

Freie Wähler
Bad Staffelstein

Bahnhofstraße 81
96231 Bad Staffelstein
20. Januar 2015

An den Stadtrat der
Stadt Bad Staffelstein
Marktplatz 1
96231 Bad Staffelstein

Antrag auf Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans und Ausweisung eines Neubaugebietes

Sehr geehrter Kolleginnen und Kollegen des Stadtrats,

die Stadtratsfraktion der Freien Wähler stellt den Antrag, einen Beschluss zur Vorbereitung der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans und der Ausweisung eines Neubaugebietes für Wohnbebauung am östlichen Stadtrand zu fassen.

Unseren Antrag begründen wir wie folgt:

I. Sachstand

Die Stadt Bad Staffelstein ist eine sich dynamisch entwickelnde Kommune, in der zahlreiche Arbeitsplätze sowohl im touristischen und pflegerischen Bereich als auch in mittelständischen Gewerbebetrieben vorhanden sind. Darüber hinaus ist die Stadt für ältere Personen ein begehrter Altersruhesitz. Auch junge Leute, die oft als Einpendler bereits in Bad Staffelstein arbeiten, würden gerne hierher umziehen.

Diesen Gegebenheiten steht ein eklatanter Mangel an Bauplätzen gegenüber, der nicht nur zu hohen Kaufpreisen für die wenigen auf dem freien Markt noch verfügbaren Bauparzellen führt, sondern auch dazu, dass Bauwillige auf Nachbargemeinden ausweichen.

II. Notwendigkeit eines Neubaugebietes

Die Stadt Bad Staffelstein sollte an einer Steigerung der Bevölkerungszahlen interessiert sein. Diese führt nicht nur zu höheren Steuereinnahmen bzw. –zuweisungen, sondern verbessert auch die Attraktivität des Ortes für Einheimische und Feriengäste, vor allem durch die Erweiterung des damit verbundenen Angebots im Einzelhandel und im Gastgewerbe.

Da nur noch sehr wenige Bauplätze vorhanden sind, von denen zudem einige aus privaten Gründen oder wegen überhöhter Preisvorstellungen der Eigentümer aktuell nicht als Bauland zur Verfügung stehen, ist es, auch zur Erreichung der vorgenannten Ziele, unbedingt erforderlich, ein weiteres Neubaugebiet auszuweisen.

III. Konkrete Vorschläge

1. Flächennutzungsplan

Nach Meinung der Freien Wähler eignet sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur als Neubauland in besonderem Maße das an die vorhandene Bebauung anschließende Gebiet zwischen der Bischof-von-Dinkel-Straße im Süden, der Bahnlinie Bamberg – Lichtenfels im Norden und der Staatsstraße St 2204 im Osten. Dieser Bereich sollte nach unserer Auffassung vollständig neu überplant werden und im Rahmen des Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen werden, soweit die Flächen nicht schon jetzt als Gewerbegebiet, z. B. an der Bischof-von-Dinkel-Straße, vorgesehen sind.

2. Bebauungsplan

Parallel zur Ergänzung des Flächennutzungsplans wäre gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB für ein Teilgebiet ein Bebauungsplan als erster Teil der Gesamtplanung zu entwickeln. Hierbei kann zunächst als Ausgangsbasis das vom Architekturbüro Schlund erstellte Erschließungskonzept herangezogen werden, welches der Stadtverwaltung bereits vorliegt, ohne dass hiervon eine Präjudizierung ausgehen darf. Vorgeschlagen wird die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan gelb gekennzeichnet ist. Hierfür sprechen folgende Argumente:

a) Die erforderlichen Straßenanschlüsse an die Bischof-von-Dinkel-Straße im Südwesten und die Saazer Straße im Nordwesten sind bereits vorhanden. Gleiches gilt für die Ver- und Entsorgungsleitungen.

b) Für den vorgeschlagenen, nicht allzu großen Bereich kann die Erschließung erfolgen, ohne dass die dazu bestimmten Straßen überlastet werden.

c) Die Erweiterung des Baugebietes in Richtung Norden (zum Schönbrunner Weg) und in Richtung Osten (zur Staatsstraße) ist jederzeit möglich. Dann wird es jedoch zwingend erforderlich sein, eine weitere Straßenanbindung zur Bischof-von-Dinkel-Straße (im Lageplan grün eingezeichnet) und zum Schönbrunner Weg (im Lageplan orange eingezeichnet) herzustellen, da der zusätzliche Verkehr auf den vorhandenen Straßen den Anliegern nicht mehr zumutbar wäre. Dies sollte bereits im Flächennutzungsplan festgelegt werden.

d) Die Interessen der derzeit vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Anlieger werden durch das vorgesehene Baugebiet nicht wesentlich beeinträchtigt.

aa) Schreinerei Stich

Das Neubaugebiet hat zum Gewerbebetrieb der Firma Stich einen ausreichenden Abstand. Die Grundstücksflächen neben der Schreinerei sind nicht vom Bebauungsplan erfasst und somit vorerst auch nicht zur Bebauung vorgesehen. Sie können ggf. in einen späteren Bebauungsplan aufgenommen werden.

bb) Gewerbegebiet Bischof-von-Dinkel-Straße

Die Gewerbebetriebe Rommel, LEKRA, Batzner und Gagel befinden sich in ausreichender Entfernung zum Neubaugebiet.

cc) Landwirtschaftlicher Betrieb

Das landwirtschaftliche Anwesen der Familie Teuchgräber genießt Bestandsschutz. Deshalb sind im aktuell vorgesehenen Bebauungsplan nur Grundstücke aufgenommen, die einen erheblichen Abstand zum Bauernhof haben.

Die geplante Erschließungsstraße (im Lageplan grün eingezeichnet) wäre von Vorteil für den landwirtschaftlichen Betrieb, da sie auch seine verkehrsmäßige Erschließung verbessern würde.

e) Die kostenintensiven Lärmschutzmaßnahmen zur Bahn und zur Staatsstraße sind wahrscheinlich derzeit nicht oder nur in einem geringen Umfang erforderlich, da ein erheblicher Abstand zu den Emissionsquellen besteht.

f) Es sind veräußerungswillige Grundstückseigentümer vorhanden, so dass mit der Bebauung auch kurzfristig begonnen werden könnte.

3. Anträge

Die Stadtratsfraktion der Freien Wähler Bad Staffelstein stellt folgende Anträge an den Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein:

(1) Das im beiliegenden Lageplan rot umrandet gekennzeichnete Gebiet der Stadt Bad Staffelstein soll im Flächennutzungsplan als Baugebiet für Wohnbebauung ausgewiesen werden. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, für die bereits eine gewerbliche Nutzung erfolgt oder vorgesehen ist sowie der Bereich der dort befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle.

(2) Für den im beiliegenden Lageplan gelb gekennzeichneten Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der dort ein allgemeines Wohngebiet ausweist.

(3) Der Bürgermeister wird beauftragt, alle zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele erforderlichen Maßnahmen in die Wege zu leiten.

Mit freundlichen Grüßen

Winfried Ernst
Fraktionsvorsitzender