

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2022/164
Sachbearbeiter	Herr Hess	Datum	21.09.2022
Aktenzeichen	SG 30/I-6102		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	27.09.2022	öffentlich

2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost"; Abwägung der im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Sachverhalt / Rechtslage

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.05.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet – Ost“ beschlossen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 13 Abs. 2 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.07.2022 – 05.08.2022 . Die dabei eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und mit den Planzielen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Abwägungsergebnisse sind nachstehend aufgeführt und beschlussmäßig zu behandeln.

Neben der öffentlichen Bekanntmachung an der Anschlagtafel des Rathauses und der Homepage der Stadt Bad Staffelstein wurden insgesamt 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Von den angeschriebenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben 9 geantwortet.

Nicht geantwortet haben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien
- Deutsche Telekom
- Zweckverband WV Banzer Gruppe
- Staatliches Bauamt Bamberg
- Stadtwerke Lichtenfels
- Trinkwasserversorgung Bad Staffelstein
- Kläranlage Bad Staffelstein
- Herr Kestel, Stadt Bad Staffelstein, Beitragswesen

Mit der Planung einverstanden waren:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken West
- FWO Fernwasserversorgung Oberfranken

Folgende Stellen hatten Anregungen:

- Landratsamt Lichtenfels
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Kreisbrandrat Lichtenfels, Herr Timm Vogler
- Regierung von Oberfranken, Höhere Landungsplanung
- Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Bayreuth
- Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg
- Bayern Netz GmbH

Von den 5 angeschriebenen Nachbargemeinden hat 1 geantwortet.

Nicht geantwortet haben:

- Stadt Lichtenfels
- Gemeinde Untersiemau
- Markt Ebensfeld
- Stadt Scheßlitz

Mit der Planung einverstanden waren:

- Gemeinde Itzgrund

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt dies zur Kenntnis.

Beschlussmäßig zu behandelnde Stellungnahmen:

1. **Landratsamt Lichtenfels, Schreiben vom 13.07.2022, Zeichen: SG 31 – 610/11 St50, Ansprechpartner: Herr Imhoff**
Stellungnahme:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf dem Plan ist daher noch der Vorhabenträger ausdrücklich zu benennen.

Die Erklärung der Nutzungsschablone unter Ziffer 0.2 der Legende ist fehlerhaft. Unter 3 und 4 wird die Traufhöhe bezeichnet, tatsächlich ist jedoch die Firsthöhe in den

Festsetzungen (vgl. Festsetzung Ziffer I.3). Zudem ist die GRZ und GFZ (7 und 8) vertauscht, vgl. Festsetzung Ziffer I.2, wonach die GFZ eingekreist festgesetzt ist.

Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplanverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei – jpg-tif-oder png-Format mit Worddatei im neuen amtlichen Koordinatenbezugssystem ETRS 89 / UTM Zone 32N getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf – Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an mario.imhof@landkreis-lichten-fels.de oder auf CD und nur noch 1 x in Papierform auf dem Postweg zu übersenden.

Bei abschließender Übersendung des mit den Verfahrensmerkmalen vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes bitten wir die Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen auf unserer Homepage zu beachten. Der Regierung von Oberfranken sind die Unterlagen im PDF-Format per Email an die Adresse poststelle@reg-ofr.bayern.de mit dem Betreff „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ zu übermitteln (vgl. Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 20.12.2019, Az.: 32-416/1/2019).

Wir bitten abschließend, uns das Ergebnis der Behandlung unserer Anregungen mitzuteilen.

Stellungnahme:

Der Vorhabenträger wird auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

Fa. ALDI SE + CO KG

Holzäckerstraße 1

91325 Adelsdorf

Die Nutzungsschablone wird korrigiert.

Der Hinweis zur Übersendung der BBP-Unterlagen wird zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der Behandlung der Anregungen wird dem Landratsamt mitgeteilt.

Beschlussvorschlag:

Der Vorhabenträger wird auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

Fa. ALDI SE + CO KG

Holzäckerstraße 1

91325 Adelsdorf

Die Nutzungsschablone wird korrigiert.

Der Hinweis zur Übersendung der BBP-Unterlagen wird zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der Behandlung der Anregungen wird dem Landratsamt mitgeteilt.

Beschluss:

- 2. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 08.07.2022, Zeichen TFKP Ha 4993, Ansprechpartner: Herr Christian Hartl**
Stellungnahme:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes könnten, je nach Leistungsbedarf, Niederspannungskabel erforderlich sein. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden

Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung

freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hausanschlüsse werden im Rahmen der Bauarbeiten angepasst. Die entsprechenden Schutzzonen werden beachtet und freigehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hausanschlüsse werden im Rahmen der Bauarbeiten angepasst. Die entsprechenden Schutzzonen werden beachtet und freigehalten.

Beschluss:

3. Kreisbrandrat Timm Vogler, Schreiben per email vom 04.07.2022, Herr Timm Vogler

Stellungnahme:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen hierbei keine Bedenken.

Wir weisen jedoch abschließend auf folgende Aspekte des abwehrenden Brandschutzes hin:

1. Zufahrten / Flächen für die Feuerwehr:

Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind bei Bedarf nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und ständig frei zu halten. Eine Kennzeichnung nach der jeweils gültigen DIN ist anzubringen.

Schranken- und Toranlagen sowie Tore in Zu- und Abfahrten sind bei Bedarf mit dem Feuerwehrschießsystem (FSS) „Landkreis Lichtenfels“ im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Lichtenfels auszuführen.

2. Löschwasserversorgung:

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit – zum Beispiel bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge und den Festlegungen zu Entnahmestellen (Hydranten) die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sowie die gemeinsame Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW anzuwenden.

Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sogenannten Grundschutzes im Sinne dieser Veröffentlichungen. Dies bedeutet jedoch

nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem unwahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne Weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88).

Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten.

Für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genügt eine ausreichende Erschließung; dies kann dazu führen, dass die Löschwasserversorgung in Ausnahmefällen (zum Beispiel Einödhöfe, Berghütten) hinter den sonst üblichen Anforderungen zurückbleibt. Entsprechend dem Rechtsgedanken des § 124 BauGB kann die Gemeinde hier ein zumutbares Angebot des Bauherrn, sein im Außenbereich gelegenes Grundstück selbst zu erschließen, nicht ohne Weiteres ablehnen, ohne selbst erschließungspflichtig zu werden.

Die Erschließungslast der Gemeinden gemäß § 123 Abs. 1 BauGB begründet in der Regel keinen subjektiven Anspruch auf Erschließung und damit auf Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung durch die Gemeinde im Einzelfall (vergleiche § 123 Abs. 3 BauGB).

Sofern Wasserentnahmestellen aus Gewässern möglich sind, müssen diese entsprechend gekennzeichnet und befestigt werden

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die gesetzlichen Brandschutzbestimmungen werden bei der sich dem Verfahren anschließenden Eingabeplanung (Bauantrag) berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die gesetzlichen Brandschutzbestimmungen werden bei der sich dem Verfahren anschließenden Eingabeplanung (Bauantrag) berücksichtigt.

Beschluss:

4. **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 20.07.2022, Zeichen: VM 2323, Ansprechpartner; Herr Peter Henkel**

Stellungnahme:

Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg **keine** Einwände gegen die dargestellten Planungen.

Wir möchten Ihnen jedoch einige Hinweise geben, die berücksichtigt werden sollten:

1. Bei Maßnahmen mit Grenzbezug ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte anzuraten.
2. Die Grenzdarstellung in der Entwurfsplanung ist aktuell. Im Planungsbereich liegen zudem keine beantragten Grundstücksvermessungen vor.
3. Bereits vorhandene Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein.
4. Bezüglich des Gebäudebestandes ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Planungsgrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden.
5. Gemäß § 4a (4) I BauGB ist die Gemeinde dazu verpflichtet laufende Bauleitplanverfahren auf ihrer eignen Webseite **und** in einem zentralen Landesportal zu veröffentlichen. Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben wurde das **Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern** entwickelt. Die Gemeinde kann durch Abgabe Ihrer Datensätze an **bauleitplanung@geodaten.bayern.de** eine Eintragung im Zentralen Landesportal anstoßen und somit die nach § 4a (4) BauGB rechtlich erforderliche Verlinkung erreichen. Auch eine Korrektur von Angaben ist auf diesem Wege möglich. Bei Fragen wenden Sie sich bitte ebenso an die genannte Funktions-E-Mail-Adresse.
6. Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass **Grenzzeichen**, die im Zug von Baumaßnahmen verändert oder **zerstört** worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Wir empfehlen deshalb, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

Stellungnahme:

Die Hinweise des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Außengrenzen der betreffenden Grundstücke werden eingehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Außengrenzen der betreffenden Grundstücke werden eingehalten.

Beschluss:

5. Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Schreiben vom 06.07.2022, Ansprechpartner: P. Kowaczek

Stellungnahme:

Gegen die o. g. Planung zur zweiten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost – Teil 1“ Sondergebiet (SO) zur Errichtung einer Aldi-Filiale bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamt keine Bedenken.

Aus Ihrem E-Mail- Verteiler ist nicht ersichtlich, dass die DB AG beteiligt wurde. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange zwingend empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG wurde nicht angeschrieben, da die Infrastruktureinrichtungen der Deutschen Bahn nicht betroffen sind. Dies wurde jetzt auf Hinweis des Eisenbahn Bundesamtes nachgeholt.

Beschlussvorschlag:

Die Deutsche Bahn AG wurde nicht angeschrieben, da die Infrastruktureinrichtungen der Deutschen Bahn nicht betroffen sind. Dies wurde jetzt auf Hinweis des Eisenbahn Bundesamtes nachgeholt.

Beschluss:

6. Die Autobahn GmbH des Bundes, Schreiben vom 27.07.2022, Ansprechpartner: Herr Werner Lahner

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet für den im Betreff genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost, Teil I", liegt westlich der Bundesautobahn A73 in einem Abstand von mindestens 280 m zum äußeren Rand der Fahrbahn entfernt. Aufgrund der Entfernung bestehen seitens der Autobahn GmbH grundsätzlich keine Einwände gegen die vorgesehene Ausweisung.

Auf folgende Auflagen und Hinweise darf jedoch hingewiesen werden:

1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
2. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A73 nicht geblendet wird.

3. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes wird zur Kenntnis genommen die Auflagenvorschläge und Hinweise werden unter dem Punkt „Hinweise“ im Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes wird zur Kenntnis genommen die Auflagenvorschläge und Hinweise werden unter dem Punkt „Hinweise“ im Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

7. Regierung von Oberfranken, Schreiben per email vom 01.08.2022 Ansprechpartner: Herr Dr. Jochen Vos

Stellungnahme:

Gegen die betreffende Planung sind grundlegende Einwände nicht veranlasst.

Wir bitten, eine angemessene ÖPNV-Anbindung sicherzustellen.

Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, folgende Aspekte zu beachten und als Festsetzung zu ergänzen bzw. im Durchführungsvertrag festzuhalten:

- Minimierung der versiegelten Flächen und Verwendung wasserdurchlässiger Materialien als Bodenbelag (zum Beispiel bei Stellplätzen)
- Gestalterische Aussagen zur Fassade entlang der Straße bzw. Fassadenbegrünung, bzw. Begrünungskonzept des Geländes (z.B. Vorsetzung der Baumachse ab Kreisverkehr entlang der Lichtenfelser Straße-St2197) aufgrund der Lage an einer wichtigen Einfallstraße zur Innenstadt
- Angabe erhaltenswerter Bestandbäume

Stellungnahme:

Die ÖPNV-Anbindung ist über das Liniennetz VGN grundsätzlich vorhanden. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Horsdorfer Straße in ca. 785 m Entfernung. Mangels Alternativen muss diese Anbindung als angemessen angesehen werden. Da die Stadt Bad Staffelstein nicht für den ÖPNV zuständig ist, wird ein entsprechender Hinweis zur Schaffung einer weiteren Haltestelle der zuständigen Stelle (Landratsamt Lichtenfels) zur Prüfung zugeleitet.

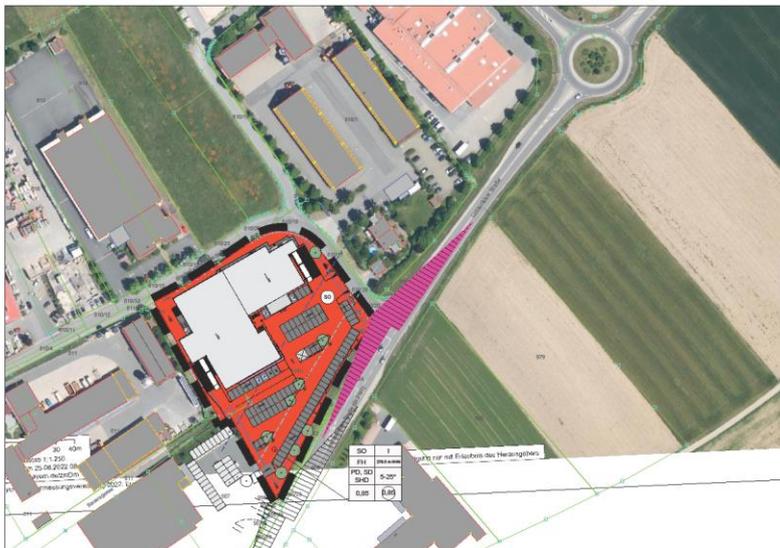
Die Stellplätze werden in einem wasserdurchlässigen Pflaster ausgeführt. Dies wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Fassade wird geputzt und in hellen und dunklen Farben zur Gliederung der Baukörper gestrichen. Eine Fassadenbegrünung ist zum Schutz der Fassade nicht vorgesehen.

Die Neuplanung und Nutzung des Grundstückes mit der dichteren Bebauung erfordert eine Neuauslegung der Parkplätze und Fahrstraßen, weshalb die bestehenden Bäume an ihrem jetzigen Standort nicht erhalten werden können. Erhaltenswerte Bäume sind nicht vorhanden. Es wird geprüft, ob die bestehenden Bäume versetzt werden können, ansonsten werden neue Bäume gepflanzt. Ein Baum ist aufgrund der Dürre während dieses Sommers bereits leider abgestorben.

Die Forderung des Stadtrates, insgesamt 8 Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen wird erfüllt und wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Nicht bebaute Flächen werden begrünt, soweit möglich als bienenfreundliche Blumenwiesen und Hecken ausgebildet.

Die Baumachse ab Kreisverkehr entlang der Lichtenfelser Straße-St2197 wird fortgeführt. Dafür werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der Lichtenfelser Straße drei Bäume gepflanzt.



Beschlussvorschlag:

Die ÖPNV-Anbindung ist über das Liniennetz VGN grundsätzlich vorhanden. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Horsdorfer Straße in ca. 785 m Entfernung. Mangels Alternativen muss diese Anbindung als angemessen angesehen werden. Da die Stadt Bad Staffelstein nicht für den ÖPNV zuständig ist, wird ein entsprechender Hinweis zur Schaffung einer weiteren Haltestelle der zuständigen Stelle (Landratsamt Lichtenfels) zur Prüfung zugeleitet.

Die Stellplätze werden in einem wasserdurchlässigen Pflaster ausgeführt. Dies wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

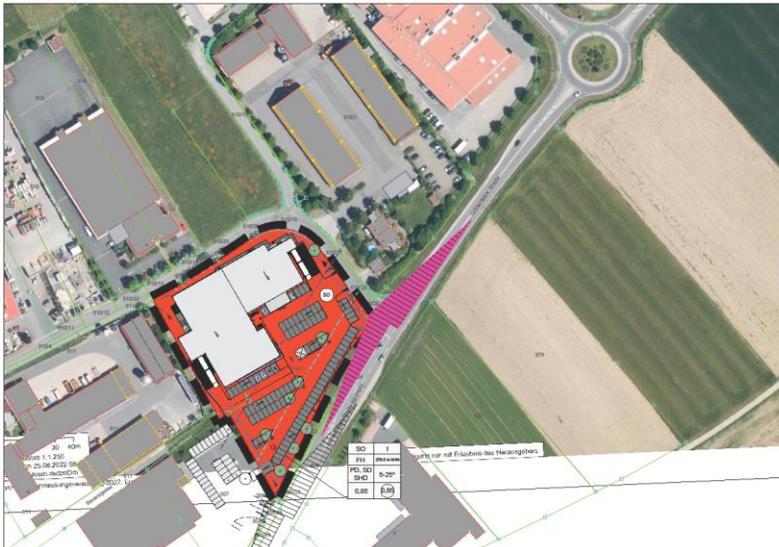
Die Fassade wird geputzt und in hellen und dunklen Farben zur Gliederung der Baukörper gestrichen. Eine Fassadenbegrünung ist zum Schutz der Fassade nicht vorgesehen.

Die Neuplanung und Nutzung des Grundstückes mit der dichteren Bebauung erfordert eine Neuauslegung der Parkplätze und Fahrstraßen, weshalb die bestehenden Bäume an ihrem jetzigen Standort nicht erhalten werden können. Erhaltenswerte Bäume sind

nicht vorhanden. Es wird geprüft, ob die bestehenden Bäume versetzt werden können, ansonsten werden neue Bäume gepflanzt. Ein Baum ist aufgrund der Dürre während dieses Sommers bereits leider abgestorben.

Die Forderung des Stadtrates, insgesamt 8 Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen wird erfüllt und wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Nicht bebaute Flächen werden begrünt, soweit möglich als bienenfreundliche Blumenwiesen und Hecken ausgebildet.

Die Baumachse ab Kreisverkehr entlang der Lichtenfelser Straße-St2197 wird fortgeführt. Dafür werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der Lichtenfelser Straße drei Bäume gepflanzt.



Beschluss:

Beschlussvorschlag

Billigungsbeschluss und Satzungsbeschluss:

Billigungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen BBP „Gewerbegebiet Ost- Teil I“, als Sondergebiet (Aldi-Filiale) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das Satzungsexemplar des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse mit den bereits eingetragenen Änderungen und der Begründung in der Fassung vom 27.09.2022 gebilligt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse die 2. Änderung des vorhabenbezogenen BBP „Gewerbegebiet Ost- Teil I“, als Sondergebiet (Aldi-Filiale) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)“ in der Fassung vom 27.09.2022 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt den Satzungsbeschluss im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Beschluss:

Bad Staffelstein, 22.09.2022

Hess
Bauamtsleiter