

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/372
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	09.12.2025
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	16.12.2025	öffentlich

11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbez. Bebauungsplans "Äußerer Frankenring"; Billigung des Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt / Rechtslage

Am 28.10.2025 hat der Stadtrat auf Antrag der Albert & Lieb GbR die Beschlüsse für

- die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) und für
- die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Äußerer Frankenring“

gefasst. Geplant ist eine überwiegend gewerbliche Nutzung auf den 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.

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. Für die geplante überwiegend gewerbliche Nutzung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Geltungsbereiche des zukünftigen B-Plans und der notwendigen FNP-Änderung 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. Der Beschlussvorlage zum Änderungsbeschluss vom 28.10.2025 lag versehentlich eine ältere, noch vor dem 28.10.2025 korrigierte Fassung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung bei. Die richtige Fassung des Geltungsbereichs ist daher dieser Beschlussvorlage beigelegt. Sie unterscheidet sich von der Vorgängerversion darin, dass hier

- die Fl.Nr. 1581/1 – mit Ausnahme der Fläche für die Zufahrt vom Frankenring – und die Fl.Nr. 1580/1 innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung liegen und darin, dass
- die geplante Zufahrt zum Frankenring auch auf Fl.Nr. 1577 (Grundstück des Frankenrings) nicht in den Geltungsbereich der FNP-Änderung einbezogen ist, weil diese – ebenso wie die Fl.Nr. 1581/1 – im FNP bereits als Verkehrsfläche dargestellt ist.

Der Vorentwurf stellt fast im gesamten Geltungsbereich eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Nur die Südspitze der Fl.Nr. 1595 sowie der nordöstliche Randstreifen der Fl.Nr. 1581/2 sind für eine Verlängerung des Pferdsfelder Wegs als Verkehrsfläche (gelb) dargestellt. Die geplante Zufahrt zum Frankenring über Fl.Nr. 1581/1 ist – wie schon ausgeführt – bereits jetzt in Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt, so dass eine Änderung (des FNP) hier nicht erforderlich ist, tatsächlich ist die Zufahrt in der geplanten Weise aber noch nicht vorhanden.

Die Planung wird in der Sitzung am 16.12.2025 nochmals erläutert.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend dem beiliegenden Lageplan und billigt den Vorentwurf für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Anlagen:

- 1 Lageplan mit dem Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans
- 1 Vorentwurf (Stand 16.12.2025) der 11. Änderung des Flächennutzungsplans
- 1 Begründung für den Vorentwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Bad Staffelstein, 18.12.2025

Gunreben
Bauamtsleiter