

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/803
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	07.05.2024
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	14.05.2024	öffentlich

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sudetenstraße/St.-Veit-Straße; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt / Rechtslage

Südwestlich der Realschule liegt zwischen der Bayernstraße und der Sudetenstraße ein derzeit landwirtschaftlich genutzter, unbebauter Bereich in einer Größe von ca. 15.000 m². Dieser Bereich ist im Süden und Norden von Wohnbebauung umbaut, im Westen von der staatl. Realschule. Wenngleich dieser Bereich also von drei Seiten umbaut ist, ist er nach Auffassung des Landratsamtes insgesamt so groß, dass er nicht mehr eine Baulücke im Innenbereich, sondern einen Außenbereich darstellt und damit für eine Bebauung grundsätzlich nicht zur Verfügung steht. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass dieser Bereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, mit Ausnahme der östlichen Hälfte der Fl.Nr. 1778, für die eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Für eine Wohnbebauung wäre daher ein Bebauungsplan aufzustellen. Ob eine Änderung des Flächennutzungsplans für die östliche Teilfläche der Fl.Nr. 1778 notwendig wird, wird noch geklärt. Die Grundstückseigentümer sind grundsätzlich bereit, die Grundstücke zu bebauen oder für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Der geplante Geltungsbereich ist in den Plananlagen dargestellt.

Beabsichtigt ist, dass die Eigentümer einen Erschließungsträger beauftragen, die Erschließung des Gebietes vorzunehmen, der wiederum die Erschließungskosten auf die Eigentümer umlegen würde, einschließlich der Kosten für die Bauleitplanung. Derzeit laufen noch Verhandlungen, um einen Erschließungsträger zu finden.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen ist das zweistufige Regelverfahren mit der frühzeitigen und der förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung „Sudetenstraße/St.-Veit-Straße“ gem. dem beiliegenden Plan im Bereich der Fl.Nrn. (voll- oder teilflächig -TF): 1642/3 (TF), 1642/9, 1644, 1644/1, 1644/4, 1776 (TF), 1777, 1777/1 (TF), 1777/2, 1778, 1779, 1785/4 (TF) und 1802 (TF). Die Geltungsbereichsflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs.1 BauNVO zu entwickeln incl. der für die Erschließung notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Durchzuführen ist das zweistufige Regelverfahren mit der frühzeitigen und der förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- 1 Lageplan M 1:2.500 um den Bereich des B-Plan-Gebiets
- 1 Lageplan mit dem Geltungsbereich

Bad Staffelstein, 07.05.2024

Gunreben
Bauamtsleiter