

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale
Landkreis Rhön-Grabfeld

**6. Änderung des Bebauungsplanes
„Am Dolzbach“**

**Begründung
zur Bebauungsplanänderung**

Stand: 20.12.2021

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale
Stadtbauamt

Alte Pfarrgasse 3
97616 Bad Neustadt a. d. Saale

Tel. 09771 9106-300
Fax 09771 9106-309

E-Mail: bauamt@bad-neustadt.de
www.bad-neustadt.de

Aktenzeichen: 31-610-54106

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass
2. Ausgangssituation
 - 2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile
 - 2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse
 - 2.3 Planerische Ausgangslagen
 - 2.4 Rechtliche Ausgangslagen
3. Planungsziele
4. Planungskonzept
5. Wesentliche Auswirkungen
6. Maßnahmen
7. Umweltbericht
8. Daten zum Bebauungsplan

Zusammenfassende Erklärung

1. Planungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Dolzbach“ in der Fassung der 5. Änderung fortzuschreiben. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 13.08.1986 ist der Bebauungsplan „Am Dolzbach“ in seiner Ursprungsfassung In-Kraft-getreten. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 23.05.2014 rechtskräftig. Diese bildet den aktuellen Stand der Bauleitplanung.

Mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes „Am Altenberg“ wurde die Erschließungssituation über die Bundesstraße B 279 (Fulda – Bamberg) verbessert. Mit einer neuen Kreuzung mit Lichtzeichenanlage besteht nun über die Theodor-Jopp-Straße eine unmittelbare Verbindung in die Gewerbegebiete „Am Affenberg“ und „Am Dolzbach“.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Dolzbach“ war ein kreuzungsfreier Ausbau vorgesehen, der in dieser Form nicht mehr umgesetzt wird. Aus stadtplanerischen Gründen soll die Fläche, die für die Auffahrtsrampe zur Bundesstraße geplant war, wieder als gewerbliches Bauland zur Verfügung gestellt werden. Die Nachfrage nach städtischen gewerblichen Bauland ist ungebrochen.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Brendlorenzen. Im Nordosten wird es durch die Bundesstraße B 279 begrenzt. Ansonsten ist der Geltungsbereich von den bestehenden Gewerbeflächen „Am Dolzbach“ und „Am Affenberg“ umschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Brendlorenzen Fl.Nrn.: 9916/13, 9916/43, 9916/44, Lagebezeichnung: Industriestraße 23, Nähe Industriestraße, Nähe Dolzbach.

Die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke teilen sich die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale sowie private Eigentümer.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,30 ha. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und für den kreuzungsfreien Ausbau und die Erschließung an die Bundesstraße B 279 vorgehalten. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Industriestraße gesichert.

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch die angrenzenden Gewerbe- und Industriebauten. Durch die Planänderung soll ein Lückenschluss erfolgen und ein einheitliches Straßenbild geschaffen werden.

Der Naturhaushalt und die Vegetation sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht stark ausgeprägt. Das Grundstück dient nicht der Erholung und weist keine Sozialstruktur auf. Ebenso erfüllt es keine Biotopfunktion. Weitere Vorbelastungen sind nicht bekannt.

2.3 Planerische Ausgangslagen

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Am Dolzbach“ und „Am Affenberg“ und weist als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet aus. Der Bebauungsplan hat sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale in der Fassung der 12. Änderung vom 14.08.2015 entwickelt. Der Regionalplan der Region 3 Main-Rhön umfasst die Gemarkungen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale.

Da durch die Planung die Grundzüge der Bebauungspläne „Am Dolzbach“ und „Am Affenberg“ nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

2.4 Rechtliche Ausgangslagen

Für das Plangebiet besteht derzeit Baurecht aufgrund des Bebauungsplanes „Am Dolzbach“ in der Ursprungsfassung vom 13.08.1986, in der Fassung der 4. Änderung vom 13.11.2009 sowie des Bebauungsplanes „Am Affenberg“ in der Fassung der 1. Änderung vom 10.02.1995.

Die fachübergreifenden Bereiche wie Natur-, Wasser-, Immissions- sowie Denkmalschutz werden im Rahmen der Änderungsplanung angehört und um Stellungnahme gebeten.

Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren stehen dem Vorhaben nicht gegenüber. Weitere kommunale Satzungen und Verordnungen berühren die Änderungsplanung nicht. Baubeschränkungen sowie Besitz- und Eigentumsverhältnisse stehen dem Zielen nicht entgegen.

3. Planungsziele

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden wieder aufgenommen und Baurecht für Gewerbeflächen zugeführt. Die Erschließung ist durch die unmittelbare Lage an der Industriestraße gesichert. Das Ortsbild wird durch die Schließung baulicher Lücken durch handwerk- bzw. industriellen Betrieben aufgewertet. Die Wirtschaft kann durch diese Maßnahmen weiter gestärkt und durch neue Arbeitsplätze die Sozialstruktur in Bad Neustadt a. d. Saale verbessert werden.

4. Planungskonzept

Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundideen aus der Ursprungsplanung werden wieder aufgenommen. Die Grundstücke werden durch die Änderung der früher angedachten Nutzung als Gewerbeflächen umgewidmet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der künftigen Gebäude orientieren sich am Bestand der Umgebungsbebauung.

Die verkehrliche Erschließung ist durch die unmittelbare Lage an der Industriestraße, bzw. mittelbare Lage am Rudolf-Diesel-Ring gesichert. Das Verkehrskonzept sieht vor, dass der Verkehr über die Theodor-Jopp-Straße auf das Bundesstraßenwegenetz verteilt wird. Das Plangebiet wird durch den städtischen öffentlichen Personennahverkehr angefahren. Die Bushaltestelle der Stadtbuslinie NESSI liegt ca. 400 m entfernt.

Die künftigen Gebäude werden sich an die bereits vorhandene Bebauung orientieren. Die offene Bauweise dient dem lockeren Charakter des Plangebietes und fügt sich in der Eigenart der Umgebung ein.

Der Immissionsschutz wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Der Brandschutz ist gesichert. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist in ausreichender Breite vorhanden, so dass auch der 2. Rettungsweg von der Industriestraße und dem Rudolf-Diesel-Ring aus gewährleistet wird.

5. Wesentliche Auswirkungen

Die städtebaulichen sowie umweltrechtlichen Belange werden durch die Planänderungen nicht berührt. Die wirtschaftliche Entwicklung und das Privateigentum werden aufgewertet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch die Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale gesichert. In der Industriestraße sowie dem Rudolf-Diesel-Ring liegen Versorgungsleitungen mit der Dimensionierung (Innendurchmesser) 150 mm. Zur Bereitstellung des Löschwassers befinden sich in direkter Nähe des Plangebietes (Abstände kleiner als 80 m) Unterflurhydranten. Die Löschleistung beträgt in der Industriestraße 3.200 Liter pro Minute und im Rudolf-Diesel-Ring 800 Liter pro Minute. An der gemeinsamen Kreuzung der beiden Straßen hält die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale eine Löschwasser-Zisterne mit einem Volumen von 170 m³ vor (Entfernung ca. 220 bis 280 m).

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungssystem der Überlandwerk Rhön GmbH in der Industriestraße sowie im Rudolf-Diesel-Ring.

Die Entwässerung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist durch das Trennsystem in der Industriestraße und dem Rudolf-Diesel-Ring gesichert. Das Plangebiet ist bereits mit mehreren Hausanschlüssen an den Schmutzkanal angeschlossen. Es gilt die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale in der jeweils gültigen Fassung.

6. Maßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet sind nicht erforderlich.
Weitere Maßnahmen sind nicht geplant.

7. Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB).

8. Daten zum Bebauungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1,30 ha. Hiervon entfallen als Bauland 1,3 ha netto. Für öffentliche Verkehrsflächen werden 0,0 ha benötigt. Als öffentliche Grünflächen werden 0,0 ha vorgesehen. Die sonstigen Flächen (z. B. private Grünflächen) betragen 0,0 ha.

Zusammenfassende Erklärung

Im vereinfachten Verfahren wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen (vgl. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Bad Neustadt a. d. Saale, 20.12.2021

Michael Wehner
Stadtbaumeister