

# **BEGRÜNDUNG**

## gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Molkereiweg“

#### **Anlass der Bebauungsplan-Änderung**

Für einen Teil des bestehenden Fachmarktzentrum auf den Fl.Nrn. 13482, 13483 und 13484 der Gemarkung Herschfeld ergibt sich im Bereich des festgesetzten SO-Gebietes „Einzelhandel“ durch einen Mieterwechsel eine Änderung des lt. Bebauungsplan zulässigen Sortiments.

Der auf den Flurnummern 13483 und 13484 befindliche Lebensmittelmarkt siedelt an einen anderen Standort um. Die freiwerdende Fläche soll durch einen Kleinmöbelmarkt/Einrichtungshändler, welcher innerhalb des Stadtgebietes einen neuen Standort sucht, neu belegt werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 (in Kraft getreten am 08.05.1998) setzt für die betroffene Fläche der Fl.Nrn. 13482, 13483, 13484 und 13485, Gemarkung Herschfeld ein „Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit folgenden Festsetzungen fest:

*Zulässig ist die Errichtung folgender Fachmärkte mit den jeweiligen dazugehörigen Warensortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen:*

- 1) *eines Lebensmittel-Discountmarktes  
(ohne Bäckerei und ohne Metzgerei)  
Zulässige Verkaufsflächenobergrenze: 550 qm*
- 2) *eines Fachmarktes für Bodenbeläge, Tapeten und dgl.  
(Zulässige Warensortimente: Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Kleber und die zur Verarbeitung erforderlichen Werkzeuge sowie die notwendigen Randsortimente)  
Zulässige Verkaufsflächenobergrenze: 800 qm*
- 3) *eines Fliesenfachmarktes  
(Zulässige Warensortimente: Fliesen-Discountware, Kleber Zubehör, Farbe und die zur Verarbeitung erforderlichen Werkzeuge  
Zulässige Verkaufsflächenobergrenze: 500 qm*

*Andere Einzelhandelsnutzungen als die unter den Ziffern 1) bis 3) angegebenen sind nicht zulässig.*

Da die Ansiedlung des Kleinmöbelmarktes/Einrichtungshändlers mit diesen strikten Festsetzungen nicht vereinbar ist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die oben zitierte Textpassage soll, auch im Hinblick auf zukünftige Sortimentsänderungen der vorhandenen Verkaufsflächen, ersetzt werden durch:

*Zulässig sind **nur** laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale „nicht-zentrenrelevante Sortimente“.  
Laut ISEK „zentrenrelevante Sortimente“ sind lediglich zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind.*

Die im aktuell gültigen Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zu den Sortimenten wurden definiert, ehe die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitete.

Das ISEK regelt seit 2010 in seinem Zentren- und Sortimentskonzept die Zulässigkeit von Sortimenten in den einzelnen Zentralen Versorgungsbereichen und im sonstigen Stadtgebiet.

Der Bezug in der Bebauungsplanänderung auf das ISEK in der aktuell gültigen Fassung regelt in ausreichender Form die Nutzung, bietet aber zukunftsorientiert Freiheiten in der Nutzung, ohne eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gefährden.

## **Umfang der Bebauungsplan-Änderung**

Die Bebauungsplan-Änderung besteht in der Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Sondergebietes „SO Einzelhandel“ auf den Flurstücken 13482, 13483, 13484 und 13485 der Gemarkung Herschfeld.

Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ usw. – für das „SO-Gebiet Einzelhandel“ beibehalten (vgl. Nutzungsschablone).

Ebenso bleiben die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Festsetzungen zur Grünordnung, unverändert erhalten.

Da mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB möglich.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen ist nicht erforderlich, da die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Eingriffe bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig waren und somit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Architekturbüro RESS  
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Ress, Architekt

Bad Königshofen, den 8. Januar 2026