbeitsplätze. Zunehmend aber hinterlässt der Strukturwandel und Bedeutungsverlust dieses Wirtschaftssektors seine Spuren auch am Standort „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“:

Das Kasino und das Siemens-Südgebäude stehen mittlerweile für neue Nutzer offen. Für das so genannte Siemens-Hochhaus wird ebenfalls eine Folgenutzung gesucht. Die Molkerei am Alten Molkereiweg wurde aufgegeben, Teilflächen des von Siemens belieferten Metall- und Schrotthandels Heinlein liegen brach.



Abbildung 75: Siemens-Südgebäude



Abbildung 76: Alte Molkerei

Aufgrund

- beengter Lagen (z.B. Jopp GmbH),
- möglicher Immissionskonflikte durch benachbarte Wohnbebauung,
- ungünstiger Zufahrten (z.B. Jopp GmbH, BayWa AG) und/oder durch die
- Aufgabe des Schienengüterverkehrs (z.B. BayWa AG, Siemens AG)

sind die Standortbedingungen für die Betriebe im nördlichen Gewerbe und Industriebereich nicht optimal. Um das Arbeitsplatzangebot und die Nutzungsvielfalt zu erhalten, sollten den verbliebenen Betrieben bestmögliche Entwicklungschancen geboten werden.

Handwerk

Ende 2004 waren lediglich noch drei Handwerksbetriebe im Untersuchungsgebiet tätig. Mit dem Sägewerk in der Meininger Straße / Rederstraße wurde der größte Betrieb vor einigen Jahren aufgegeben. Eine Folgenutzung für das Grundstück wurde bis heute nicht gefunden.

Handwerksbetriebe 2004	
Glaserei, Fensterbau, Sonnenschutz, Solartechnik	Meininger Straße 22
Spengler	Donsenhaus 9
Fahrzeuglackierer	Alter Molkereiweg

Tabelle 7: Handwerksbetriebe im Untersuchungsgebiet

Die vorhandenen Handwerksbetriebe sind ausnahmslos im Erdgeschoss, teilweise in hinter liegenden Nebengebäuden untergebracht.

Die Standorte Meininger Straße und Donsenhaus werden hinsichtlich der Zufahrts- und Erweiterungsmöglichkeiten als kritisch beurteilt und sollten verbessert werden.

Die Unterstützung innovativer Handwerksbetriebe wäre im Hinblick auf ein ausgewogenes Nutzungsgefüge und die Nahversorgung besonders im altstadtnahen Bereich wünschenswert.

Einzelhandel

Die günstige Lage und Verkehrsanbindung machen das Gebiet besonders für großflächigen Einzelhandel interessant. Bereits Ende der 1970er Jahre hat die ursprünglich in der Altstadt ansässige Firma Pecht die Vorteile des Standorts erkannt und einen ersten Einkaufsmarkt an der Siemensstraße eröffnet. Heute sind die drei Häuser der Firma Pecht mit über 6.000 m² Verkaufsfläche der größte Frequenzbringer im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets und bieten mehr als 60 Mitarbeitern Beschäftigung.

Ein weiterer wichtiger Standortvorteil der Fa. Pecht ist das große Angebot an ebenerdigen Stellplätzen, die sich teilweise im Firmeneigentum befinden, teilweise von Nachbarn angemietet wurden.

Als nachteilig wird empfunden, dass der Standort von der Meininger Straße nur schlecht wahrnehmbar und nur eingeschränkt erreichbar ist. Synergieeffekte durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe würden begrüßt.

Neben der Fa. Pecht wurden Ende 2004 weitere Einzelhandelseinrichtungen kartiert, die sich außer auf den Standort Meininger Straße / Rederstraße auf das BayWa Gelände am Donsenhaus und auf die im Bebauungsplan „Alter Molkereiweg“ festgesetzten Flächen an der B 19 / NES 3 konzentrieren.

Einzelhandelsbetriebe 2004	
Babyland	Rederstraße 5
BayWa – Agrar	Donsenhaus 1
BayWa – Energie, Tankstelle	Donsenhaus 2
Bürobedarf	Rederstraße 10
Blumen	Kastanienallee
Eisenschmitt - Werkmarkt	Rederstraße 20
Fenster – Solaranlagen - Solarmobile	Meininger Straße 24
Getränkemarkt	Meininger Straße 32
Medizintechnik	Siemensstraße 17
Norma	Kastanienallee 14
Pecht – Markthalle	Meininger Straße 28

Einzelhandelsbetriebe 2004	
Pecht – Mode und Schönheit	Siemensstraße
Pecht – Sport – Freizeit – Wohnen	Rederstraße 19
Reifen – Räder – Pkw Anhänger	Alter Molkereiweg 8
Reifen	Meininger Straße 14
Reinigung	Siemensstraße 4
Schleudermix – Gemischtwaren	Rederstraße 22
Tapeten- und Teppichbodenland	Kastanienallee 18

Tabelle 8: Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsgebiet

Das angebotene Sortiment und die Größe der Verkaufsflächen nicht in Konkurrenz zur Altstadt stehen, die traditionell das Einzelhandelszentrum jeder Gemeinde darstellt und deren Funktion nicht geschwächt werden darf.

Da für das Grundstück des ehemaligen Sägewerks an der Meininger Straße konkrete Absichten geäußert wurden, einen großflächigen Einkaufsmarkt anzusiedeln und die Nachfrage nach verwertbaren Flächen anhält, hat die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben, das wichtige Hinweise zur Ansiedlung neuer Märkte im Untersuchungsgebiet enthält (vgl. dazu Kapitel A.4 und die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts⁴⁹).

Dienstleistungen

Die Bedeutung des Tertiären Sektors für die Wirtschaftsentwicklung nimmt stetig zu. Ende 2004 wurden folgende Dienstleistungsbetriebe aufgenommen:

Dienstleistungsbetriebe 2004	
Alcatel	Siemensstrasse 17
Ärzte	Rederstraße 24
Auto Service	Alter Molkereiweg 8
Dental – Labor	Meininger Straße 22
Fahrschule	Rederstraße 10
Krankenkasse	Kastanienallee
Krankenkasse	Siemensstraße
Makler, Finanzdienstleistungen	Meininger Straße 8
Reisebüro, Bausparkasse	Meininger Straße 30
Reisebüro	Kastanienallee
TÜV	Alter Molkereiweg 12
Versicherung	Siemensstraße 2
Versicherung	Siemensstraße
Videothek	Kastanienallee

Tabelle 9: Dienstleistungsbetriebe im Untersuchungsgebiet

49 PLANWERK Stadtentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale. Nürnberg 2005

Aufgrund der oben beschriebenen Standortvorteile bietet besonders der altstadtnahe Bereich an der Meininger Straße, Rederstraße und Siemensstraße günstige Voraussetzungen, weitere kleinere und größere Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln und den vorhandenen Nutzungsmix zu ergänzen.

Gastgewerbe

Im zentrumsnahen, nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets liegen vier der fünf 2004 kartierten Gaststätten. Deren gastronomisches Niveau ist verhältnismäßig gering und konzentriert sich im Gegensatz zu den traditionellen Gasthäusern in der Altstadt auf „eilige Laufkundschaft“.

Gastronomiebetriebe 2004	
Asia Imbiss	Kastanienallee 18
Bahnhofsrestaurant	Siemensstraße 12
Kasino (ehemals Siemens AG)	Siemensstraße
Pecht – Essen – Trinken – Leben	Meininger Straße 28
Schnellrestaurant	Meininger Straße 12

Tabelle 10: Gastronomiebetriebe im Untersuchungsgebiet

Anders als dies in Bahnhofsnähe zu erwarten wäre, ist kein Hotel- oder Beherbergungsbetrieb im Gebiet vertreten. Auch für das Gastgewerbe gilt, dass die Ansiedlung neuer oder die Aufwertung vorhandener Einrichtungen positiven Einfluss auf die Attraktivität des Standorts haben kann.

Die Absicht besteht, an die geplante Kinoerweiterung an der Meininger Straße einen gastronomischen Betrieb anzugliedern.

D ALLGEMEINE ZIELE UND DURCHFÜHRBARKEIT DER SANIERUNG

D.1 RAHMENPLAN - ALLGEMEINE SANIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE

Im Entwurf von insgesamt vier (Teil-) Rahmenplänen liegen Zielaussagen zur funktionalen, ökonomischen, städtebaulichen, ökologischen und infrastrukturellen Entwicklung des Gebietes vor. Die Ergebnisse sind im Rahmenplan – Gestaltungskonzept zusammengefasst.



Karten: Rahmenplan – Gestaltungskonzept, Varianten I und II

Für 3 von 5 Rahmenplänen (Gestaltungskonzept, Baustruktur, Verkehr) wurde als Alternative zur Vorzugsvariante I eine Variante II entwickelt. Die Unterschiede beschränken sich jeweils auf Teilbereiche, z.B. den Standort eines Parkhauses östlich der Meininger Straße, die Gestaltung des Bahnhofsumfeldes oder den Trassenverlauf der Verbindungsstraße Donsenhaus – Siemensstraße.

In seiner Sitzung am 14.12.2006 hat der Stadtrat Bad Neustadt a.d. Saale die Sanierungs- und Entwicklungsziele für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ gebilligt.

D.1.1 Funktionen und Nutzungen

Vorteile gegenüber der „grünen Wiese“ erkennen, innenstadtnahe Standorte entwickeln

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale und alle an der Planung Beteiligten haben die Vorteile des innerstädtischen Gebietes gegenüber einer Bebauung auf der „grünen Wiese“ erkannt:

Die günstige Lage und vorhandene Infrastruktur auf der einen Seite, große Brachflächen und Verdichtungsmöglichkeiten auf der anderen Seite bieten ein hervorragendes Entwicklungspotenzial.

Innenstadtnahe Standorte, wie das Gelände des ehemaligen Sägewerks Straub oder das Siemens Südgebäude, sollen entwickelt werden, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. Die Verlagerung von Betrieben und Einrichtungen vom Stadtrand in das Untersuchungsgebiet hat positive Signalwirkung und trägt dazu bei, die Innenstadt zu stärken.

Flächenrecycling zur „Wieder-“ Belebung des Gebiets

Die Um- und Wiedernutzung der vorhandenen Konversions- und Brachflächen wird ganz wesentlich dazu beitragen, das Gebiet neu zu beleben und sein Image zu verbessern.

Brachflächen und leer stehende Anwesen im Innern sollen genutzt werden, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden.

Nutzungsvielfalt erhalten, Nutzungskonflikte vermeiden

Die Nutzungsvielfalt birgt Probleme und macht das Gebiet gleichzeitig attraktiv:

Unverträgliche Nutzungen müssen getrennt und die Gemengelage von Wohnen und Gewerbe entzerrt werden, ohne die im Flächennutzungsplan dargestellte Dreiteilung (Misch- und Sondernutzung südlich der Siemensstraße, industrielle Nutzung zwischen Altem Molkereiweg und Siemensstraße, Gewerbeflächen zwischen NES 3 und Altem Molkereiweg) grundlegend zu ändern.

Innerhalb des Mischgebiets südlich der Siemensstraße wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht störenden Betrieben angestrebt.

Städtebauliche Entwicklung von Teilbereichen, Nord-Süd-Achse als verbindendes Element

Ziel ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung von vier verschiedenen Teilbereichen:

Die Grundstücke entlang der Meininger Straße und Siemensstraße werden als Erweiterungsfläche für die historische Innenstadt betrachtet, die Grundstücke entlang der Rederstraße als Wohn- und Dienstleistungsstandort. Bahnhof und Bahnhofsumfeld haben als Stadteingang und Verkehrsknotenpunkt wichtige Bedeutung, die Flächen am Donsenhaus und am Alten Molkereiweg bieten beste Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe- und Industriebetriebe.

Als verbindendes Element ist vom Zollberg (Altstadt) über die Brend und Meininger Straße, vom Kino zum Siemens-Südgebäude und weiter zum Bahnhof eine durchgehende und für Passanten attraktive Nord-Süd-Achse geplant. Wichtige Anziehungspunkte und Magnetbetriebe sollen daran aufgereiht und miteinander verkettet werden.

Neue Anziehungspunkte schaffen

Ein attraktiver Mix von hochwertigem Handel und Dienstleistungen, Kleingewerbe, Gemeinbedarfs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnen soll zusätzliches Publikum besonders in den altstadtnahen Bereich (Modellgebiet „Leben findet Innenstadt“) des Gebiets ziehen.

Zentrale Einrichtungen sollen erhalten, weiterentwickelt und behutsam ergänzt werden. Dazu sind beispielsweise die Erweiterung des vorhandenen Kinos, die Ansiedlung eines neuen Einkaufsmarkts oder die Installation einer gesamtstädtischen Ausstellungshalle „NES-Expo“ vorgesehen.

„Brücken zur Altstadt“ schlagen

Im Untersuchungsgebiet sollen ausschließlich Nutzungen angesiedelt werden, die in der kleinteiligen, räumlich begrenzten Altstadt keinen Platz finden und nicht in Konkurrenz zum historischen Stadtzentrum stehen.

Den Flächen zwischen Bahnhof und Altstadt kommt dabei besondere Bedeutung zu. Unter dem Motto „Brücke zur Altstadt“ wurde dieses Gebiet in das Modellprojekt „Leben findet Innenstadt“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern aufgenommen.

Um wettbewerbsfähig zu sein, müssen sich Innenstadt und Projektgebiet ergänzen. Sie sollen sich Aufgaben und Funktionen teilen und enger zusammenrücken. Dazu müssen topographische Grenzen (Brend, B 19) ebenso überwunden werden wie „Barrieren in den Köpfen“ (gemeinsames Auftreten und Aktivitäten der verschiedenen Akteure).

Einzelhandelszentralität steigern, großflächigen Einzelhandel beschränken

Während die Innenstadt – Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche in Bad Neustadt stark zurück gegangen ist, hat die Bedeutung der großen Gewerbegebiete als Einkaufsziel am Stadtrand stark zugenommen. Dieser Trend soll gestoppt werden.

Die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Verbrauchermärkten hat sowohl Einfluss auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung als auch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Bad Neustadts, speziell der Innenstadt. Die Ansiedlung neuer Märkte muss deshalb gesteuert werden.

Große Handelsketten drängen mit Macht in das Untersuchungsgebiet. Dem wirtschaftlichen Druck durch überzogene Kaufpreisvorstellungen und die Finanzkraft von Großinvestoren gilt es Stand zu halten, um negative Folgen für die Altstadt zu vermeiden.

Gleichzeitig sind die Bedeutung des Einzelhandels für die Attraktivität und Lebendigkeit des Standorts ebenso unbestritten wie positive Synergieeffekte durch neue Märkte. Dies macht die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen schwierig. Folgende Lösung wird angestrebt:

Um die Einzelhandelszentralität des Standorts zu steigern und Synergieeffekte zu nutzen, sollen neue Einrichtungen bevorzugt an der geplanten Nord-Süd-Achse angesiedelt werden. Einzelhandelseinrichtungen aus weniger attraktiven Lagen können dorthin verlagert werden, z.B. der Babymarkt aus der Rederstraße.

Die Standortbedingungen für neue und bereits vorhandene Betriebe sollen optimiert werden. Dazu gehören eine qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raums, eine gute Erreichbarkeit und ein ausreichendes Stellplatzangebot.

Neue Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) Satz 1 und 2 BauNVO, d.h. Einkaufszentren oder großflächige Verbrauchermärkte, sollen nur zugelassen werden, wenn deren Sortiment das vorhandene Kaufkraftpotenzial berücksichtigt. Dies wäre z.B. ein Elektromarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 2.000 m².

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen solchen Markt zu schaffen, wird die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich werden. Die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans und die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren werden angestrebt.

Die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts⁵⁰ vom Mai 2005 sind dabei ebenso zu beachten, wie die Anforderungen an einen städtebaulich integrierten Standort⁵¹. Letzteres bedeutet, dass als Standort für großflächigen Einzelhandel ausschließlich Flächen zwischen Bahnhof und Altstadt infrage kommen, und die Ansiedlung im planerischen Gesamtzusammenhang betrachtet werden muss.

Wohnfunktion stärken

Die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen in der Altstadt und an der Meininger Straße / Siemensstraße, die angrenzenden Naherholungsflächen an der Brend und Fränkischen Saale sowie die gute ÖPNV-Anbindung machen das Untersuchungsgebiet als Wohnstandort attraktiv. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität ist zu verbessern.

Durch die Stärkung der Wohnfunktion soll das Gebiet auch nach Ladenschluss belebt werden. Besonders berücksichtigt werden sollen dabei Wohnformen für Senioren.

Unpassende bzw. das Wohnen störende Nutzungen im Bereich der Rederstraße sollen mittel- und langfristig verlagert werden.

50 PLANWERK Stadtentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale. Nürnberg 2005
51 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern. München 2002

Gewerbe- und Industriestandorte erhalten

Die Flächen nördlich der Siemensstraße (ehemals Bahnhofstraße) und am Donsenhaus haben als Gewerbe- und Industriestandort eine mehr als 100jährige Tradition. Die Standortbedingungen für dort ansässige und neue Betriebe sollen nach Möglichkeit verbessert werden. Dazu gehören z. B. eine bessere Straßenanbindung oder die Mobilisierung vorhandener Flächenpotenziale.

Gleiches gilt für die Flächen am Alten Molkereiweg. Unweit des Stadtzentrums besteht dort die Möglichkeit neue Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Verkehrsdrehscheibe Bahnhof verbessern

Bahnhof und Güterverladung haben für das Untersuchungsgebiet und die Gesamtstadt herausragende Bedeutung und sollen dauerhaft erhalten bleiben.

Funktionelle Probleme am Bahnhof Bad Neustadt, wie z.B. die Umsteigemöglichkeiten vom allgemeinen ÖPNV auf den Schienenverkehr, müssen verbessert werden.

Der Bahnhof ist besser an die Innenstadt und besonders an den Ortsteil Herschfeld anzubinden.

Aufgegebene Bahnanlagen neu nutzen, Barrieren überwinden

Bei den Flächen der DB AG handelt es sich um bahngewidmete Flächen mit planfestgestellten Bahnanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbundesamtes unterliegen.

Der Abbau von Bahnanlagen bietet die Möglichkeit, Bereiche zu verbinden, die bislang durch bahngewidmete Flächen getrennt waren. Diese Verbindungen sollen hergestellt werden.

Durch die Entwidmung von Bahnanlagen östlich der ehemaligen Güterhalle wurde 2005 die Voraussetzung geschaffen, eine Verbindung zwischen Siemensstraße und Altem Molkereiweg zu schaffen. Die Entbehrlichkeit weiterer Flächen ist zu prüfen, z.B. im Bereich der bereits zurück gebauten Gleisflächen westlich der ehemaligen Güterhalle (Gleise 231 und 232).

Erreichbarkeit und Durchlässigkeit des Gebietes verbessern

Durch den Ausbau des Straßen- und Wegenetzes sollen die verschiedenen Funktions- und Nutzungsbereiche miteinander verknüpft werden.

Mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“ ist die Anbindung und Durchlässigkeit des Untersuchungsgebiets insgesamt zu verbessern.

Parkplatzflächen zugunsten anderer Nutzungsmöglichkeiten konzentrieren

Zugunsten anderer Nutzungsmöglichkeiten sollen die zahlreichen, über das Untersuchungsgebiet verstreuten Parkplatzflächen auf weniger Standorte konzentriert werden.



Karte: Rahmenplan – Nutzungen

D.1.2 Stadtbild und Baustruktur

Bodendenkmalschutz beachten

In einem Umkreis von ca. 100 m um das im Untersuchungsgebiet gelegene Bodendenkmal (Merowingerzeitliche Körpergräber. 900 m nÖ der Kirche von Bad Neustadt. Bad Neustadt / Saale Flst. Nr. 3370/1; NW 105-42; FundstNr. 5627/0001) können bei jeglichen Erdarbeiten denkmalpflegerische Belange betroffen sein. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für eventuelle Einzelvorhaben in diesem Bereich die im Schreiben des BLfD vom 20.12.2004 (Az. WÜ 1273/04) formulierten Nebenbestimmungen festzusetzen⁵².

Baudenkmal Bahnhof schützen

Der Bahnhof Bad Neustadt ist als Baudenkmal nach den Bestimmungen des Art. 4 Denkmalschutzgesetz – DSchG „instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen“⁵³.

Stadtbildprägende, historische Gebäude erhalten

Als Zeugen der rund 100jährigen Siedlungsgeschichte des Untersuchungsgebiets haben die im Rahmenplan – Baustruktur als „Identitätsstiftende Gebäude“ gekennzeichneten Baukörper eine besondere Bedeutung. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Neubauten in Nachbarschaft dieser Gebäude sollten sich architektonisch harmonisch und maßstabsgerecht einfügen.

Gemeinsame Qualitätskriterien zur Verbesserung des Stadtbilds entwickeln

Städtebauliche und architektonische Gestaltung prägen das Image eines Gebietes wesentlich. Besonders entlang der geplanten Nord-Süd-Achse und entlang der Hauptverbindungsstraßen Meininger Straße – Siemensstraße besteht dringender Handlungsbedarf, sich auf gemeinsame Qualitätskriterien zu einigen, um das Stadtbild zu verbessern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen diese für jedermann verbindlich festgesetzt werden.

Baugestaltung und Bauzustand vorhandener Gebäude verbessern

Aufgrund gestalterischer Defizite und / oder mangelhaften Bauzustands ist die Verbesserung der in den Bestandsplänen gekennzeichneten Gebäude wünschenswert.

Freilegung von Grundstücken

Durch den Abbruch nicht mehr nutzbarer Bausubstanz, z.B. Freilegung des ehemaligen Sägewerks, müssen die Voraussetzungen für neue Entwicklungen geschaffen werden.

52 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme im Zuge der Bestandsaufnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ in Bad Neustadt a.d. Saale. Az. WÜ 1273/04. Würzburg 20.12.2004

53 Landratsamt Rhön-Grabfeld: Stellungnahme des Kreisbaumeisters im Zuge der Bestandsaufnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ in Bad Neustadt a.d. Saale. Az. V/3. Bad Neustadt a.d. Saale 10.01.2005

Neue architektonische Akzente setzen

Um positive Gestaltungsbeispiele zu geben und Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, soll der Gebäudebestand durch zeitgemäße Architektur ergänzt werden. Dabei sollen orts- und regionaltypische Gestaltungsmerkmale aufgenommen und neu interpretiert werden.

Vorhandenes Nachverdichtungspotenzial nutzen

Die vorhandene Bebauungsdichte liegt häufig unter dem nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Höchstmaß. Dieses Potenzial soll zukünftig besser genutzt werden.

Besonders in den zentrumsnahen Bereichen zwischen Bahnhof und Altstadt ist der Anteil von Lager- und Parkplatzflächen zu reduzieren.

Angestrebt wird die bauliche Verdichtung des Siedlungsbestandes durch die Schließung von Baulücken, durch den Umbau bestehender Gebäuden, durch die Neuerrichtung von Gebäuden und durch Flächenrecycling, d. h. den Um- und die Wiedernutzung brach gefallener und / oder untergenutzter Flächen.

Im Rahmenplan – Baustruktur sind Flächen für Hochbauten als „vorgeschlagene Bauflächen“ dargestellt. Die mögliche Zahl der Vollgeschosse wird durch ein Mindest- und Höchstmaß angegeben.

Nord-Süd-Achse von Bebauung freihalten

Um die geplante Nord-Süd-Achse für Passanten attraktiv zu machen, sollen ausreichend breite Trassen von Bebauung frei gehalten werden. Sichtachsen animieren zum Weitergehen. Ziel und Endpunkte müssen deutlich erkennbar sein.

Die Mindestbreite der Achse orientiert sich an der Höhe der angrenzenden Gebäude und sollte 2 H nicht unterschreiten.

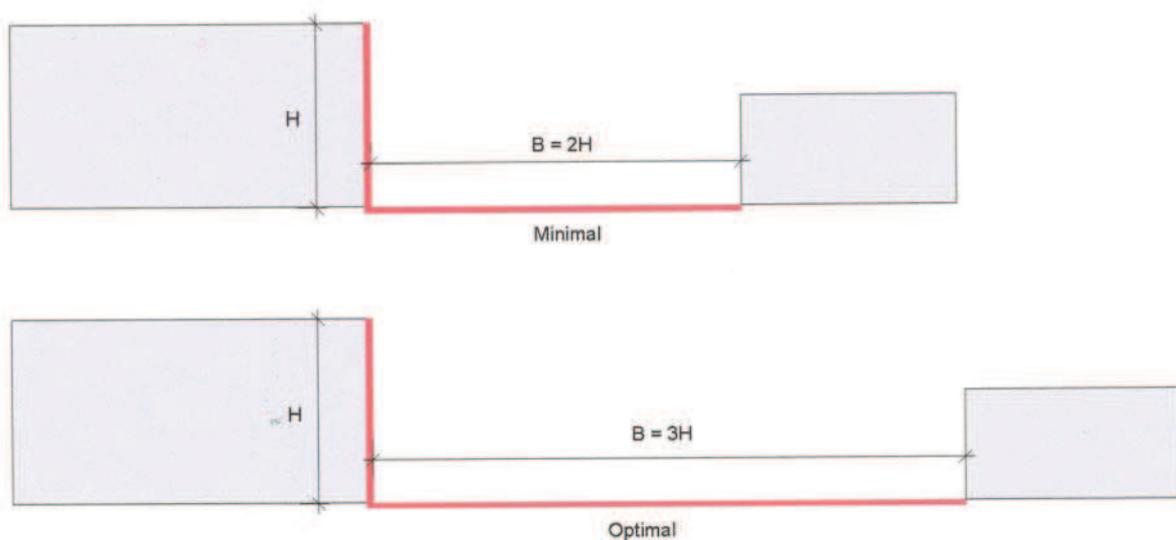


Abbildung 77: Nord-Süd-Achse – Höhen / Breitenverhältnis, Vorschlag Variante I und II

Erscheinungsbild der Meininger Straße - Siemensstraße aufwerten

Das Bild des Untersuchungsgebiets wird maßgeblich vom Erscheinen der Meininger Straße und Siemensstraße und der daran angrenzenden Gebäude bestimmt.

Entlang der Hauptverbindungsstrassen sollten Neubauten mindestens II Vollgeschosse aufweisen. Auf eine ansprechende Fassadengestaltung ist zu achten.

Zur besseren Orientierung für Autofahrer ist vorgesehen, wichtige Punkte entlang der Entwicklungsachse besonders zu betonen. Dies sind z. B. die die Eingänge zur Nord-Süd-Achse, der Kreuzungsbereich Meininger Straße / Siemensstraße oder das Bahnhofsentree.

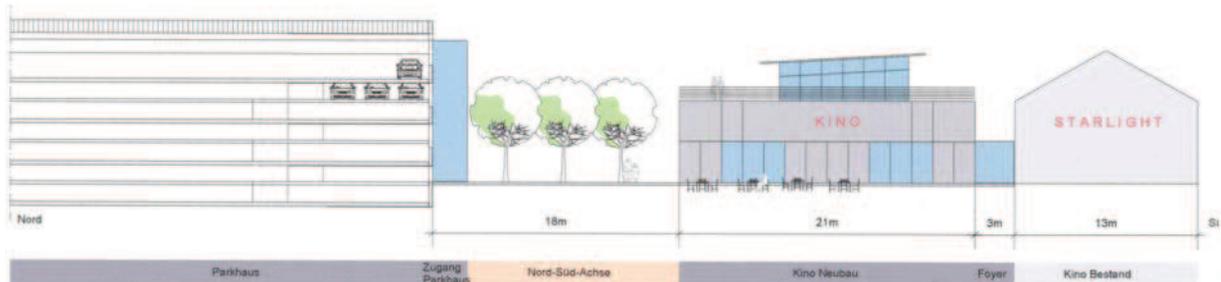


Abbildung 78: Eingang von der Meininger Straße zur Nord-Süd-Achse, Variante I

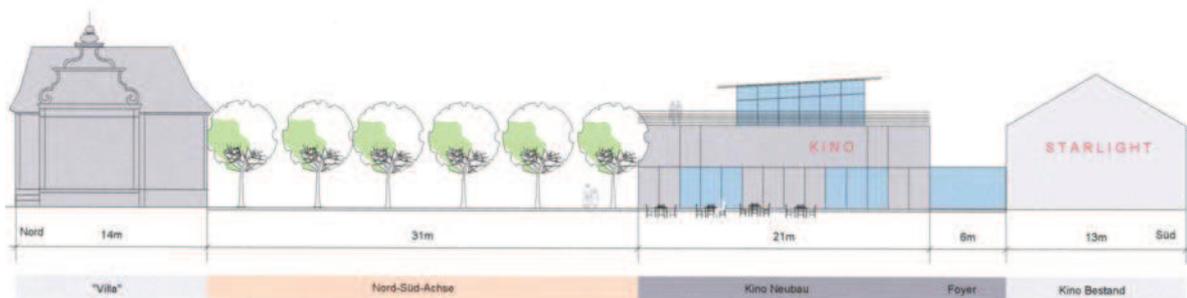


Abbildung 79: Eingang von der Meininger Straße zur Nord-Süd-Achse, Variante II

Um die Linearität der Verbindungsstraßen zu unterstreichen, ist vorgesehen, wichtige Raumkanten durch Gebäude oder Baumreihen zu schließen.



Karten: Rahmenplan –Baustuktur, Varianten I und II

D.1.3 Grün- und Freiräume, Umweltschutz

Überschwemmungsgebietsgrenzen beachten, Hochwasserschutzmaßnahmen verwirklichen

Teilbereiche des Untersuchungsgebiets liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale bzw. der Brend. Entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Bayerischem Wassergesetz (BayWG) sind zu beachten⁵⁴.

Der vom Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt erstellte Gewässerentwicklungsplan für die Fränkische Saale und die angrenzenden Überschwemmungsbereiche ist zu beachten. Die vorgesehenen Schutzmaßnahmen (Hochwasserschutz durch Mauern oder Deiche, Geländeanpassungen durch kleine Auffüllungen) sollen verwirklicht werden.

Heilquellenschutz beachten

Das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaug, Rederstraße“ befindet sich in den Zonen 2, 3 und 4 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes von Bad Neustadt a.d. Saale. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung, insbesondere zu Grab- und Bohrarbeiten, sind zu beachten⁵⁴.

Bodenversiegelung reduzieren

Zum Schutz des Bodens sollen nicht mehr benötigte Beton-, Asphalt- und Pflasterflächen zurückgebaut werden.

Bei Flächen, die aufgrund ihrer Nutzung befestigt sein müssen, sollen nach Möglichkeit wasserdurchlässige Oberflächen gewählt werden. Dies können Einfachbestigungen sein, wie Rasen, Kies - Splitt - Decken und Schotterrassen, oder wasserdurchlässige Pflaster- und Holzoberflächen, z.B. Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasenwaben aus Kunststoff oder Holzpflaster und -roste.

Bei der Nutzung von Brachflächen und der Nachverdichtung im Bestand ist auf sparsame Erschließungsnetze und minimierte Ausbaquerschnitte zu achten.

Naturnaher Umgang mit Regenwasser

Zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Stadtklimas sollen die Möglichkeiten des naturnahen Umgangs mit Regenwasser im Untersuchungsgebiet genutzt werden.

Dazu gehören beispielsweise Fassaden- und Dachbegrünungen zur Minderung von Abflussspitzen, die Versickerung von Regenwasser oder dessen Verwendung zur Bewässerung von Grünflächen oder im Haushalt.

Brend- und Saaleaue als Erholungsräume sichern und entwickeln

Brend- und Saaleaue sind als wichtige Landschaftsteile und Erholungsräume zu sichern und zu entwickeln. Ihre Funktion als Bindeglied zwischen Untersuchungsgebiet, Altstadt und Kurviertel soll durch entsprechende Wegeführungen hervorgehoben werden.

54 Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt: Stellungnahme im Zuge der Bestandsaufnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaug, Rederstraße“ in Bad Neustadt a.d. Saale. Az. 2 - 4622.NES 3. Schweinfurt 27.01.2005

Die öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen um die Pumpwerke in der Rederstraße sollen in die Gestaltung der Brend- und Saaleaue einbezogen und entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans als Parklandschaft genutzt und gestaltet werden.

Entsprechend seiner Tradition als „Turnplatz“ wird der Bereich östlich des Jugendzentrums eher als Sport- und Spielfläche gesehen denn als Parkplatz.

Erreichbarkeit der Fränkischen Saale verbessern

Die Nähe zum Naturschutz- und Naherholungsgebiet „Saalewiesen zwischen Bad Neustadt und Salz“ ist ein wichtiger Standortvorteil des Untersuchungsgebietes. Durch den Erhalt des vorhandenen Bahndurchlasses und eine zusätzliche Unterführung am Bahnhof sollen die Bahnlinie Schweinfurt – Meiningen als Barriere überwunden und die Erreichbarkeit der Fränkischen Saale verbessert werden.

Anteil privater und halböffentlicher Freiräume erhöhen

Um das Untersuchungsgebiet als Wohnstandort attraktiver zu machen, muss das Angebot an privaten Freiräumen erhöht werden.

Besonders im Bereich der Rederstraße sollen private Rückzugsräume in Form von Gärten, Höfen, Terrassen oder Balkonen geschaffen werden. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern sollen hier Vorgärten in die Straßenraumgestaltung einbezogen werden und nicht eingefriedet werden.

Nord-Süd-Achse als Flanierbereich gestalten

Da die begrenzten Seitenräume und die starke Verkehrsbelastung wenig Spielraum lassen, die Meinger Straße als Boulevard zu nutzen übernimmt die geplante Nord-Süd-Achse deren Funktion als Flanierbereich. Hier soll Kommunikation, Sehen und Gesehen werden, Spiel und Aufenthalt möglich sein, ohne dass Passanten durch Kfz-Verkehr gestört werden. Die in der Ideenskizze (Abb. 80) angegebenen Maße sind dabei als Vorschlag zu verstehen.

Entsprechend der „hochwertigen“ Nutzung des Gebietes ist eine adäquate Gestaltung der wichtigsten Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof anzustreben. Dazu beitragen können z.B. hochwertige Oberflächenmaterialien, ein hell und freundlich wirkendes Stadtmobiliar, ein Akzente setzendes Beleuchtungssystem oder die Einbeziehung von Kunstobjekten in die Freiraumgestaltung.

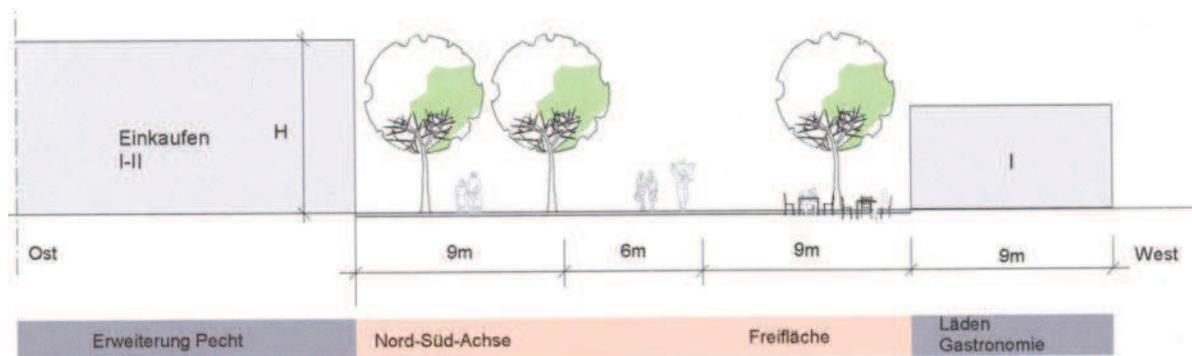


Abbildung 80: Nord-Süd-Achse als Flanierbereich, Vorschlag Variante I

Angrenzenden Nutzern sollen gestalterische Empfehlungen zu Werbekonzepten und Außenraumpräsentation gegeben werden, um einen positiven Gesamteindruck zu erreichen.

Sichtachsen mit attraktiven Zielpunkten sollen Besucher anlocken, die Verbindungen zur Altstadt sollen z.B. durch geeignete Bodenbeläge und Baumachsen sichtbar und nachvollziehbar zum Ausdruck gebracht werden.

Platzgestaltungen

Durch kleine Platzgestaltungen z.B. an der Brendanlage, am Eingang der Nord-Süd-Achse, im Kreuzungsbereich der Meininger Straße / Siemensstraße oder am Bahnhof soll die Aufenthaltsqualität des Gebietes insgesamt verbessert werden.

Straßenraumbegrünung verbessern, Baumachsen anlegen, Alleen ergänzen

Bäume beschatten, schaffen Räume und Atmosphäre. Begrünte und gegliederte Straßenräume sollen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltqualität beitragen.

Entlang der Hauptverkehrsachsen unterstreichen Straßenbäume und / oder Grünstreifen die funktionale Trennung zwischen Fahrbahnen und Wegen.

Als wichtiger Bestandteil des städtischen Ökosystems und Besonderheit des Stadt- und Landschaftsbildes ist der alte Baumbestand in der Siemensstraße zu erhalten und gezielt zu ergänzen.

Baumachsen, z. B. entlang der Rederstraße oder entlang der neuen Nord-Süd-Achse, betonen Wegeverbindungen und stellen Bezüge zwischen den verschiedenen Funktionsbereichen her.

Parken unter Bäumen

Zur Verbesserung des Stadtbildes und zur Auflockerung großer Verkehrsflächen sollen Großparkplätze, z. B. am Bahnhof oder am ehemaligen Stellwerk, mit Bäumen überstellt werden.

Dolzbach renaturieren

Die Kanalisierung und Verrohrung des Dolzbachs soll soweit möglich beseitigt werden. Stattdessen sind die Renaturierung des Bachlaufs und der Aufbau einer naturnahen Uferzone mit standortgerechten Gehölzpflanzungen wünschenswert.

Altlastenverdacht klären

Anfang 2006 wurden in Teilbereichen des 2. Quantitativen Schutzbereiches der Heilquellen (Flst. Nr. 3054/5) orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen ergibt sich weiterer Handlungsbedarf⁵⁵.

Um konkrete Aussagen zu erforderlichen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen treffen zu können, müssen die Ergebnisse der zwischenzeitlich veranlassten Detailuntersuchungen abgewartet werden.

55 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen: Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Güterbahnhof, Dosenhaus, Rederstraße“. AZ: 2.4 – 4622/NES 3. Bad Kissingen 12.07.2007

Lärmschutzmaßnahmen treffen

Die im Rahmen einer Schalltechnischen Beurteilung⁵⁶ festgestellten Belastungen durch Geräuschemissionen an der Meininger Straße und Siemensstraße erfordern erhöhte Beachtung. Im Idealfall ist entlang der Meininger Straße – Siemensstraße eine geschlossene Bauweise mit ausreichend dimensionierten Außenbauteilen (Schallschutzverglasung) entlang der Straßenzüge anzustreben, um die dahinter liegenden Bereiche abzuschirmen. Neue Wohnnutzungen sollen nur in den Lärm abgewandten bzw. abgeschirmten Bereichen realisiert werden.

Die überschlägige schalltechnische Berechnung der Schallimmissionssituation lässt erkennen, dass eine Wohnnutzung entlang der Rederstraße grundsätzlich möglich ist. Um Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den angrenzenden Schienenverkehr zu vermeiden, ist zwischen neuer Wohnnutzung und der Schienenachse ein Abstand von mindestens 40 m einzuhalten.

Für vorhandene oder geplante Parkplätze sollen die Planungsempfehlungen der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (LfU)⁵⁷ berücksichtigt werden. Konflikte mit nächtlichen Orientierungswerten können durch Einhaltung von Mindestabständen oder zeitliche Nutzungsbeschränkungen vermieden werden.

Verbindliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (z.B. Anforderungen für Außenbauteile, zur Grundrissaufteilung, zu Schallschutzbebauungen etc.) sollen bei Bedarf auf der Grundlage eines vertiefenden Schallschutzgutachtens im Rahmen verbindlicher Bauleitpläne getroffen werden. Bei der Berechnung kann auf die Grundlagen der vorliegenden Untersuchung zurückgegriffen werden.



Karte: Rahmenplan – Grün- und Freiflächen

D.1.4 Verkehr

Barriere B 19 überwinden, Überquerungsstellen sichern

Vorliegende Verkehrsuntersuchungen⁵⁸ gehen davon aus, dass die neue Autobahn A 71 Schweinfurt – Erfurt einen Großteil des Schwerverkehrs der Bundesstraße B 19 aufnimmt. Die Barrierewirkung der B 19 wird sich dadurch deutlich verringern.

Die vorhandenen, durch Lichtsignalanlagen gesicherten Überquerungsstellen sollen erhalten bleiben. Sie dienen bereits heute als „Brücke“ zwischen den Flächen östlich der B 19 auf der einen Seite und der Altstadt / den Schulzentren auf der westlichen Seite.

Im Kreuzungsbereich der Nord-Süd-Achse mit der B 19 wird eine weitere Querungshilfe für dringend erforderlich gehalten.

Verbindung B 19 - NES 3 (Siemensstraße – Alter Molkereiweg) schaffen

Bereits im Oktober 1998 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Bad Neustadt a.d.Saale einer Verbindung Siemensstraße – NES 3 und einer Anbindung des Donsenhaus an die Siemensstraße einstimmig zugestimmt.

56 Topos team GmbH / INSUMMA Projektgesellschaft mbH: Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ in Bad Neustadt a.d. Saale - Schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Nürnberg 2005

57 Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.): Parkplatzlärmstudie. 4. Aufl. Schriftenreihe Heft 89. Augsburg 2003

58 Prof. Dr. Ing. Kurzak: Verkehrsuntersuchung Bad Neustadt a.d. Saale. Analyse 2001. München 2003

Mit der Verbindung Siemensstraße – Alter Molkereiweg zum neuen Kreisverkehrsplatz soll eine kurze Verbindung von der Innenstadt nach Herschfeld bzw. zur neuen AS Bad Neustadt an die BAB 71 geschaffen werden.

Gleichzeitig wird durch die Verbindung von der B 19 zur NES 3 die innere Erschließung des Untersuchungsgebietes verbessert.

Anbindungen an die Bundesstraße B 19 verbessern

Durch die Verbindung Siemensstraße - Alter Molkereiweg wird sich ein Teil des Verkehrs von der B 19 in das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ verlagern⁵⁹. Dies hat eine Entlastung der Bundesstraße westlich und nördlich des Untersuchungsgebietes zur Folge, z.B. der „BayWa - Kreuzung“ Meininger Straße / Hauptstraße / Besengaustraße. Auch vor diesem Hintergrund sind eine Optimierung vorhandener Knotenpunkte und eine zusätzliche Anbindung an die B 19 geplant:

Durch eine direkte Zufahrt von der B 19 auf die Brachflächen östlich der Meininger Straße (ehem. Sägewerk) sollen eine zusätzliche leistungsfähige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz und die Voraussetzung für neue Nutzungen geschaffen werden.

Die Einmündung Donsenhaus in die B 19 soll durch ein Verbot für Linkseinbieger (vom Donsenhaus in die B 19 Richtung Stadtmitte) und für Linksausbieger (von der B 19 aus Richtung Mellrichstadt in den Donsenhaus) entschärft werden. Nachteile für den Verkehr aus Richtung Mellrichstadt / Herschfeld bzw. in Richtung Stadtmitte werden durch die geplante Anbindung des Donsenhaus an die Siemensstraße wettgemacht.

Donsenhaus an Siemensstraße anbinden

Mit der Anbindung des Donsenhaus an die Siemensstraße können der Knotenpunkt Donsenhaus / B 19 entlastet und die Erschließung der südlich der Bundesstraße gelegenen Grundstücke verbessert werden.

Mit dem Durchstich sollen zusätzliche Zufahrten zu vorhandenen Betrieben, z.B. zu den Firmen Siemens und BayWa, geschaffen werden. Die Neuordnung von Grundstücken wird erleichtert.

Verkehrsentslastung der südlichen Rederstraße

Mit der Verkehrsentslastung der südlichen Rederstraße, z.B. durch Reduzieren der vorhandenen Stellplätze, soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität in diesem Bereich erhöht werden.

Nord-Süd-Achse zur wichtigsten fußläufigen Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof ausbauen

Um Passanten von der Altstadt in das Untersuchungsgebiet bzw. vom Bahnhof in die Altstadt zu leiten, soll die geplante Nord-Süd-Achse zur wichtigsten Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut und weitgehend von Autoverkehr freigehalten werden.

Die Barriere Brend muss durch eine neue Brücke für Fußgänger und Radfahrer überwunden werden. In Höhe des Kinos ist eine verkehrssichere Querung der Meininger Straße erforderlich.

59 PLANWERK Stadtentwicklung: Stadt Bad Neustadt a.d. Saale – Verkehrsbeurteilung zu den Vorbereiteten Untersuchungen „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“. Nürnberg 2005



Abbildung 81: Nord-Süd-Achse als „Brücke zur Altstadt“, Vorschlag Variante I

Fußwegeverbindungen verbessern und ergänzen

Neben dem Bau der Nord-Süd-Achse ist das vorhandene Wegenetz sowohl in Nord-Süd als auch in West-Ost Richtung zu verbessern und zu ergänzen:

Fußgängerbereiche entlang der Entwicklungsachse Meininger Straße und Siemensstraße sollen ansprechender gestaltet werden, wobei an der stark befahrenen B 19 die Verkehrssicherheit Vorrang hat.

Wege aus dem Schillerhain sind - wie im Gewässerentwicklungsplan dargestellt - über die Brend in das Untersuchungsgebiet und weiter zur Nord-Süd-Achse zu führen. An diese soll sich eine attraktive Nord-Süd-Verbindung anschließen,

Durch die Verkehrsberuhigung der südlichen Rederstraße wird sich die Situation für Fußgänger (und Radfahrer) auch in diesem Bereich verbessern.

Querverbindungen von der Rederstraße zur Meininger Straße sollen die Neubauf Flächen und die dort angesiedelten Einrichtungen besser erlebbar zu machen.

Entlang der neuen Verbindungen Siemensstraße – Alter Molkereiweg bzw. Donsenhaus – Siemensstraße sind Straßen begleitende Gehwege vorzusehen, um die Lücken im Fußwegenetz zu schließen.

Parallel zum Bischofsheimer Gleis wird eine Wegeverbindung vorgeschlagen, die die Durchlässigkeit des Gewerbe- und Industriegebietes Donsenhaus in Nord-Süd-Richtung verbessert.

Die parallel zur Bundesstraße B 19 und Kreisstraße NES 3 geführten Wege für Fußgänger (und Radfahrer) sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Molkereiweg“ verknüpft und bis zur Affenberg-Kreuzung (B 19 / NES 3 / Rudolf-Diesel-Ring) fortgeführt werden. Eine zusätzliche Signalisierung für die Querung der B 19 durch Fußgänger (und Radfahrer) ist wünschenswert.

Im Zuge des Programms „Sichere Kreuzungen“ wird der Knoten Alter Molkereiweg / B 19 / Industriestraße umgeplant, die Installation einer Lichtsignalanlage ist vorgesehen. Dies ermöglicht auch eine sichere Quermöglichkeit der B 19 für Fußgänger (und Radfahrer) an dieser Stelle.

Grundsätzlich sind an den Hauptverkehrsstraßen Gehwege und Fahrbahn möglichst deutlich voneinander zu trennen. Städtebauliche Maßnahmen, z.B. die Begrünung des Straßenraums oder die Betonung von Überquerungsstellen, sollen zur Verkehrssicherheit beitragen.

Eine neue Unterführung soll den Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale und den Bahnhofsvorplatz mit dem vorhandenen Rad- und Fußweg in den Saalewiesen verknüpfen, um eine ebenso kurze wie landschaftlich attraktive Wegeverbindung nach Herschfeld zu schaffen.

Radwegeverbindungen ergänzen

Parallel zum Ausbau des Fußwegenetzes soll das Radwegenetz ergänzt werden:

Durch die Verlängerung der Wegeverbindungen aus dem Schillerhain über die neue Nord-Süd-Achse bzw. die verkehrsberuhigte Rederstraße zur Siemensstraße wird eine attraktive Alternative zum F/R-Weg am Bahndamm geschaffen.

Der vorhandene Radweg Rederstraße – Bahnhof soll mit der Verbindung Siemensstraße – Alter Molkereiweg nach Norden verlängert und an den vorhandenen Radweg nach Herschfeld (NES 3) angebunden werden.

Parallel zur Verbindung Siemensstraße – Donsenhaus und zum Bischofsheimer Gleis sollen neue Radwege die Lücke zwischen Bahnhof und B 19 schließen und die Durchlässigkeit des Industriegebiets Donsenhaus verbessern.

Die Gewerbeflächen im Nordosten werden durch zusätzliche Radwege parallel zum Alten Molkereiweg, zur NES 3 und B 19 besser erschlossen. Sichere Quermöglichkeiten über die B 19 zur Industriestraße bzw. zum Rudolf-Diesel-Ring sind vorzusehen.

Konzentration eines ausreichenden Stellplatzangebotes auf weniger Standorte

Die negativen Beeinträchtigungen durch Parkplatzwüsten, ungeordnete und mangelhaft gestaltete Stellplätze sind zu beseitigen. Gleichzeitig ist das große Stellplatzangebot als wichtiger Standortvorteil des Gebietes zu erhalten:

Die erforderliche Stellplatzzahl hängt von der Nutzung der betroffenen Grundstücke ab und ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale⁶⁰ bzw. der Bayerischen Bauordnung geregelt.

Besonders in den innenstadtnahen Bereichen zwischen Altstadt und Bahnhof soll eine Konzentration der Stellplatzflächen auf weniger Standorte erfolgen, um eine bessere städtebauliche Ordnung zu erreichen und Flächenpotentiale zu mobilisieren. Die gemeinsame Nutzung von Parkieranlagen ist anzustreben. Bei Bedarf ist ein Parkraumkonzept zu erstellen.

60 Stadt Bad Neustadt a.d. Saale: Kfz – Stellplatz - Satzung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale vom 22.03.1993, geändert durch Satzung vom 08.12.1993 und 20.07.2001. Bad Neustadt a.d. Saale 2001

Als Ersatz für verlegte Firmenparkplätze aus der Rederstraße sollen im Bereich der ehemaligen Güterhalle neue Stellplätze errichtet werden. Auf wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, eine großzügige Baumüberstellung und Eingrünung offener Stellplätze ist dabei zu achten.

Parken in einer Gemeinschaftsanlage

Um unter ökologisch, ästhetisch und funktional vertretbaren Bedingungen eine größtmögliche Zahl von Stellplätzen unterzubringen, sollen neue Stellplätze für sämtliche neue Nutzungen zwischen Meininger Straße und Rederstraße gebündelt werden.

Im Rahmenplan wird dazu der Bau eines Parkhauses mit mindestens 300 Stellplätzen auf 3 Ebenen vorgeschlagen. Es werden zwei alternative Standorte für das Parkhaus ausgewiesen. Ebenso denkbar wäre der Bau eines Parkdecks, einer Dach- oder Tiefgarage.

ÖPNV Angebot optimieren

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bushaltestellen sollen erhalten und so ausgestaltet werden, dass der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) eine attraktive Alternative zum Kfz-Verkehr darstellt. Ausreichende Beleuchtung, Sitz- und Unterstellgelegenheiten an den verschiedenen Stationen sollen gewährleistet sein.

Weitere Verbesserungsmöglichkeiten, wie z.B. die Fahrplanabstimmung mit der DB, zwischen Stadtbus (NESSI) und Regionalbussen oder der Einsatz von Taxis im Liniendienst sind gegebenenfalls im Rahmen eines ÖPNV-Konzepts zu überprüfen.

Bahnhof Bad Neustadt als Verkehrsschnittstelle verbessern

Der Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale ist als Schnittstelle von motorisiertem und nicht motorisiertem Individualverkehr (IV), öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) und Schienenpersonennahverkehr (SPNV) zu verbessern:

Eine ausreichende Zahl von Pkw – Stellplätzen, Motorrad- und Fahrradabstellmöglichkeiten soll angeboten werden. Dazu muss die vorhandene Stellplatzzahl erhöht werden. Nach Angaben der DB Station & Service AG ergibt sich werktags ein Parkplatzbedarf von 70 – 80 Pkw-Stellplätzen und 2 Behindertenstellplätzen, zusätzlich sollten 45 -60 Fahrradstellplätze (davon 30 überdacht) und 5 -10 Motorradstellplätze angeboten werden⁶¹.

In den Varianten I und II des Rahmenplans werden alternative Standorte für zusätzlich benötigte Stellplätze gekennzeichnet. Während Variante I vorsieht, Flächen der Güterverladung in Anspruch zu nehmen, ist in Variante II eine Erweiterung der B&R- bzw. P&R- Anlagen in Richtung Norden vorgesehen.

In beiden Fällen wird ein verkehrssicherer, barrierefreier und bequemer Übergang von Stellplätzen und Bushaltestellen zum Hausbahnsteig der DB AG angestrebt.

Verkehrsfahren beim Überqueren der Siemensstraße zu den Bushaltestellen bzw. durch Lkw – Verkehr zur Firma Siemens müssen minimiert werden. Variante I des Rahmenplans sieht deshalb eine Verlegung der nordwestlich gelegenen Bushaltestellen auf die Südseite des Bahnhofs vor. In Variante II werden die vorhandenen Bushaltestellen westlich der Siemensstraße nicht verändert.

61 DB Station & Service AG: P&R- sowie B&R- Stellplatzbedarf am Bahnhof Bad Neustadt (Saale). Schreiben I.VS-S-BAM-B Ja, Bamberg 22.08.2005

Mit der Verlegung der Busstation bietet sich die Möglichkeit die stark begrenzten Flächen vor dem Bahnhof zu erweitern und einen attraktiven Bahnhofsvorplatz zu schaffen.

Die Straßen- und Wegeverbindungen vom Bahnhof in Richtung Norden und Nordosten sind durch den Durchstich der Siemensstraße zum Alten Molkereiweg und eine zusätzliche Rad- und Fußgängerunterführung vom Bahnhof zum vorhandenen Fuß- und Radweg in der Saaleaue zu verbessern.

Güterverladung und Bischofsheimer Gleis erhalten

Als Alternative zum Lkw-Verkehr sollen die Güterverladung am Bahnhof Bad Neustadt a.d. Saale und das Bischofsheimer Gleis als Industriegleis erhalten bleiben.

Sanierungs- und Nutzungsmöglichkeiten der ehemaligen Güterhalle müssen überprüft werden.



Karten: Rahmenplan – Verkehr, Variante I und II

D.2 MASSNAHMENPLAN – MASSNAHMENVORSCHLÄGE NACH TEILGEBIETEN

Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Mängel sind Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen notwendig und liegen im öffentlichen Interesse.

Eine Übersicht über mögliche Maßnahmen geben die nachfolgenden Seiten. Dabei wurden vier Teilgebiete abgegrenzt. Die Einteilung folgt den Vorschlägen zur zukünftigen Nutzung des Untersuchungsgebiets.

Als Bestandteil der Sanierungs- und Entwicklungsziele für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaus, Rederstraße“ wurden am 14.12.2006 auch verschiedene Maßnahmenvorschläge vom Stadtrat Bad Neustadt a.d. Saale gebilligt. Der Umgriff der Maßnahmen ist in einer Gesamtübersicht dargestellt.



Karte: Maßnahmenplan - Gesamtübersicht

D.2.1 Meininger Straße / Siemensstraße - Erweiterungsfläche für die Innenstadt

Das am nächsten zur Altstadt gelegene Gebiet wird als Erweiterungsfläche für die historische Innenstadt betrachtet. Damit sich hochwertiger Mix aus Kultur, Gastronomie, Handel und Dienstleistungen ansiedeln kann, werden im Rahmenplan - Baustruktur neue Bauflächen angeboten mit einem Gesamtumfang zwischen 5.300 m² GR (Variante II) und 6.800 m² GR (Variante I).

Um Planungssicherheit für Investoren zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans „Östliche Meininger Straße“ (Maßnahme Nr. I.2) und gegebenenfalls eine Bodenneuordnung (Maßnahme Nr. II.1) unabdingbar. Die vorliegenden Rahmenpläne bieten dafür die Richtschnur.

Es ist davon auszugehen, dass private Investoren die brachliegenden Flächen an der Meininger Straße erwerben und die vorliegenden Planungen weiterentwickeln. Für den Fall, dass die Stadt Bad Neustadt von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch machen muss, wird der Grunderwerb einzelner Flurstücke in den Maßnahmenkatalog aufgenommen (z.B. Maßnahme Nr. I.4).

Bevor die vorhandenen Flächenpotenziale genutzt werden können, müssen Grundstücke freigelegt werden (Maßnahmen Nr.III.1.1 und Nr. III.2). Mögliche Altlasten, z.B. im Bereich des ehemaligen Sägewerks (Maßnahme Nr. I.3), müssen ausgeschlossen bzw. entfernt werden.

Durch die Erweiterung, Neuansiedlung bzw. Verlagerung von Einrichtungen und Betrieben an die Meininger Straße / Siemensstraße wird zusätzliches Publikum in die Innenstadt gezogen, wovon auch die Altstadt profitieren soll.

Voraussetzung dafür ist, dass die fußläufigen Verbindungen zum historischen Zentrum optimiert und die Barrieren Brend und B 19 überwunden werden. Um eine „Brücke zur Altstadt“ zu schlagen, werden der Bau einer neuen Fußgängerbrücke (Maßnahme Nr. IV.1) und eine zusätzliche Querungshilfe über die B 19 (Maßnahme Nr. IV.2) vorgeschlagen. In diesem Zusammenhang ist auch die Umgestaltung der Freiflächen an der Brendanlage zu sehen.

Angemessene gestalterische und funktionale Lösungen für die Maßnahmen IV.1 und IV.2 können durch einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb bzw. ein Gutachterverfahren gefunden werden (Maßnahme Nr. I.1).

Den nach Süden anschließenden Abschnitt der „Brücke zur Altstadt“ stellt die geplante Nord-Süd-Achse dar (Maßnahme Nr. IV.3). Deren detaillierte Ausformung hängt eng mit der zukünftigen Nutzung und Anordnung neuer Baukörper westlich der Rederstraße zusammen und wird in erster Linie als Aufgabe der zukünftigen Nutzer gesehen.

Eine neue Zufahrt von der Meininger Straße (in Verlängerung der Franz-Marschall-Straße) zu neuen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ist als separate Maßnahme Nr. IV.4 erfasst.

Eine anspruchsvolle Gestaltung der Nord-Süd-Achse wird Vorbildcharakter für die angrenzenden halböffentlichen und privaten Freiräume haben. Um die Entsiegelung und (Um-) Gestaltung dieser Flächen zu unterstützen und das Gesamtbild des Sanierungsgebietes aufzuwerten, wird die Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms angeregt (Maßnahme Nr. V.1).

Die Erreichbarkeit und Durchlässigkeit des Gebietes soll durch neue Wegeverbindungen von der Meininger Straße zur Rederstraße verbessert werden (Maßnahme Nr. IV.5).

Die Siemensstraße soll als wichtige West-Ost-Verbindung aufgewertet werden. Dies kann z.B. durch eine der Nord-Süd-Achse angepasste Pflasterung und durch eine gezielte Ergänzung des alten Baumbestands auch auf der südlichen Straßenseite erfolgen (Maßnahme Nr. IV.6).

Nur durch die Errichtung eines Parkhauses (Maßnahme Nr. VI.2) kann der erwartete hohe Stellplatzbedarf unter städtebaulich akzeptablen Bedingungen gedeckt werden. Der Rahmenplan sieht zwei alternative Standorte für ein Parkhaus vor. Die Varianten lassen sich wie folgt bewerten:

Variante I		Variante II	
verbindende Funktion durch Nähe zur Altstadt	+	Nähe zu vorhandenen Märkten im Untersuchungsgebiet	+/-
zusätzliche gestalterische Anforderungen durch Lage an der Meininger Straße	-	geringere gestalterische Anforderungen	+
Baukörper schirmt Verkehrslärm der B 19 ab	+	geringere Abschirmwirkung	-
Verkehr bleibt am Rand des Gebietes	+	Verkehr wird in das Gebiet gezogen	-
Zufahrt mit geringem Aufwand zu realisieren	+	Zufahrt quert die Nord-Süd-Achse	-
Stadtvilla Meininger Straße 8 muss abgebrochen werden	-	Stadtvilla bleibt erhalten	+
GR Parkhaus begrenzt	-	GR Parkhaus kann erweitert werden	+

Tabelle 11: Standort Parkhaus – Bewertung der Varianten

Auch der Bau des Parkhauses wird als Gemeinschaftsaufgabe betrachtet. Das Parkhaus wird wie die neue Zufahrt von der Meininger Straße und eine attraktive Nord-Süd-Achse allen Beteiligten zugute kommen.

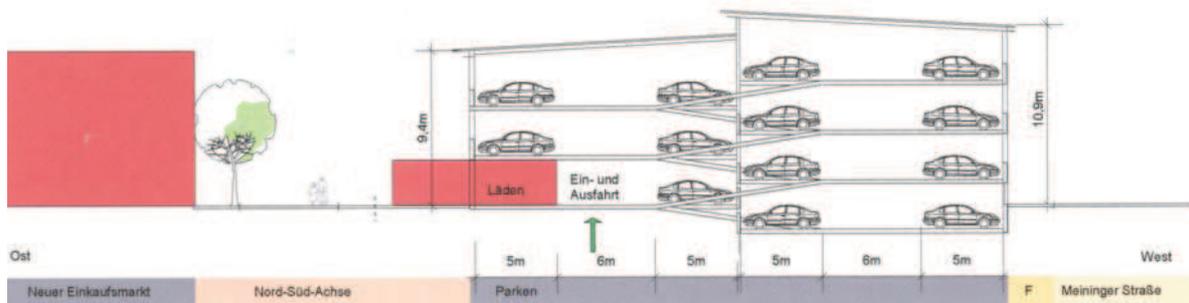


Abbildung 82: Parken an der Nord-Süd-Achse, Vorschlag Variante I

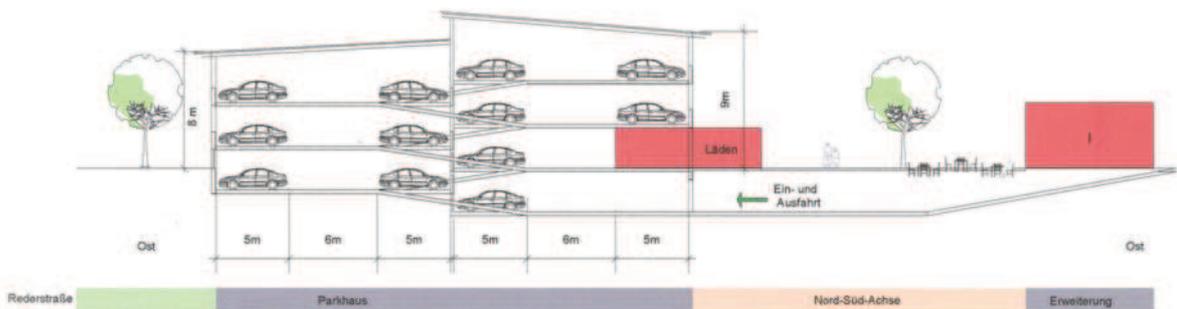


Abbildung 83: Parken an der Nord-Süd-Achse, Vorschlag Variante II

Im Einzelnen werden folgende **Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen** vorgeschlagen:

Vorbereitende Maßnahmen, Grunderwerb

- I.1 Städtebaulicher Ideenwettbewerb
„Brücke zur Altsadt – Neue Brendbrücke und Querung B 19)
- I.2 (Vorhabenbezogener) Bebauungsplan „Östliche Meininger Straße“
- I.3 Altlastenuntersuchung „Ehemaliges Sägewerk / Schuttplatz“
- I.4 Grunderwerb Handels- und Dienstleistungsstandort Meininger Straße mit Nord-Süd-Achse

Bodenordnung

- II.1 Umlegung und Grenzregelung, z.B. Flurstücke Nr. 3038 (Tröger), 3041, 3044, 3044/3 (Jessenberger), 3048 (Straub) und 3127 (Burkart)

Freilegung von Grundstücken

- III.1.1 Abbruch Stadtvilla (nur Variante I)
- III.2 Freilegung von Grundstücken Handels- und Dienstleistungsstandort Meininger Straße mit Nord-Süd-Achse

Öffentliche und halböffentliche Straßen, Wege und Plätze

- IV.1 Neue Fußgängerbrücke über die Brend
- IV.2 Platz an der Brendanlage / Querungshilfe B 19
- IV.3.1 Nord-Süd-Achse (Variante 1)
- IV.3.2 Nord-Süd-Achse (Variante 2)
- IV.4 Neue Zufahrt von der Meininger Straße
- IV.5 Neue Wegeverbindungen Meininger Straße – Rederstraße
- IV.6 Aufwertung Siemensstraße, Ergänzung Allee

Halböffentliche und private Freiräume

- V.1 Kommunales Förderprogramm: Entsiegelung und Freiraumgestaltung

Öffentliche und halböffentliche Hochbaumaßnahmen

- VI.1 Parkhaus

D.2.2 Rederstraße / Brend- und Saaleaue - Wohn- und Dienstleistungsstandort

Die Grundstücke entlang der Rederstraße werden aufgrund ihrer Natur- und Innenstadtnähe als attraktiver Wohnstandort betrachtet (z.B. für Senioren- und behindertengerechtes Wohnen). Ebenso vorstellbar sind das Wohnen nicht störende Nutzungen, z.B. Büros oder Praxen.

Unpassende bzw. das Wohnen störende Nutzungen sollten mittel- und langfristig verlagert werden, die Gewerbebauten durch Wohn- und Geschäftshäuser ersetzt werden (Maßnahme Nr. III.3). Der Rahmenplan - Baustruktur schlägt Bauflächen und das Maß der baulichen Nutzung für mögliche Neubauten vor.

Wie für die westlich angrenzenden Flächen gilt, dass vor einer Umnutzung der Grundstücke ein Altlastenverdacht ausgeschlossen bzw. vorhandene Belastungen entfernt werden müssen. Konkreter Bedarf dafür besteht zum Beispiel auf dem Grundstück des ehemaligen Sägewerks, das in der Vergangenheit mit Schutt aufgefüllt wurde. Die bereits veranlasste Altlastenuntersuchungen „Ehemaliges Sägewerk / Schuttplatz“ (Maßnahme Nr. I.3) schließt diese Flächen mit ein.

Bei einer Neubebauung der Flächen östlich der Rederstraße ist unter Umständen die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Mögliche Beeinträchtigungen einer Wohnnutzung durch Verkehrslärm sind durch ein vertiefendes Schallschutzgutachtens auszuschließen, Immissionsschutzmaßnahmen können im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt werden (Maßnahme Nr. I.5).

Südlich der Einfahrt zur Fa. Pecht soll die Rederstraße von Verkehr entlastet werden. Indem die Zahl der öffentlichen Stellplätze in diesem Bereich deutlich reduziert wird, kann die Wohn- und Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert werden. Es wird vorgeschlagen, die bisher als Stellplatz genutzten Flächen an den Pumphäusern (ehemaliger Turnplatz) umzugestalten und die vorhandene Fußwegeverbindung zur Meininger Straße aufzuwerten (Maßnahme Nr. IV.7).

Die öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen im Bereich des „Alten Turnplatzes“ sollen in die Gestaltung der Brend- und Saaleaue einbezogen werden. Die vorgesehenen Schutzmaßnahmen (Hochwasserschutz durch Mauern oder Deiche, Geländeanpassungen durch kleine Auffüllungen) und die Sanierungsziele sind abzustimmen.

Die geplanten Wege (Querverbindungen) von der Meininger Straße zur Rederstraße sollen bis zum vorhandenen Fuß- und Radweg am Bahndamm verlängert werden (Maßnahme Nr. IV.8).

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Stadtbildes wird vorgeschlagen, Vorgärten entlang der Rederstraße nicht einzuzäunen. Die südwestlichen Bereiche der Wohnbaugrundstücke bieten sich als Hausgärten an. Auch hier kann durch ein Kommunales Förderprogramm ein Anreiz zur Erhöhung des Grünflächenanteils gegeben werden (Maßnahme Nr. V.1).

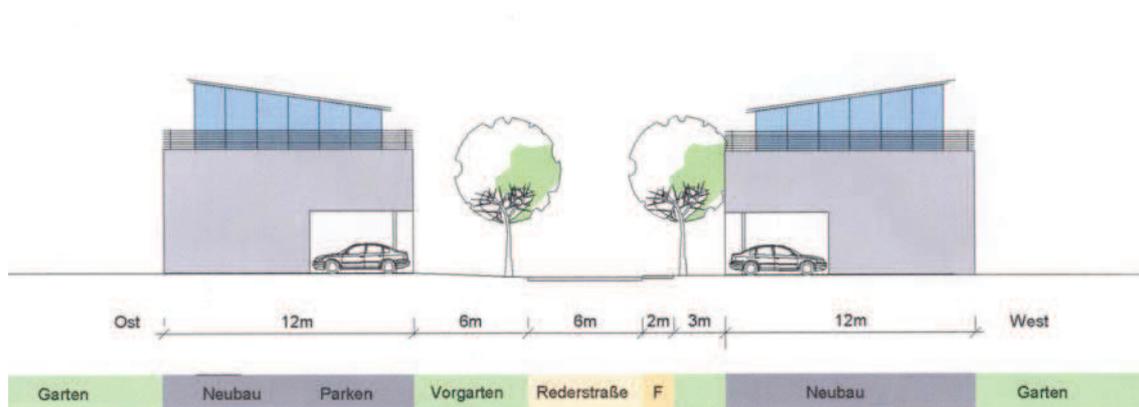


Abbildung 84: Neubebauung und Begrünung Rederstraße, Vorschlag Variante I und II

Ein positives Beispiel für private Verbesserungsmaßnahmen kann die erforderliche Sanierung des Jugendzentrums (Maßnahme Nr. VI.2) und der dazugehörigen Freiflächen (Maßnahme Nr. V.2) geben.

Vorgeschlagene **Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen:**

Vorbereitende Maßnahmen, Grunderwerb

- I.3 Altlastenuntersuchung „Ehemaliges Sägewerk / Schuttplatz“
- I.5 (Vorhabenbezogener) Bebauungsplan und Schallschutzgutachten „Rederstraße“

Freilegung von Grundstücken

- III.3 Freilegung von Grundstücken Wohn- und Dienstleistungsstandort Rederstraße, z.B. Flurstück Nr. 3044/1 und 3054/5

Öffentliche und halböffentliche Straßen, Wege und Plätze

- IV.7 Turnplatz und Wegeverbindung Meininger Straße - Rederstraße
- IV.8 Neue Wegeverbindungen Rederstraße – F/R Bahndamm

Halböffentliche und private Freiräume

- V.1 Kommunales Förderprogramm: Entsiegelung und Freiraumgestaltung
- V.2 Freiflächen Jugendzentrum

Öffentliche und halböffentliche Hochbaumaßnahmen

- VI.2 Sanierung Jugendzentrum

**D.2.3 Bahnhof und Bahnanlagen
- Stadteingang und Verkehrsdrehscheibe**

Der Bahnhof hat als Stadteingang repräsentative Funktion für Bad Neustadt. Hier bekommen Bürger und Gäste ein erstes und häufig prägendes Bild der Stadt. Hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Funktionsfähigkeit besteht dringender Handlungsbedarf.

Der Rahmenplan sieht zwei verschiedene Varianten zur Umgestaltung der Verkehrsdrehscheibe Bahnhof vor. Bei den überplanten Flächen handelt es sich zum Großteil um bahngewidmete Flächen der DB AG mit planfestgestellten Bahnanlagen. Die kommunale Planungshoheit ist deshalb eingeschränkt.

Es wird angeregt, in Abstimmung mit der Deutschen Bahn bzw. nach Prüfung der Entbehrlichkeit, die Vorschläge der Rahmenpläne in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb „Bahnhof und Bahnhofsumfeld“ weiter zu entwickeln (Maßnahme Nr. I.6).

Gegebenenfalls ist weiterer Grunderwerb im Bahnhofsumfeld erforderlich (Maßnahme Nr. I.7). Die Freilegung von Grundstücken, z.B. Flurstück Nr. 3404 / ehemalige Fahrdienstleitung (Maßnahme Nr. III.4) oder Flurstück Nr. 3406 / ehemalige Güterhalle (Maßnahme Nr. III.5.2), ist optional.

In Abstimmung mit der DB AG muss in jedem Fall das Angebot an B&R- sowie P&R- Plätzen erweitert und verbessert werden (Maßnahme Nr. I.5), um eine bessere Verknüpfung des Individualverkehrs mit dem allgemeinen ÖPNV und SPNV zu erreichen.

Der Rahmenplan weist alternative Standorte für kundenfreundlichere und großzügigere B&R- / P&R-Anlagen aus. In beiden Varianten wird die Freilegung des Flurstücks Nr. 3404 (Ehem. Fahrdienstleistung, Taxiruf, WC) vorgeschlagen. Ersatz könnte durch einen Umbau des teilweise leer stehenden Bahnhofsgebäudes geschaffen werden.

Zusätzlich soll die Situation für Busreisende verbessert werden. Während in Variante II des Rahmenplans die mit GVFG-Mitteln errichteten Haltestellen unverändert bestehen bleiben, sieht die Variante I (Maßnahme Nr. IV.12.1) eine Verlegung der nordwestlich gelegenen Bushaltestellen auf die Südseite des Bahnhofs vor. Nur in diesem Fall wird eine Verschwenkung der Siemensstraße vorgeschlagen (Maßnahme Nr. IV.13.1).

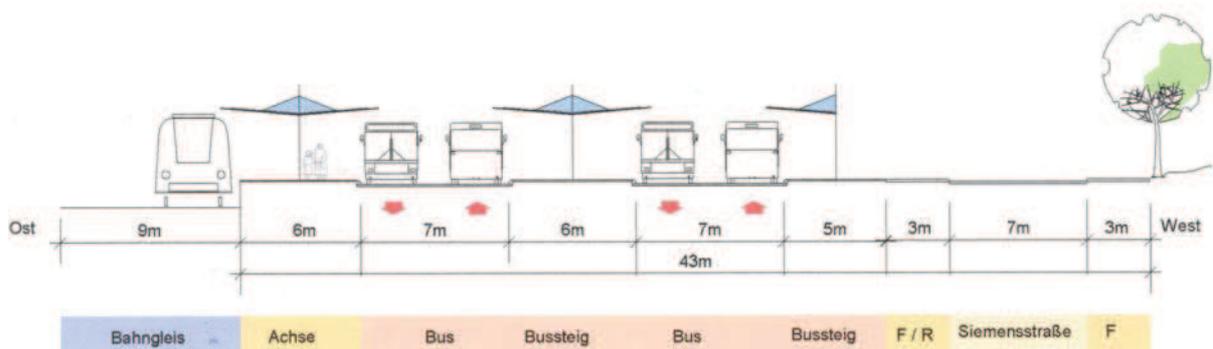


Abbildung 85: Bahnhof als Schnittstelle von Bahn – Bus – Individualverkehr, Vorschlag Variante I

Die Wegeverbindungen aus der Altstadt / Rederstraße sollen an den DB Hausbahnsteig angebunden werden, zusammen bildet diese Verbindung dann den nördlichen Abschluss der Nord-Süd-Achse. In Variante I erfolgt die Wegeverbindung Rederstraße – Bahnhof (Maßnahme Nr. IV.9) in direkter Verlängerung des Siechenwegs.

Die vorgeschlagene Verlängerung und Überdachung des DB Hausbahnsteigs – entsprechend der Überdachung einer neuen Busstation - trägt zur bequemeren Erreichbarkeit der Bahnanlagen bei und den gestiegenen Ansprüchen der Reisenden Rechnung (Maßnahme Nr. IV.10).

Sofern Flächen für die Güterverladung entbehrlich sind, wäre es möglich, an der Biegung der Siemensstraße als Blickfang und Pendant zum Hochhaus der Siemensverwaltung einen neuen Dienstleistungstower zu errichten. Dort könnte z.B. auch die von den Bürgern angeregte Ausstellungshalle NES-Expo untergebracht werden (nur Variante I).

Der um 1873 errichtete Bahnhof ist das einzige Baudenkmal im Untersuchungsgebiet. Derzeit wird das Gebäudeumfeld der städtebaulichen Bedeutung des Denkmals nicht gerecht. Sowohl Variante I als auch Variante II sehen eine Aufwertung des Bahnhofsentrees vor, bei einer Verlegung der Bushaltestellen könnte sogar ein kleiner Bahnhofsvorplatz entstehen (Maßnahme Nr. IV.14).

Um den Bahnhof (und das gesamte südliche Untersuchungsgebiet) besser mit den nördlichen Stadtteilen zu verbinden, wird die Siemensstraße nach Norden verlängert und an den Alten Molkereiweg angebunden. Parallel dazu sollen die Rad- und Fußwegeverbindungen ausgebaut und begrünt werden (Maßnahme Nr. IV.15).

Das Bischofsheimer Gleis soll als Industriegleis erhalten bleiben. Dieses kreuzt sowohl die geplante Verbindung Siemensstraße – Alter Molkereiweg als auch die geplante Anbindung Donsenhaus – Siemensstraße. In beiden Fällen sollen höhengleiche Bahnübergänge entsprechend der Bestimmungen des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EKrG) hergestellt werden.

Die Erreichbarkeit des Bahnhofs aus Richtung Herschfeld soll zusätzlich verbessert werden, indem ein Durchstich der Bahnunterführung zum Wanderweg in der Saaleaue erfolgt (Maßnahme Nr. IV.16). Die Maßnahme sollte mit der Neugestaltung eines behindertengerechten Zugangs zu den Bahngleisen kombiniert werden.

Die ehemalige Güterhalle befindet sich seit Juni 2005 im Eigentum der Stadt Bad Neustadt. Variante I des Rahmenplans sieht vor, das Gebäude zu erhalten und mit geringem Aufwand zu einem Event- und Ort für Ausstellungen umzubauen (Maßnahme Nr. VI.3.1). In Variante II werden die Freilegung des Flurstücks Nr. 3406 (Maßnahme Nr. III.5.2) und ein Ersatzbau vorgeschlagen. In jedem Fall soll durch eine neue Parkierungsanlage an diesem Standort das öffentliche Stellplatzangebot erweitert werden (Maßnahme Nr. IV.17).

Im Einzelnen werden folgende **Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen** vorgeschlagen:

Vorbereitende Maßnahmen, Grunderwerb

- I.6 Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bahnhof und Bahnhofsumfeld“
- I.7 Grunderwerb Bahnhofsumfeld

Freilegung von Grundstücken

- III.4 Freilegung Flurstück Nr. 3404 / ehemalige Fahrdienstleitung
- III.5.2 Freilegung Flurstück Nr. 3406 / ehemalige Güterhalle (nur Variante II)

Öffentliche und halböffentliche Straßen, Wege und Plätze

- IV.9 Neue Wegeverbindungen Rederstraße – Bahnhof
- IV.10 Verlängerung und Überdachung DB Hausbahnsteig
- IV.11 Erweiterung und Umgestaltung von B&R- / P&R- Anlagen
- IV.12.1 Neue Busstation (nur Variante I)
- IV.13.1 Siemensstraße verschwenken (nur Variante I)
- IV.14 Bahnhofsvorplatz
- IV.15 Anbindung Siemensstraße – Alter Molkereiweg
- IV.16 Durchstich Bahnunterführung, Anbindung an F/R Saaleaue
- IV.17 Parkierungsanlage an der ehemaligen Güterhalle

Öffentliche und halböffentliche Hochbaumaßnahmen

- VI.3.1 Sanierung ehemalige Güterhalle (nur Variante I)

D.2.4 Donsenhaus und Alter Molkereiweg - Industrie- und Gewerbegebiet

Donsenhaus und Alter Molkereiweg sollen als traditionelle Standorte für Industrie und Gewerbe erhalten und gestärkt werden. Die Umsetzung des im Rahmenplan – Verkehr dargestellten Konzepts wird dazu einen wesentlich Beitrag leisten.

Entgegen der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, der einen Großteil der Flächen als Bahnanlagen und Dauerkleingärten darstellt, sollen zukünftig sämtliche Grundstücke gewerblich bzw. industriell genutzt werden. Eine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans wird erforderlich werden.

Der Rückbau der Bahnanlagen bietet den vorhandenen Betrieben gute Erweiterungsmöglichkeiten, außerdem können störende bzw. unpassende Nutzungen aus der Rederstraße auf Flächen verlagert werden, die derzeit ganz oder teilweise brach liegen. Zwingende Voraussetzung ist auch hier, dass die Entbehrlichkeit der Bahnflächen geprüft und die Flächen anschließend entwidmet werden.

Durch die geplanten Straßenverbindungen werden die bisher isolierten Bereiche besser an die Innenstadt und den Ortsteil Herschfeld angebunden. Die Verbesserung der inneren Erschließung stärkt das Gebiet insgesamt.

Für die Anbindung des Donsenhaus an die Siemensstraße (Maßnahme Nr. IV.18) schlägt der Rahmenplan zwei alternative Trassenverläufe vor. Die Varianten lassen sich wie folgt bewerten:

Variante I		Variante II	
Trasse folgt dem Verlauf des ehemaligen Industriegleises	+/-	gradliniger Trassenverlauf	+/-
Trassenlänge ca. 380 m	+	Trassenlänge ca. 410 m	-
keine Freilegung von Grundstücken erforderlich	+	Freilegung von Grundstücken erforderlich	-
keine Querung Dolzbach	+	Querung Dolzbach erforderlich	-
F/R entlang geplanter Stellplätze	-	attraktiver F/R entlang Dolzbach	+
Grundstücksverhandlungen mit wenigen Eigentümern	+	aufwendige Grundstücksverhandlungen	-
Realisierung kurzfristig möglich	+	Realisierungszeitraum ungewiss	-
Trasse zerschneidet Stellplatzflächen (ca. 310 St)	-	große zusammenhängende Stellplatzflächen (ca. 380 St)	+

Tabelle 12: Durchstich Donsenhaus – Bewertung der Varianten

Eine Realisierung der Variante II erscheint nur mittel- oder langfristig möglich. Sie sollte dann mit der Renaturierung des Dolzbachs (Maßnahme Nr. V.3) und der öffentlichen Widmung der geplanten Grünflächen in diesem Bereich kombiniert werden.

Um den Durchstich Donsenhaus zu realisieren, müssen in jedem Fall Grundstücke erworben (Maßnahme Nr. 1.8) und freigelegt werden (Maßnahme Nr. III.6). Sowohl Variante I als auch Variante II ermöglichen es, eine zusätzliche Zufahrt zur Fa. Siemens zu schaffen, um die Werkszufahrt am Bahnhof zu entlasten und Verkehrsgefahren zu minimieren.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich B 19 / Alter Molkereiweg wird in Variante I eine Umgestaltung des Kreuzungsbereichs sowie eine Ein- und Ausfahrt nur für Rechtsabbieger vorgeschlagen (Maßnahme Nr. 19.1). Variante II sieht vor, die Trennung zwischen Altem Molkereiweg und Bundesstraße beizubehalten und lediglich eine bisher fehlende Wendemöglichkeit auf öffentlichem Grund zu schaffen (Maßnahme Nr. 19.2).

Durch die angeregte Wegeverbindung parallel zum Bischofsheimer Gleis (Maßnahme Nr. IV.20) könnte die Durchlässigkeit der Gewerbe und Industrieblächen an Donsenhaus für Radfahrer und Fußgänger zusätzlich verbessert werden.

Ein neuer Rad- und Fußweg parallel zur schon vorhandenen Straße soll die Lücke in der Wegeverbindung Siemensstraße – Alter Molkereiweg schließen (Maßnahme Nr. IV.21).

An der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Molkereiweg“ wird ein neuer Fuß- und Radwegverbindung parallel zur B 19 und NES 3 vorgeschlagen, um die Lücke zwischen Altem Molkereiweg und Kastanienallee zu schließen (Maßnahme Nr. IV.22). Die fußläufigen Verbindungen zur Industriestraße und zum Rudolf-Diesel-Ring werden dadurch deutlich verbessert.

Durch neue Parkplatzflächen am Dolzbach und südlich des ehemaligen Stellwerks kann ausreichender Ersatz für Stellplätze geschaffen werden, die im Bereich der Rederstraße überplant wurden (Maßnahme Nr. IV.23).

Die Parkplatzflächen sollen wasserdurchlässig gestaltet werden. Eine großzügige Begrünung der Stellplätze („Parken unter Bäumen“) hat positiven Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Dies ist von besonderer Bedeutung, da die nordöstliche Grenze des Untersuchungsgebietes zugleich die Grenze des Siedlungsgebietes darstellt.

Durch die Renaturierung des Dolzbachs (Maßnahme Nr. V.3) würde das Angebot an öffentlichen Grünflächen erweitert und ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Wasserhaushalts geleistet.

Einen positiven Effekt hätte auch die vorgeschlagene Gestaltung eines kleinen Parks um die ehemalige Fabrikantenvilla. Die alte Villa (Donsenhaus 3) könnte zum attraktiven Mittelpunkt eines Schulungs- und Verwaltungszentrums auf dem Betriebsgelände der Fa. Jopp werden.

Als weitere private Maßnahme wurde im Rahmen der Arbeitskreise wurde auch ein möglicher Umbau des Siemens Hochhauses (ehem. Kohlenbunker) zum Parkhaus diskutiert.

Folgende **Maßnahmen** werden vorgeschlagen:

Vorbereitende Maßnahmen, Grunderwerb

- I.8 Grunderwerb, z.B. Teilflurstück Nr. 3360/2, zur Anbindung Donsenhaus - Siemensstraße

Freilegung von Grundstücken

- III.6 Freilegung Grundstücke zur Anbindung Donsenhaus – Siemensstraße, z.B. Flurstück Nr. 3334/1 (Variante I)

Öffentliche und halböffentliche Straßen, Wege und Parkieranlagen

- IV.18 Anbindung Donsenhaus – Siemensstraße
IV.19.1 Umgestaltung Kreuzungsbereich B 19 / Alter Molkereiweg (nur Variante I)
IV.19.2 Wendeanlage Alter Molkereiweg (nur Variante II)
IV.20 Wegeverbindung parallel zum Bischofsheimer Gleis
IV.21 Lückenschluss Wegeverbindung Siemensstraße - Alter Molkereiweg
IV.22 Lückenschluss Wegeverbindung Alter Molkereiweg – Kastanienallee
IV.23 Neue Stellplätze Donsenhaus und ehemalige Bahnanlagen

Halböffentliche und private Freiräume

- V.3 Renaturierung Dolzbach