

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/374
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	09.12.2025
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	16.12.2025	öffentlich

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Äußerer Frankenring"; Billigung des Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

In seiner Sitzung vom 28.10.2025 hat der Stadtrat auf Antrag der Albert & Lieb GbR den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“ gefasst. Zur Umsetzung dieses Vorhabens hat das vom Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro Atelier Dina B., Lichtenfels, einen Vorentwurf vorgelegt (siehe Anlagen).

Dieser sieht im nordöstlichen Geltungsbereich auf Fl.Nr. 1581/2 das Baugebiet SO II (Sondergebiet II) vor, in dem die Tiny-Häuser für die Beherbergung von Seminarteilnehmern errichtet werden sollen. Diese sollen als eingeschossige Gebäude mit Satteldach (Neigung 10 – 25 °) festgesetzt werden. Bezüglich der Details wird auf die beigefügte Vorhabenplanung dafür verwiesen.

Zwischen diesem Bereich und dem Äußeren Frankenring sollen im Baugebiet SO I in den dafür festgesetzten Baurahmen zwei hauptsächlich gewerblich genutzte Hauptgebäude für die Firma Nova Dry GmbH & Co.KG (Bautrocknung und Wasserschadenssanierung) sowie für die acomm GmbH (IT-Dienstleistungen, Büro- und Schulungsräume) entstehen. Der Vorentwurf lässt in diesem Baugebiet max. dreigeschossige Gebäude mit Flach- oder Satteldach (Neigung 0 – 10°) bei einer max. Firsthöhe von 13,50 m zu.

Wie sich aus der Vorhabenplanung dafür ergibt, soll das Gebäude der Fa. acomm dreigeschossig entstehen, wobei im 2. OG auch eine Wohnnutzung sowie ein Sport- bzw. Gesundheitsbereich vorgesehen ist.

Das näher zum Äußeren Frankenring hin gelegene Gebäude der Fa. NovaDry ist in der Vorhabenplanung dagegen zweigeschossig geplant.

Bezüglich der Festsetzungen 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 (§ 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. Dies soll hier lauten „Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung und Wohnnutzung sowie Sport- und Gesundheitsbereichen“.

Die Straßenerschließung des neuen Vorhabengebiets 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 deshalb in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen ist. Daneben ist zur Straßenanbindung eine weitere Zufahrt über den Pferdsfelder Weg geplant, weshalb der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans auch die südliche Ecke der Fl.Nr. 1595 erfasst.

Der naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich notwendige Ausgleich soll einerseits im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen, wofür in den südwestlichen und südöstlichen Rand-

bereichen entsprechende Flächen festgesetzt sind. Darüber hinaus soll auf Fl.Nr. 1274 der Gemarkung Unterneuses eine weitere Ausgleichsfläche (470 m<sup>2</sup>) als Streuobstwiese entstehen. Unter Nr. 2.11 der Festsetzungen sind Regelungen hierzu enthalten. Die Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarfsberechnung liegt den Unterlagen bei. Im B-Plangebiet könnten auch Ersatzhabitats für die Zauneidechse angelegt werden. Vorkommen der Zauneidechse sind aktuell aber nicht nachgewiesen, sondern werden für die Planung nur unterstellt bzw. angenommen (vgl. die Anlage Zauneidechse). Festsetzungen für verbindliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen enthält der Vorentwurf daher noch nicht.

Der Vorhabenträger hat außerdem das als Anlage beigefügte Bodengutachten vom 05.11.2025 vorgelegt. Im Ergebnis wurde Grundwasser bis zur maximalen Erkundungstiefe von 3,00 m uGOK nicht angetroffen und nimmt keinen Einfluss auf die geplanten Bauvorhaben. Zugleich hat sich der Untergrund als durchlässig für die Versickerung des Oberflächenwassers erwiesen, im Vorentwurf ist daher unter Nr. 2.7 eine entsprechende Festsetzung enthalten.

Weiterhin hat der Vorhabenträger ein Immissionsschutzgutachten vom 08.12.2025 vorgelegt. Damit soll einerseits die Lärmbelastung auf die auf Grundlage der Planung noch zu errichtenden Gebäude bzw. Nutzungen durch Straßen- und Gewerbelärm untersucht werden. Andererseits aber auch die Auswirkungen der von dem Neubaukomplex ausgehenden Emissionen auf die Nachbarbebauung, welche durch die Nutzungsgeräusche auf dem neuen Betriebsgelände entstehen. Dies sind der KfZ-Verkehr und die Parkplätze sowie die Anlieferungsvorgänge auf dem Betriebsgelände. Im Gutachten wurden auch die zu erwartenden Immissionen für die im 2. OG der Fa. acomm geplante Wohnung und für das bestehende Wohngebäude Bamberger Straße 65 prognostiziert (siehe Anlagen). Unter Zugrundelegung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden die Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung Lärm) in jeder Hinsicht eingehalten.

### **Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat billigt den vom Atelier Dina B., Lichtenfels, vorgelegten Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“ sowie die zugehörige Vorhabenplanung (3 Gebäudepläne) mit Stand 16.12.2025 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

### **Anlagen:**

- 1 Vorentwurf Stand 16.12.2025 für den vorhabenbez. Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“
- 1 Begründung zum Vorentwurf
- 1 Umweltbericht zur Begründung des Vorentwurfs
- 3 Vorhabenplanungen
- 1 Schallgutachten (Lärmprognose) vom 08.12.2025
- 1 Baugrundgutachten vom 05.11.2025
- 1 Maßnahmeplanung Zauneidechse
- 1 Kompensationsberechnung zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf

Bad Staffelstein, 11.12.2025

Gunreben  
Bauamtsleiter