

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/757
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	14.03.2024
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	19.03.2024	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplans "Hotel-Resort am Kurpark" und 9. Änderung des Flächennutzungsplans; Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Sachverhalt / Rechtslage

Die Projektentwicklungsgesellschaft Terra Value Consulting GmbH mit Hauptsitz in Saarbrücken beabsichtigt, westlich angrenzend an den Kurpark ein sogenanntes „Chalet-Hotelresort“ aus ca. 65 Einzelhäusern in Holzbauweise mit insgesamt ca. 360 Betten und ein zentrales Empfangs-, Verwaltungs- und Hotelgebäude zu errichten. Soweit möglich ist seitens des Projektentwicklers geplant, das Hotelresort mit regenerativen Energien zu betreiben. Der betroffene Bereich ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Das Plangebiet umfasst – ohne die Fläche der Oberauer Straße – ca. 4,8 ha. Er geht im Westen etwas über den Verbindungsweg von der Oberauer Straße zur Riedseehütte hinaus, weil zur Verwirklichung des Vorhabens eine Verbreiterung dieses Weges notwendig wäre.

Bauplanungsrechtlich sieht der Flächennutzungsplan auf den Fl.Nrn. 535 und 2411/4 bereits jetzt eine Sonderbaufläche „Kurgebiet“ vor, was eine Nutzung für Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einschließt (vgl. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Da es sich derzeit um Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich handelt, ist Voraussetzung für eine Bebauung aber die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine entsprechende Nutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist – nach aktuellem Stand – mindestens bezüglich der Fl.Nr. 2411/3 (an der Oberauer Straße gegenüber dem städtischen Bauhof) notwendig, für das derzeit eine „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt ist.

Die Kosten der Planung bzw. des Bebauungsplanverfahrens (soweit dieses von einem Ingenieurbüro übernommen werden kann) würde die Projektentwicklungsgesellschaft tragen, ebenso die Kosten für eine zusätzlich notwendige Erschließung, worüber noch ein Erschließungsvertrag (gem. § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) zu schließen wäre.

Bei Erlangung einer Baugenehmigung und des Eigentums an den benötigten Grundstücken ist die Projektentwicklungsgesellschaft bereit, sich zu einem Baubeginn der Hotelanlage innerhalb eines Jahres nach Eintritt der vorgenannten Voraussetzungen zu verpflichten.

Aktuell wird vom Wasserwirtschaftsamt Kronach das Überschwemmungsgebiet des Lauterbachs neu ermittelt (sog. HQ 100 Hochwasserereignis, das im stat. Durchschnitt in 100 Jahren einmal erreicht oder überschritten wird). Das Ergebnis kann sich auf die Planungsvoraussetzungen auswirken. Die Neuberechnung wird nach derzeitigem Stand in voraussichtlich ca. sechs Monaten vorliegen. Da bis dahin von den hiervon betroffenen Behörden (insbesondere Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt) verlässliche Stellungnahmen kaum zu erhalten sein werden, werden die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als nächste planungsrechtliche Verfahrensschritte (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) voraussichtlich erst mit Vorlage der Neuberechnung erfolgen.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans „Hotel-Resort am Kurpark“ sowie
2. die 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 533 (TF), 535, 535/1, 2411/3, 2411/4, 2411/6, 2411/7, 2346, 2379/1 (TF), 2388/1 (TF), 2368/1 (TF), 2347 (TF), 2320 (TF) und 2410/1 (Teilfläche der Oberauer Straße) gemäß beiliegendem Lageplan.

Als Gebietstyp wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO für Kurzwecke und Fremdenbeherbergung festgesetzt bzw. eine Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Ein Ingenieurbüro für die Planung wird von der Projektentwicklungsgesellschaft Terra Value Consulting GmbH selbst beauftragt.

Anlagen:

- 1 Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Bad Staffelstein, 14.03.2024

Gunreben
Bauamtsleiter