

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/538
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	23.04.2026
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	28.04.2026	öffentlich

Bebauungsplan Sudetenstraße/St.-Veit-Straße; Änderung des Geltungsbereichs und Billigung des Vorentwurfs für die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt / Rechtslage

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat am 14.05.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) mit der Bezeichnung „Sudetenstraße/St.-Veit-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die dem Beschluss vom 14.05.2024 zugrunde liegenden Rahmen-/Ausgangsbedingungen haben sich, bedingt durch einen zwischenzeitlich erreichten, höheren Informations-/Kenntnisstand, geändert. Daher ergibt sich die Notwendigkeit, die gewählte Bezeichnung (Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sudetenstraße/St.-Veit-Straße“) des Bauleitplanverfahrens in Bebauungs- und Grünordnungsplan „St.-Veit-Straße“ zu ändern und den bisher definierten Geltungsbereich zu verkleinern und insofern ebenfalls zu ändern. Der Geltungsbereich des BBP/GOP beinhaltet daher nunmehr folgende Grundstücke der Gemarkung (Gmkg.) Bad Staffelstein voll- oder teilflächig (TF):

Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 1642/15 (TF), 1644, 1644/1, 1644/4, 1776 (TF), 1777 (TF), 1777/2, 1777/5, 1778, 1779, 1785/4 (TF) und 1802 (TF).

Der Vorentwurf sieht im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet, verteilt auf drei Bereiche (WA 1-3). Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit jeweils max. 3 Vollgeschossen. Die zulässige Firsthöhe im Gebiet „WA1“ beträgt 11,50 m, in den Gebieten „WA2“ und „WA3“ 11,0 m. Als unterer Höhenbezugspunkt wird jeweils die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt, die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf höchsten 0,50 m über der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen (vgl. Nrn. 1.2.3 und 1.2.4 der textl. Festsetzungen).

Die festgesetzte Baugrenze hält zu den bebauten Grundstücken nördlich des Geltungsbereichs und nach Westen einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze ein, ansonsten einen Abstand von 3 Metern.

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, soweit dies technisch möglich und wasserwirtschaftlich unbedenklich ist. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z. B. Rückhaltezysternen, Stauraumkanälen) zu sammeln und anschließend mit gedrosseltem Abfluss in die öffentliche Kanalisation einzuleiten (Nr. 1.5).

Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis 18 Grad von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen (Nr. 1.7.4).

Der Vorentwurf wird in der Stadtratssitzung vom planenden Ingenieurbüro nochmals vorgestellt.

Beschlussvorschlag für die Änderung des Geltungsbereichs

Der Stadtrat Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, die vom ihm in der Sitzung am 14.05.2024 gewählte Bezeichnung des Bauleitplanverfahrens (Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sudetenstraße/St. - Veit - Straße“) in Bebauungs- und Grünordnungsplan „St. - Veit - Straße“ zu ändern. Zusätzlich wird der in der Sitzung vom 14.05.2024 definierte Geltungsbereich verkleinert. Die Änderung gegenüber dem bisher definierten Geltungsbereich resultiert aus der zwischenzeitlich erreichten, höheren Detailschärfe und Informationsdichte. Demnach beinhaltet der Geltungsbereich nunmehr folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF):
Fl.-Nr. (Fl.-Nr.) 1642/15 (TF), 1644, 1644/1, 1644/4, 1776 (TF), 1777 (TF), 1777/2, 1777/5, 1778, 1779, 1785/4 (TF) und 1802 (TF).

Beschlussvorschlag für den Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Stadtrat Bad Staffelstein bestimmt den Planvorentwurf zum BBP/GOP „St.-Veit-Straße“ in der Fassung vom 28.04.2026 für die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf Grundlage des Planvorentwurfes in der Fassung vom 28.04.2026 durchzuführen.

Anlagen:

- 1 Vorentwurf des Bebauungsplans Stand 28.04.2026
- 1 Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stand 28.04.2026
- 1 Schalltechnische Untersuchung 28.04.2026 „Geräuschmissionen Verkehrslärm“
- 1 Schalltechnische Untersuchung 28.04.2026 „Durch Planungsvorhaben verursachte Verkehrslärmmissionen im Umfeld (Fernwirkung)“

Bad Staffelstein, 23.04.2026

Gunreben
Bauamtsleiter