

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/322
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	20.10.2025
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	28.10.2025	öffentlich

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Äußerer Frankenring" und 11. Änderung des Flächennutzungsplans; Aufstellungs- und Änderungsbeschluss im Parallelverfahren (§§ 12 Abs. 2, 2 Abs. 1, 8 Abs. 3 BauGB)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Am 21.10.2025 beantragte die Albert & Lieb GbR (Bad Staffelstein) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine überwiegend gewerbliche Nutzung der Fl.Nrn. 1580, 1580/1, 1581, 1581/1, 1581/2 der Gemarkung Bad Staffelstein. Diese Grundstücke liegen im noch unbebauten Bereich zwischen der Wohnbebauung am Pferdsfelder Weg, der Bamberger Straße (Staatsstraße 2204 mit einem einzelnen Wohnhaus an der Südostseite des Kreisverkehrs), dem Äußeren Frankenring und dem sich im Südosten anschließenden Gewerbegebiet.

Entstehen sollen insbesondere Büro- und Lagerräume für die Firma Nova Dry GmbH & Co.KG (Bautrocknung und Wasserschadenssanierung) sowie Büro- und Schulungsräume für die acomm GmbH (IT-Dienstleistungen), auf Fl.Nr. 1581/2 einige kleinere Häuser mit Appartements für die Beherbergung von Seminarteilnehmern. Dieser nordöstliche Teil des Geltungsbereichs (Fl.Nr. 1581/2) stellt den Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung dar. Diesbezüglich darf auf den beigefügten Übersichtsplan zur zukünftigen Nutzung verwiesen werden, der allerdings noch nicht den Entwicklungsstand eines Vorentwurfs für den Bebauungsplan hat.

Die Straßenerschließung des neuen Gewerbegebiets soll im Wesentlichen über eine neue Zufahrt direkt zum Äußeren Frankenring erfolgen. Dafür soll auf der Fl.Nr. 1581/1 und der Fl.Nr. 1577 (Straßengrundstück Äußerer Frankenring) ein Zufahrtstrichter entstehen, der in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden soll, wenngleich es sich bei Fl.Nr. 1577 bisher und auch zukünftig um eine (öffentlich gewidmete) städtische Verkehrsfläche handelt. Die anderen Flächen befinden sich bereits im Besitz des Vorhabenträgers oder sollen von ihm im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erworben werden.

Im Übrigen ist zur Straßenanbindung eine weitere Zufahrt über den Pferdsfelder Weg geplant, weshalb der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans auch die südliche Ecke bzw. Spitze der Fl.Nr. 1595 erfasst. Der gesamte Geltungsbereich erreicht damit eine Größe von 9.432 m<sup>2</sup>.

Im **Flächennutzungsplan** sind die betroffenen Flächen überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, nur der östliche Teilbereich der Fl.Nr. 1581/2 und die Südspitze der Fl.Nr. 1595 als Wohnbaufläche, die im Westen gelegenen Fl.Nrn. 1580/1, 1581/1 und 1577 als Verkehrsflächen. Da zukünftig eine gewerbliche Nutzung geplant ist, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich.

Bezüglich der Regelungen zur zulässigen Art der Nutzung besteht im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (bzw. im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) keine Bindung an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und die Gebietstypen der Baunutzungsverordnung (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Festsetzung eines **allgemeinen** Gebietstyps nach der BauNVO (z.B. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO oder Mischgebiet nach § 6 BauNVO) ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelmäßig nicht vorgesehen, sondern eine (nutzungs-)spezifische Festsetzung. Soll trotzdem ein allgemeiner Gebietstyp nach der BauNVO festgesetzt werden, wäre nach § 12 Abs. 3a BauGB im Bebauungsplan zusätzlich festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durch-

führung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Von welcher der beiden Festsetzungsmöglichkeiten zur Art der Nutzung Gebrauch gemacht wird (spezifisch oder allgemein mit spezifischer Regelung im Durchführungsvertrag), wird im Rahmen der Entwicklung des Vorentwurfs noch entschieden. Die geplante Nutzung beinhaltet keine Wohnnutzung im baurechtlichen Sinn. Sie lässt sich aktuell beschreiben als Fläche für Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung.

Die Geltungsbereiche beider Planungen sind zum Frankenring hin nicht ganz identisch. Denn eine Änderung des FNP im Bereich des Zufahrtstrichters vom/zum Frankenring, der auf den Fl.Nr. 1581/1 und 1577 errichtet werden soll, ist nicht erforderlich, weil beide Fl.Nrn. im FNP bereits jetzt als Verkehrsflächen dargestellt sind.

Wie bei jedem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich, muss sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB in einem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag (mindestens) dazu verpflichten,

1. das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen und
2. die Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) zu tragen.

### **Beschlussvorschlag Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt auf Antrag der Albert & Lieb GbR

1. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Äußerer Frankenring“ auf dem im beigefügten Lageplan abgegrenzten Bereich der Fl.Nrn. 1577 (TF), 1580, 1580/1, 1581, 1581/1, 1581/2 und 1595 (TF) gem. § 12 Abs. 2 BauGB sowie
2. parallel dazu nach § 8 Abs. 3 BauGB die 11. Änderung des Flächennutzungsplans auf den Fl.Nrn. 1580, 1580/1, 1581, 1581/1, 1581/2 und 1595 (TF) gem. beigefügtem Lageplan

im planungsrechtlichen Regelverfahren.

Das vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Gebiet ist bezüglich der Art der Nutzung als Fläche für Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung zu entwickeln.

### **Anlagen:**

- 1 Lageplan mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 1 Lageplan mit dem Geltungsbereich der 11. Änderung des FNP
- 1 Übersichtsplan zu geplanten Nutzung
- 1 Antrag des Vorhabenträgers vom 21.10.2025

Bad Staffelstein, 22.10.2025

Gunreben  
Bauamtsleiter