



Vorbereitende Untersuchungen „Altort Mühlbach / Bad Neuhaus“

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale



IMPRESSUM

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Huttenstraße 4
97072 Würzburg

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

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

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

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

INHALT

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

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

EINLEITUNG

Anlass der Planung | Methodik

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

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

STÄDTEBAULICHE DEFIZITE - ZIELE UND HANDLUNGSFELDER

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

SANIERUNGSGEBIET

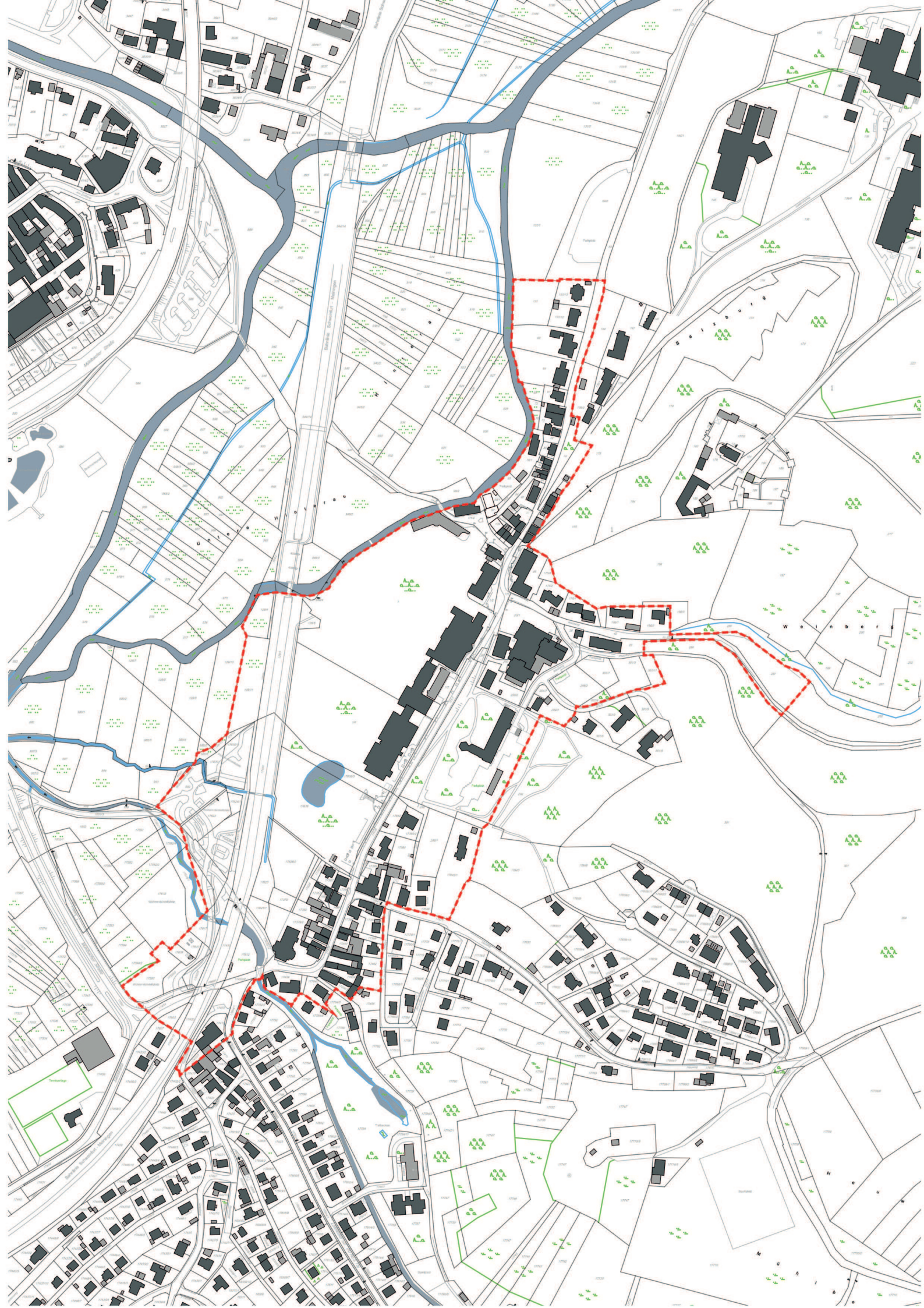
Die Vorbereitenden Untersuchungen schließen ab mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und des entsprechenden Sanierungsverfahrens, sowie der Aufstellung eines Rahmen- und Maßnahmenplans, der auch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesamtmaßnahme beinhaltet.

BETEILIGUNG

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



Untersuchungsgebiet | Rot umrandet M 1:5.000





Bad Neustadt a. d. Saale

Ein Steckbrief

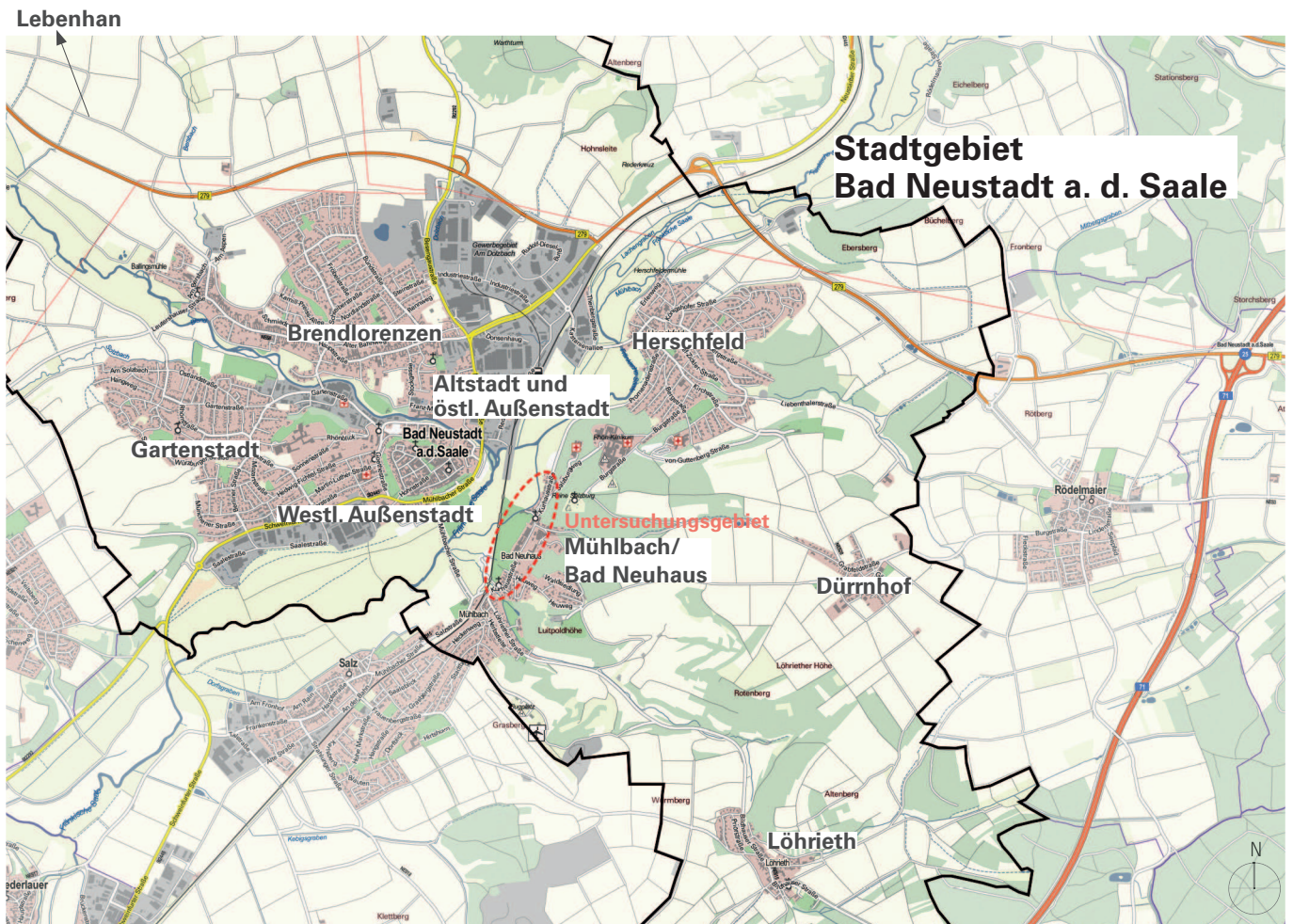
1



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

BAD NEUSTADT A. D. SAALE | EIN STECKBRIEF

Die Stadt und ihre Stadtteile



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

o.M.

DIE STADT

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

und kulturelles Zentrum für die Region bayerische Rhön dar.

DIE STADTEILE

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

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



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

o.M.

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

LAGE IM VERKEHRSRAUM

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

führen durch das Stadtgebiet.

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

BAD NEUSTADT A.D. SAALE | EIN STECKBRIEF

Lage im Landschaftsraum



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

o.M.

Naturparks Biosphärenreservate Landschaftsschutzgebiete

LAGE IM LANDSCHAFTSRAUM

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

Standort und Stützpunkt für Ausflugsziele in diese Tourismusregion ein.

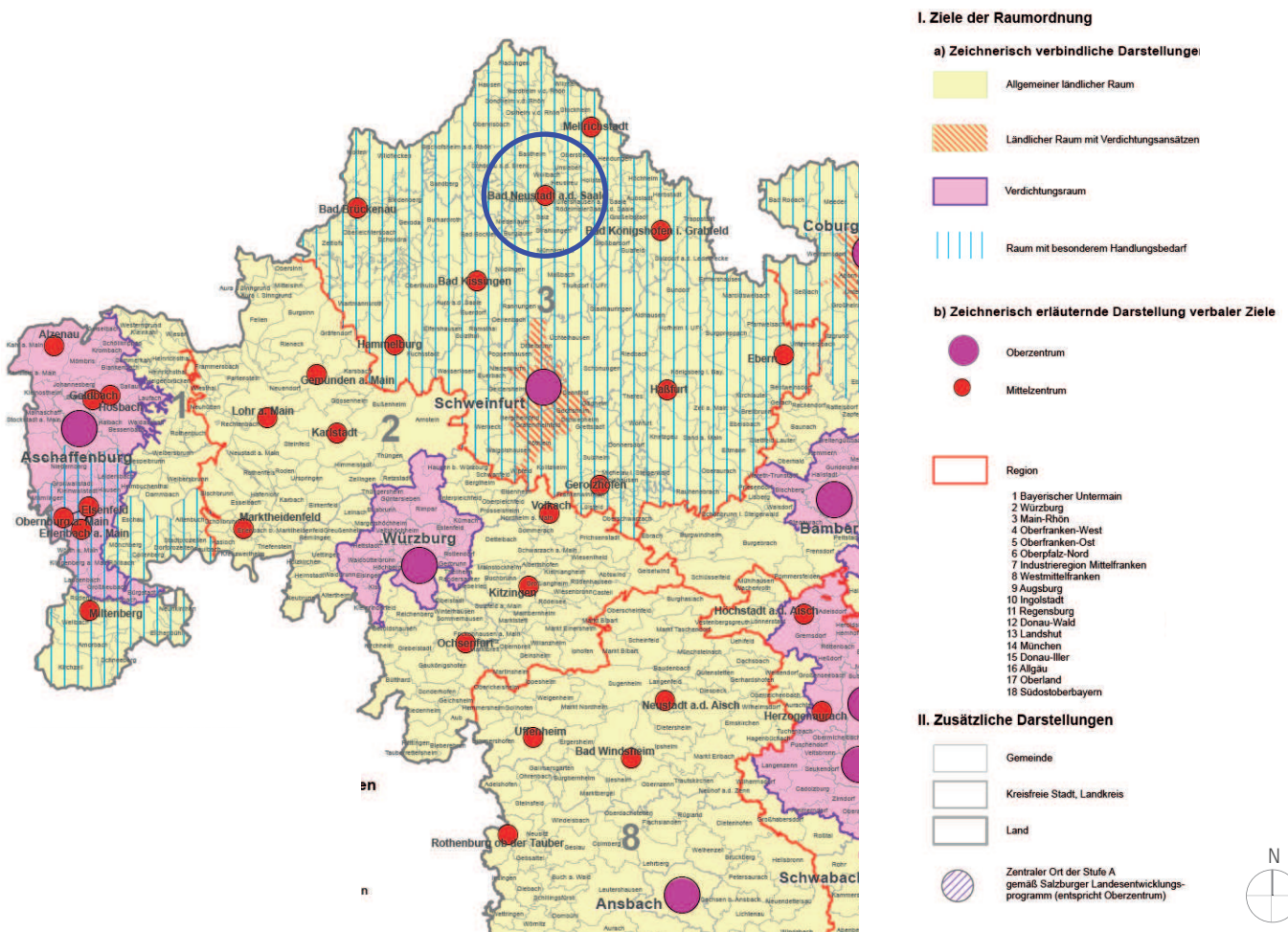
VORGABEN DER LANDESENTWICKLUNGSPLANUNG (LEP)

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

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

BAD NEUSTADT A.D. SAALE | EIN STECKBRIEF

Vorgaben der Landesentwicklungsplanung



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

o.M.

zentralen Doppelort mit der Funktion eines Oberzentrums für die Region.

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

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

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

Die Stadt und ihre Bewohner

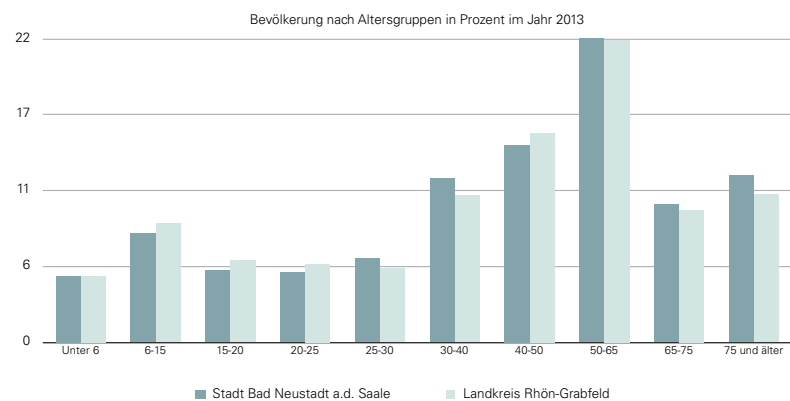
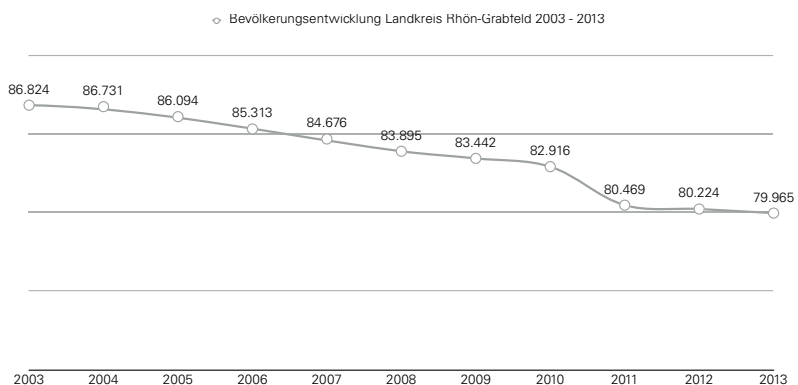
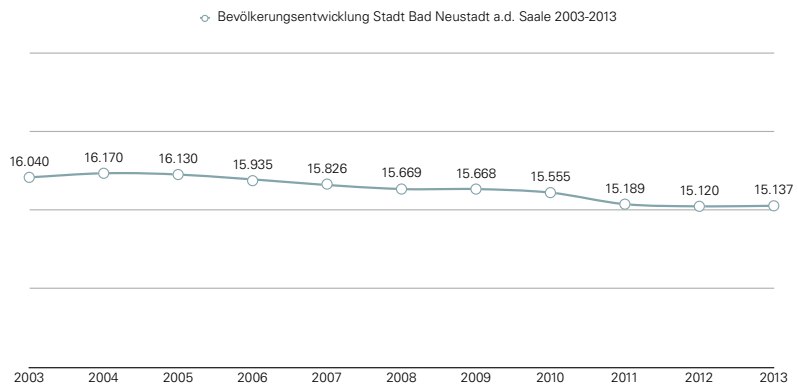
Vergleich Stadt - Landkreis

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

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

ALTERSSTRUKTUR

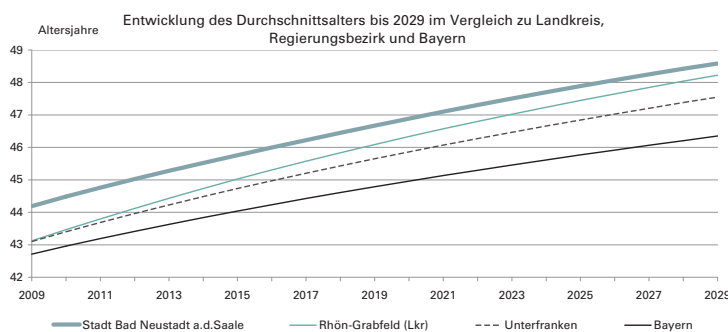
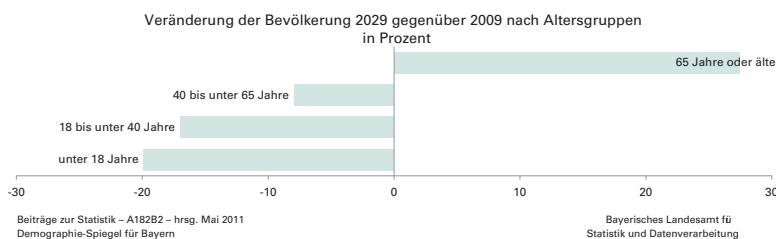
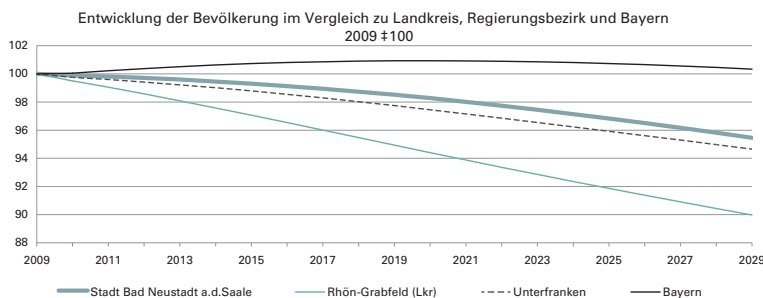
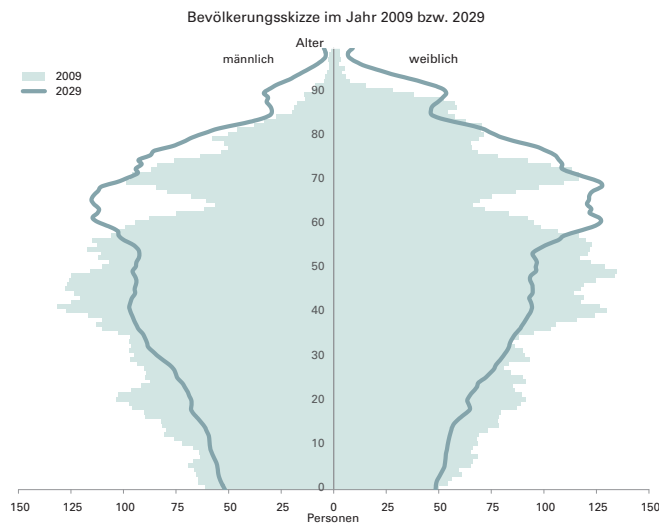
Beim Vergleich der Altersstruktur zwischen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale und dem Landkreis Rhön-Grabfeld zeigt sich, dass sowohl die Gruppe der 25-30-jährigen, als auch der 30-40-jährigen in der Stadt stärker vertreten sind. Dies lässt auf die hohe Bedeutung der Stadt als Arbeits- und Lebensraum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



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

Die Stadt und ihre Bewohner

Vergleich Stadt - Landkreis



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

PROGNOSE

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

VERÄNDERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

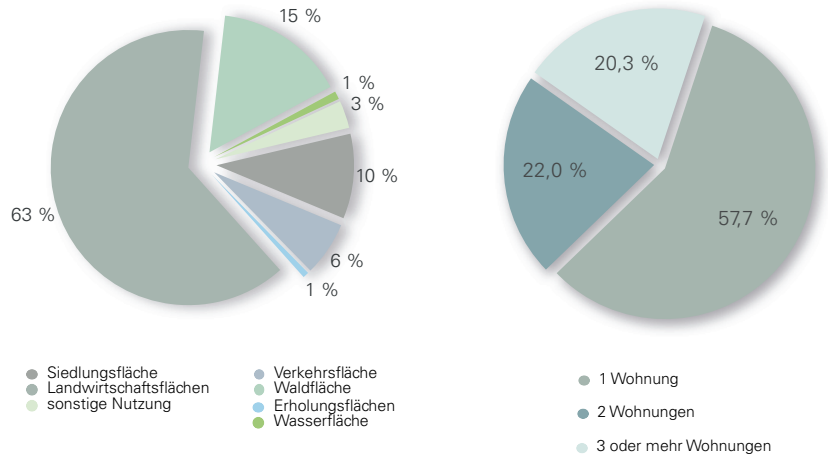
Die Bevölkerungsabnahme ist verknüpft mit Veränderungen der Altersstruktur. Bis 2029 wird der Anteil aller Altersgruppen der unter 65-jährigen unterschiedlich stark sinken. Gleichzeitig steigt der Anteil der Betagten um über 25 %. Dies deutet auf die Qualität der Stadt als Alterswohnsitz hin. Das Durchschnittsalter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

Die Stadt und ihre Bewohner

Gesamtstadt - Gebäude- u. Wohnungsbestand

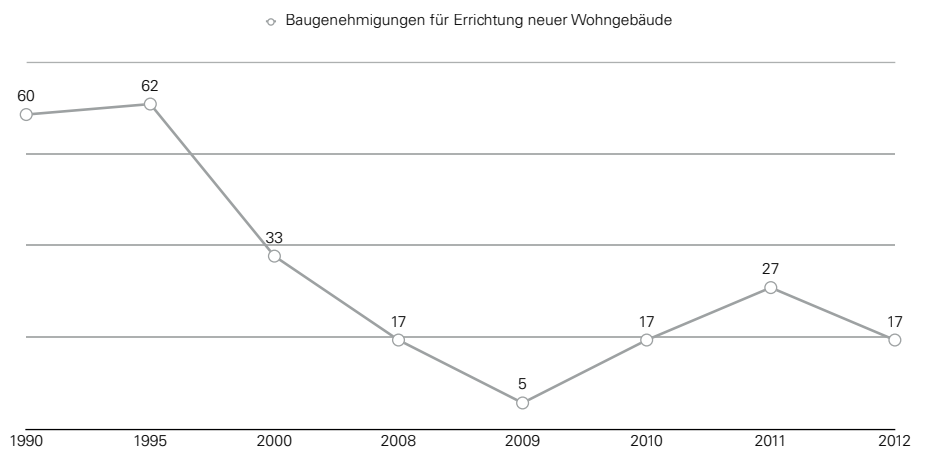
WOHNUNGSBESTAND / BAUGENEHMIGUNGEN

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



WOHNEN

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



FLÄCHENVERTEILUNG

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

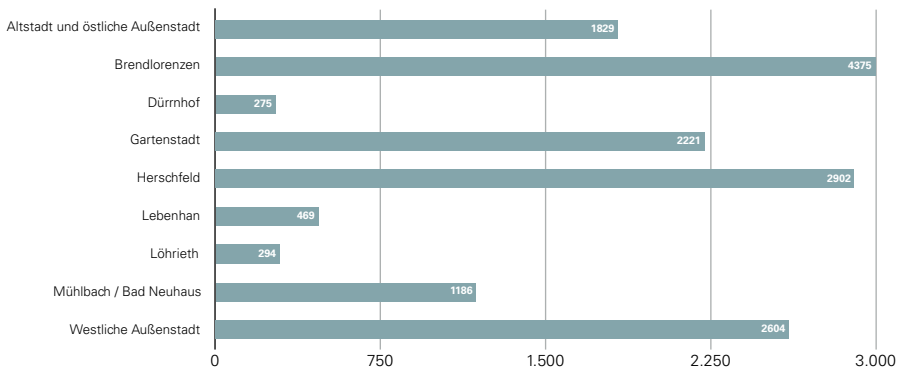
	Anzahl
Wohnungen in Wohngebäude, insgesamt	7.466
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude, insgesamt	7.854
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngebäuden in qm	736.175
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in qm	93,7
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	36.265
Durchschnittliche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

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

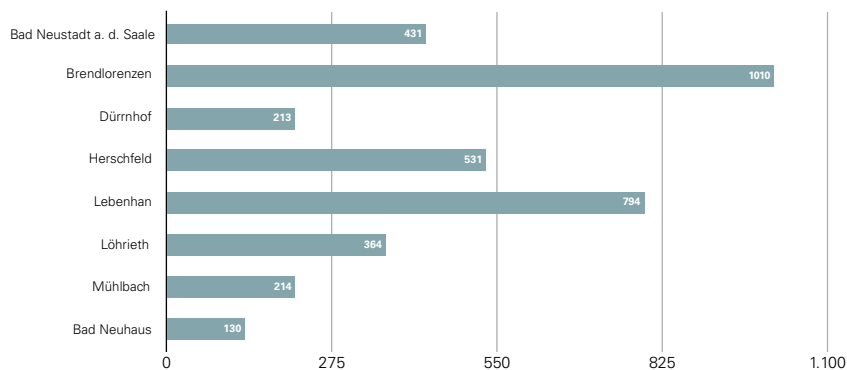
Die Stadt und ihre Bewohner

Vergleich Gesamtstadt - Stadtteil

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



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

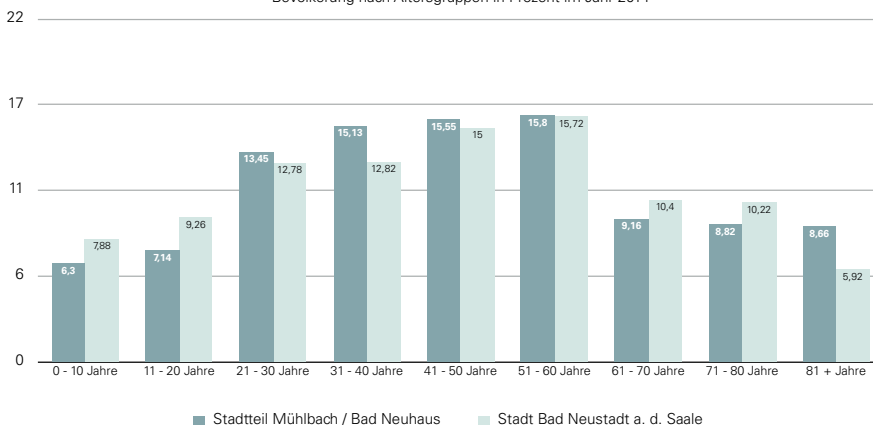


Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale entspricht die Stadtteile Altstadt und östliche Außenstadt, Gartenstadt und westliche Außenstadt
 Gemarkung Mühlbach sowie Bad Neuhaus entsprechen den Stadtteil Mühlbach/Bad Neuhaus
 Die anderen Gemarkungen entsprechen den übrigen Stadtteilen

EINWOHNERZAHL/FLÄCHE

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

Bevölkerung nach Altersgruppen in Prozent im Jahr 2014



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

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

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



Verflechtungen
mit der Stadt

2

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

VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Altort Mühlbach / Bad Neuhaus

Die Prägungen des Ortes

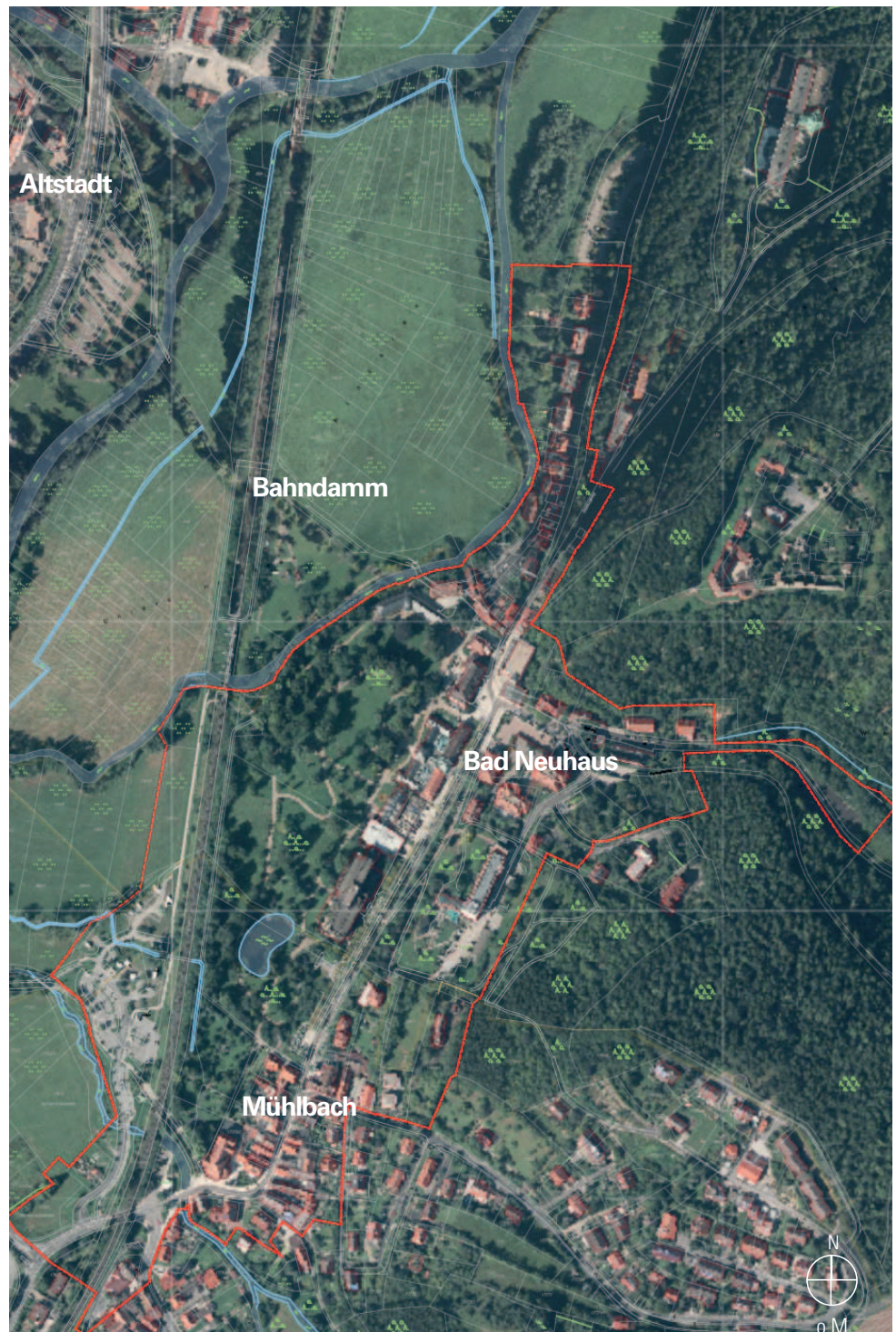
DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

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

PRÄGUNGEN DES ORTES

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

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



VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Das Gebiet im Stadtraum



LAGE

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

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

ABGRENZUNG

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

VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Verkehrsanbindung

Fließender und ruhender Verkehr

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

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

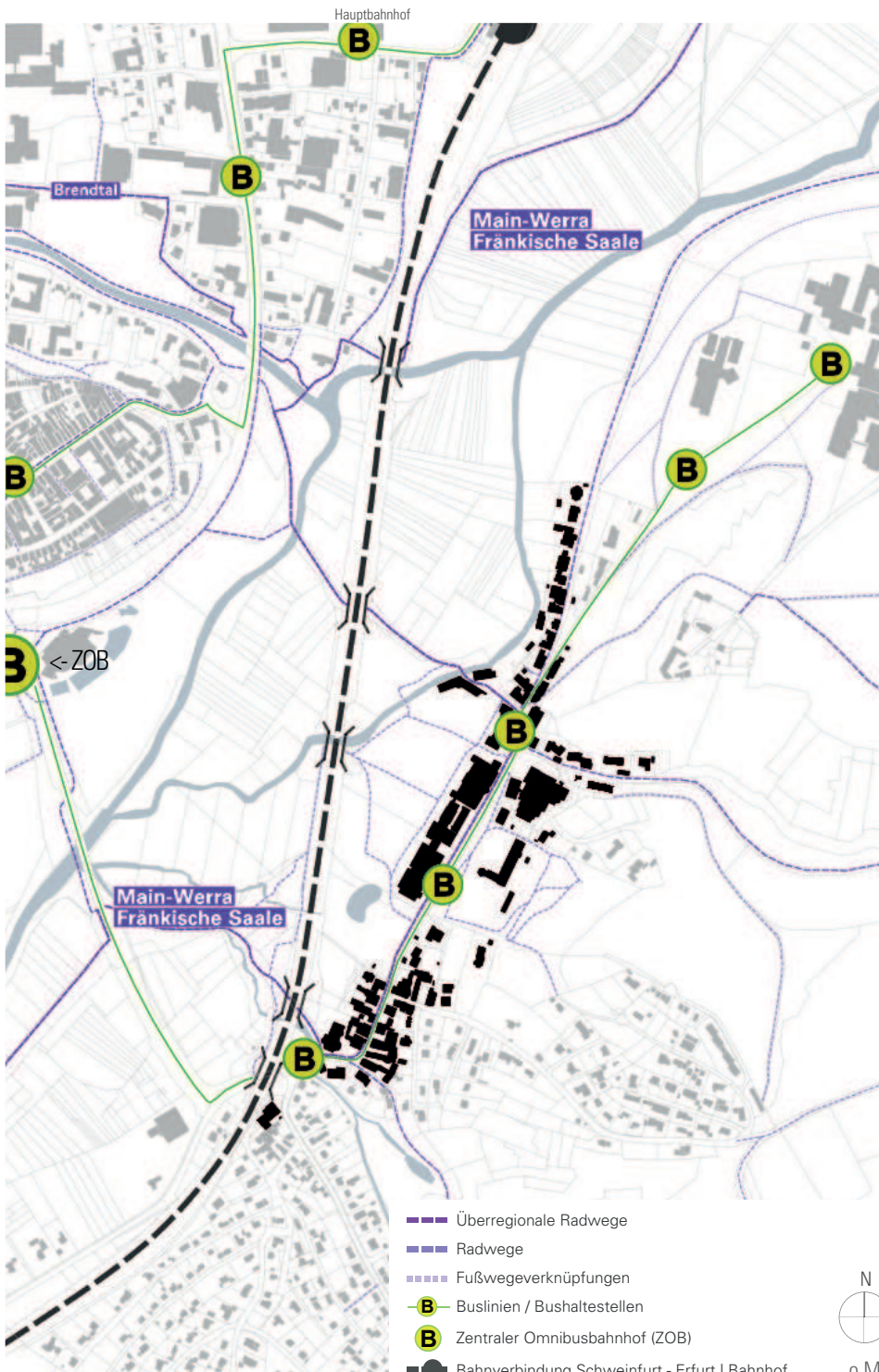
STELLPLATZFLÄCHEN

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



VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Verkehrsanbindung ÖPNV / Fuß- und Radwegeverbindung



BAHNANBINDUNG & ÖPNV

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

FUSS- UND RADWEGE

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

VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Freiraumstruktur

Überblick

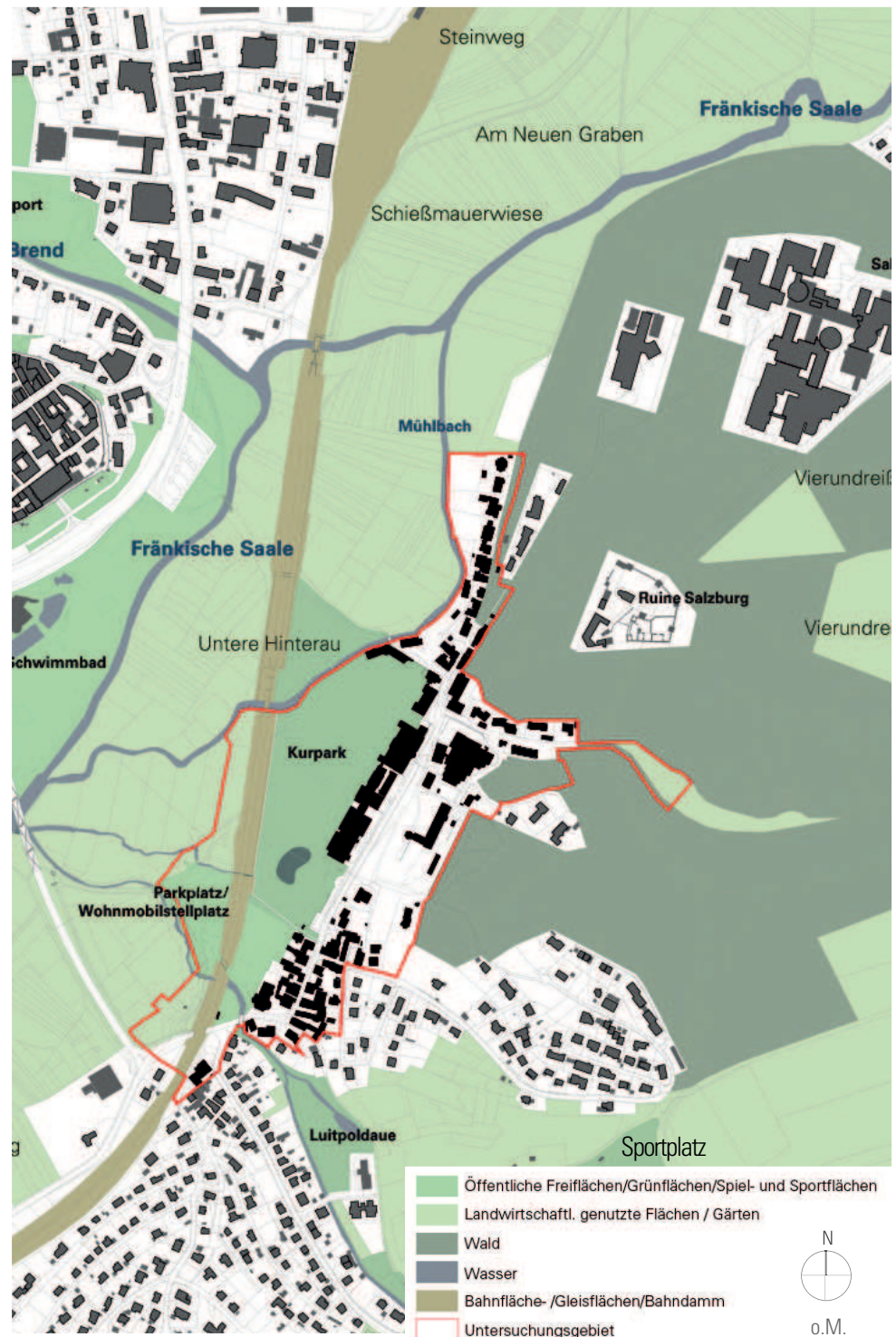
FREIRAUM

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

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

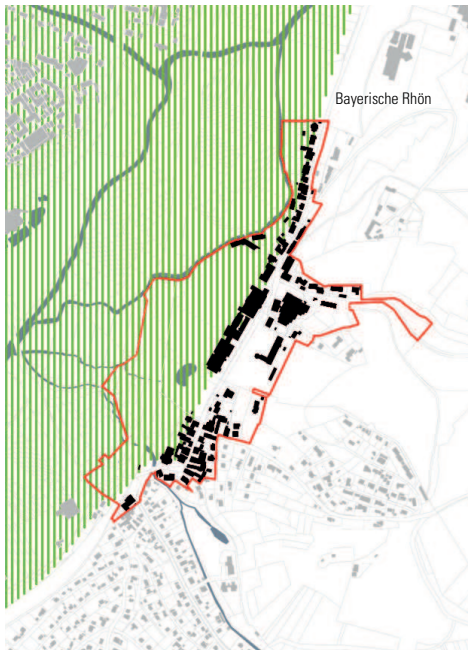
Der Kurpark wird baulich durch Kureinrichtungen im Osten und Nordosten und durch den Bahndamm im Westen eingegrenzt. Nicht mehr im Untersuchungsgebiet ist der nordwestliche Bereich des Kurparks Untere Hinterau. Der Mühlbach fließt dazwischen.

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

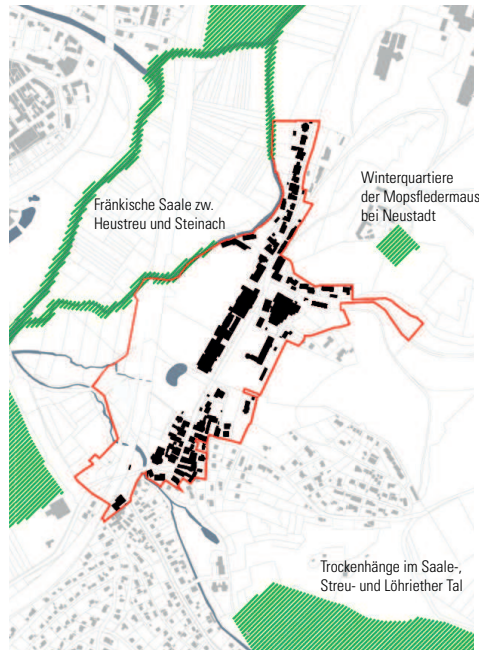


VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Freiraumstruktur Schutzgebiete



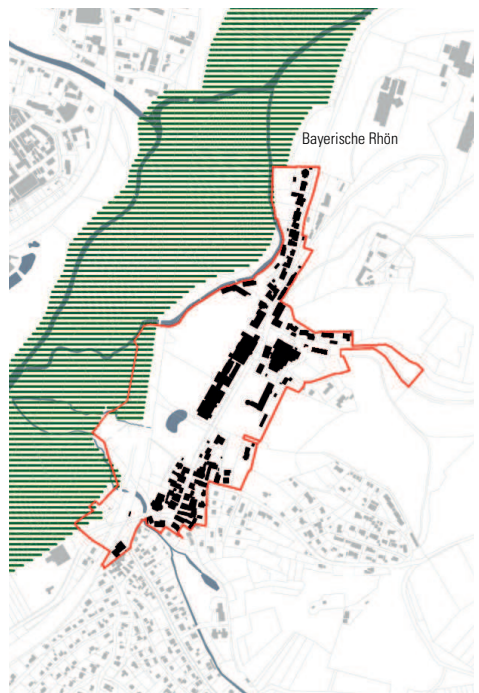
Naturparke



FFH-Gebiete



Naturschutzgebiete



Landschaftsschutzgebiete

SCHUTZGEBIETE

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

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



o.M. Abgrenzungen aus geoportal.bayern.de

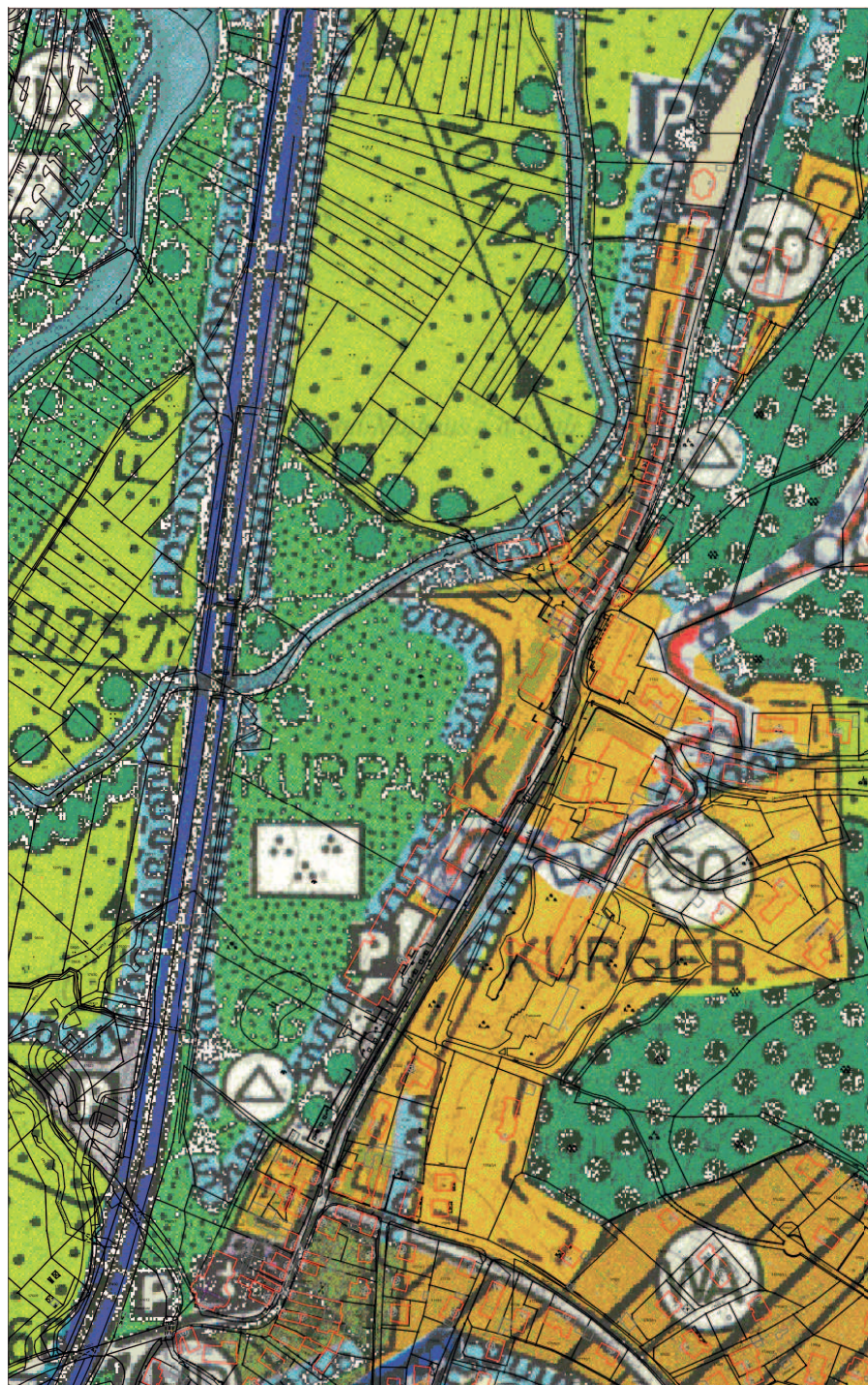
VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

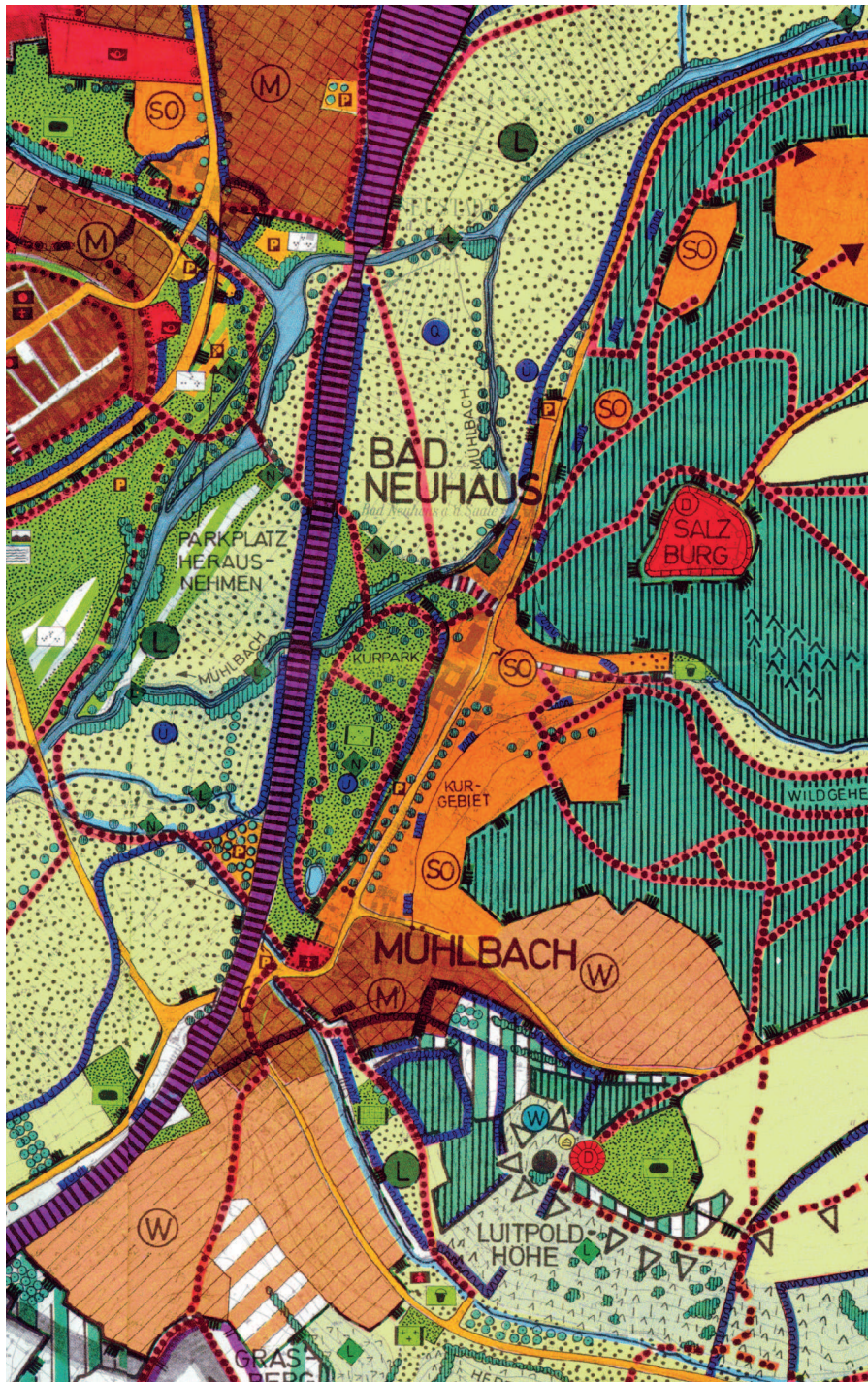


Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, Quelle: Stadt Bad Neustadt a. d. Saale

VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Übergeordnete Planungen

Der Landschaftsplan



DER LANDSCHAFTSPLAN

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

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



o.M.

VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Übergeordnete Planungen

Das Integrierte städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

ISEK

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

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

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

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

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

le. 2010. Seite 28 ff.).

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

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

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

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

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

VERFLECHTUNG MIT DER STADT

Aktuelle Planungen und Überlegungen

Überblick

NACHNUTZUNG KURPARKKLINIK

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

ERWEITERUNG / NUTZUNGSERGÄNZUNGEN

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

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

PARKRAUMORGANISATION

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

ENTWICKLUNGSPLANUNG RHÖN-KLINIKUM

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

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

WOHNEN IM KURGEBIET

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

KNOTENPUNKT SALZBURGWEG

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

GEMEINDEHAUS MÜHLBACH

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