

SITZUNG

Gremium:	Stadtrat
Sitzungstag:	Donnerstag, den 26.04.2018
Sitzungsort:	Mehrzweckraum, Adam-Riese-Halle
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:17 Uhr

Von den 25 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates waren 19 anwesend, 6 entschuldigt, - nicht entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchung (VU) zum bestehenden Sanierungsgebiet "Altstadt Staffelstein" und Erarbeiten einer neuen VU für das Sanierungsgebiet "Bahnhofstr.-Gründerzeitviertel"; Vorstellung der Ergebnisse, Billigung und Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Sonstiges öffentlich

Begrüßung

Erster Bürgermeister Kohmann eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Öffentlicher Teil

TOP 1	Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchung (VU) zum bestehenden Sanierungsgebiet "Altstadt Staffelstein" und Erarbeiten einer neuen VU für das Sanierungsgebiet "Bahnhofstr.-Gründerzeitviertel"; Vorstellung der Ergebnisse, Billigung und Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am 18.11.2014 die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen für das städtebauliche Sanierungsgebiet „Altstadt Bad Staffelstein“ sowie die Durchführung vorbereitender Untersuchung für die Erweiterung eines Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel“ beschlossen. Mit der Durchführung wurde das Stadtplanungsbüro plan&werk aus Bamberg betraut.

Im Zuge der Untersuchungen wurden am 05.03.2015 und 25.11.2016 Bürgerinformations- und –beteiligungsveranstaltungen abgehalten. Zu einem „Expertendialog“ waren Vertreter der Kirchengemeinden, der Sozialverbände, der Werbegemeinschaft und des Bundes der Selbständigen, der Jugend sowie der Senioren am 07.07.2016 eingeladen. Mitglieder des Stadtrates trafen sich fraktionsübergreifend zu Projektgruppensitzungen, um sich über mögliche Nutzungen des „Bären-Areales“ (09.02.2017) sowie des Bahnhofsgebäudes (11.05.2017) zu beraten. Im Oktober wurde eine Parkraumuntersuchung durch das Büro PB-Consult aus Nürnberg durchgeführt, deren Erkenntnisse in der Märzsession 2018 dem Stadtrat präsentiert worden sind.

Mit der Sitzungsladung wurde eine CD-ROM mit dem Vorentwurf der vorbereitenden Untersuchungen zu den geplanten Zielen, Projekten und Maßnahmen für die Bereiche „Altstadt Bad Staffelstein“ sowie „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel“ versandt. Eine Vorstellung der Ergebnisse erfolgte durch Herrn Ullrich vom Planungsbüro plan&werk in der Sondersitzung am 26.04.2018.

Auszug aus dem Vortrag von Herrn Ullrich

Vorbereitende Untersuchungen werden durchgeführt, um städtebauliche Missstände, z.B. Leerstände oder Nutzungskonflikte zu identifizieren und zu beschreiben. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes. Das Sanierungskonzept begründet die Ausweisung eines Sanierungsgebietes durch Beschluss des Stadtrates. Sanierungsmaßnahmen, die den Zielen des Sanierungskonzeptes folgen, können finanziell gefördert werden.

Qualitäten und Potentiale – Altstadt:

Stadtsilhouette, Dachlandschaft – Kulturlandschaft, Denkmaldichte und stadtbildprägende Gebäude, Einzelhandel und Gastronomie – öffentlicher Raum, Wegeverbindungen

Qualitäten und Potentiale – Bahnhofstraße:

Leben und Wohnen, Grün- und Freiflächen (Hain), Freizeit und Kultur (Adam-Riese-Halle), Wegeverbindungen / Barrierefreiheit (Bahnunterführungen)

Nutzungskonflikte und Mängel – Altstadt:

Instandsetzung / Modernisierung / Sanierung von Anwesen, Öffentlicher Raum (z. B. Uselhof), Grün- und Freiflächen (z. B. Bereich Stadtmauer-Ringstraße), Wegeverbindungen / Verkehr (z. B. Horsdorfer Str.)

Nutzungskonflikte und Mängel – Bahnhofstraße:

Öffentlicher Raum / Wegeverbindungen (Überquerungshilfe am Bahnhof), Sanierungsbedarf (Bahnhof), Fehlende Raumkanten / Flächen mit Wirkung in den öffentl. Raum, Öffentlicher Raum / Wegeverbindungen, Gewerbe im Wohngebiet, Sanierungsbedarf (z.B. Brücke Café Schäfer), Barrieren / Wegeverbindungen (z.B. Straßenunterführung zum Kurbereich)

Handlungskonzept / Handlungsfelder:

Bären Brauerei, Bamberger Straße (Anwesen), Horsdorf Str. (Anwesen), Ringstraße (Stadtmauer Grünanlage Rundweg), Gartenstr. (Anwesen), Bahnhofsgebäude

Rahmenplan Leitsätze Altstadt:

Stärkung der Verbindung zwischen Altstadt und Kurzentrum, Erhalt und Pflege der historisch gewachsenen Stadtstruktur, Erhalt, Pflege und Nutzung der stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude, Stärkung und Ergänzung von attraktiven Fußwegeverbindungen, Stärkung und Ergänzung von öffentlichen Räumen und Freiflächen, Stärkung der Altstadt als lebendiger Wohn-, Handels- und Gastronomiestandort, Schaffung von Angeboten an öffentlichen Nutzungen und für die Freizeit

Rahmenplan Leitsätze Bahnhofstraße / Gründerzeitviertel:

Stärkung der Verbindung zwischen Altstadt und Kurzentrum über den Bahnhof, Erhalt, Pflege und Nutzung der stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude, Stärkung und Ergänzung von attraktiven Wegeverbindungen, Aufwertung von öffentlichen Räumen und Freiflächen, Stärkung der Bahnhofstraße als Standort für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, Stärkung der Ost-West-Verbindung: Adam-Riese-Halle – Bahnhofstraße – Gartenstraße, Stärkung des Viertels als lebendiger Wohnort

Handlungsfelder Altstadt und Bahnhofstraße / Gründerzeitviertel:

Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen, Öffentlicher Raum und Freiräume, Handel, Gastronomie, Tourismus und Dienstleistung, Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

Altstadt:**Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen**

- Erneuerung Sanierungsgebiet
- Bauberatungen
- Prioritärer Sanierungsschwerpunkt Bären-Areal
- Prioritärer Sanierungsschwerpunkt Stadtmauer
- Sanierung öffentliche Gebäude: Rathaus, Alte Darre, Stadtmuseum
- Sanierung private (Wohn-)gebäude: Schwerpunkte Ringstraße, Uselhof, Bamberger Str., Lichtenfelser Str.
- Neubau Pfarrsaal
- Nachverdichtung Uselhof und Untere Badegasse

Prioritärer Sanierungsschwerpunkt Bären-Areal: Sanierung / Realisierungswettbewerb und rückwärtiger Bereich: Neuentwicklung

Prioritärer Sanierungsschwerpunkt Stadtmauer, Südliche Vorstadt Bamberger Straße, Nördliche Vorstadt Lichtenfelser Straße, Sanierungsschwerpunkt Ringstraße, Sanierungsschwerpunkt Uselhof, Nachverdichtung Untere Badegasse

Bahnhofstraße / Gründerzeitviertel:**Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen**

- Erneuerung Sanierungsgebiet
- Bauberatungen
- Prioritärer Sanierungsschwerpunkt Bahnhof
- Prioritärer Sanierungsschwerpunkt Gartenstraße
- Sanierung Adam-Riese-Halle
- Sanierung private (Wohn-)gebäude
- Nachverdichtung Bahnhofstraße 74

Prioritärer Sanierungsschwerpunkt Bahnhof: Nutzungskonzept / öffentl. Raum / Wegeverbindungen

Gebäudesanierung, Bahnhofstraße 74 Nachverdichtung, Sanierungsschwerpunkt Gartenstraße
Anwesen: Nutzung / Sanierung / Neuordnung

Altstadt:

Öffentlicher Raum und Freiräume

- Sanierung und Neugestaltung Marktplatz
- Sanierung Straßenraum Alte Schießstätte, Kastenhof, Obere Badegasse, Ringstraße, Untere Badegasse, Uselhof, Viktor-von-Scheffel-Straße
- Gestalterische Aufwertung Straßen- und Seitenraum Bamberger Str., Lichtenfelser Str., Horsdorfer Str.
- Aufwertung/ Neuanlage der Grünflächen an der Stadtmauer/ Stadtgraben
- Barrierefreiheit

Neugestaltung Marktplatz

Sanierung Straßenraum, Aufwertung Straßen- und Seitenraum Horsdorfer Str., Aufwertung Straßenraum Viktor-von-Scheffel-Str., Aufwertung und Ergänzung, Grün- und Freiflächen im Stadtgraben, Aufwertung privater Freiflächen

Bahnhofstraße / Gründerzeitviertel:

Öffentlicher Raum und Freiräume

- Sanierungsschwerpunkt Bahnhofsvorplatz und Bahnhofsumfeld: Bauliche Entwicklung; gestalterische Aufwertung Platzraum; ggf. Neuordnung Parkmöglichkeiten; Barrierefreiheit
- Straßenraum Bahnhofstraße (Bauabschnitt 4 und 5): Gestalterische Aufwertung Straßen- und Seitenraum

Öffentlicher Raum Bahnhofstraße

Private Freiflächen Bahnhofstraße, Wegeverbindungen / Barrierefreiheit

Altstadt:

Handel, Gastronomie, Tourismus und Dienstleistung

- Stärkung der Verbindung Altstadt - Kurzentrum
- Stärkung der kulturellen und gastronomischen Angebote in der Altstadt; Schaffung von Treffpunkten (Bären-Areal)
- Markenprofil „Bad Staffelstein“
- Marketingmaßnahmen und Managementmaßnahmen

Bahnhofstraße / Gründerzeitviertel:

Handel, Gastronomie, Tourismus und Dienstleistung

- Stärkung des Einzelhandels und der gastronomischen Angebote im Bereich der Bahnhofstraße
- Markenprofil „Bad Staffelstein“
- Stärkung der Verbindung Altstadt – Kurzentrum über den Bahnhof
- Marketingmaßnahmen und Managementmaßnahmen

Stärkung Handel, Dienstleistung, Gastronomie

Überwindung Barriere Bahntrasse, Baulich / Marketingmaßnahmen / Wegeverbindungen

Altstadt:

Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

- Durchgehende Wegeverbindung im ehemaligen Stadtgraben
- Bamberger Str., Horsdorfer Str., Lichtenfelser Str.: Umgestaltung der Seitenräume im Kontext der gesamtstädtischen Verkehrsplanung
- Marktplatz: Neuordnung Parken im Zusammenhang mit Aufwertung und Neugestaltung

Marktplatz: Neugestaltung, Neuordnung Parken
Umgestaltung Straßen- und Seitenräume, Ergänzung Wegeverbindung im Stadtgraben

Bahnhofstraße / Gründerzeitviertel:

Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

- Bahnhofstraße: Attraktivitätssteigerung für den Langsamverkehr, Stärkung eines „Promenaden“- Charakters (Flaniermeile Kurbad)
- Unterführungen der Bahntrasse: Gestalterische Aufwertung und Barrierefreiheit
- Stärkung der Verbindung Adam-Riese-Halle – Bahnhofstraße – Gartenstraße, Verbindung Adam-Riese-Halle zur Bahnhofstraße
- Untere Gartenstraße: Verbesserung der Parkplatzsituation

Parkraumuntersuchung (PB Consult) - Attraktivitätssteigerung Bahnhofstraße

Erster Bürgermeister Kohmann führte aus, dass es wichtig ist, möglichst alle Maßnahmen und Missstände zu erfassen, so dass auch die privaten und öffentlichen Eigentümer in den Genuss der Förderung kommen.

Nach Ansicht von StR Mackert wurde mit der VU der 1. Schritt getan, um Bad Staffelstein noch lebens- und liebenswerter zu gestalten.

Auf Anfrage von StR Then nach der Berücksichtigung der Leerstände in der VU erklärte Herr Ullrich, dass in der VU der Schwerpunkt auf die bauliche Struktur gelegt wird. Der Trend in den Städten hat sich gewandelt und geht mehr in Richtung Freizeit und weniger in Richtung Einzelhandel. Mit dem Grundkonzept ist die Stadt auf einen guten Weg, z. B. kann für das Bärenareal durch die VU als Grundlage ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden, teilte Herr Ullrich mit. Erster Bürgermeister Kohmann erinnerte an den Beschluss für das ISEK, in dem der Einzelhandel ausführlich beleuchtet wird.

Wir brauchen die Bevölkerung, die Eigentümer für die Umsetzung dazu, erklärte StR Ernst W. Die Stadt kann nur mithelfen und durch die VU die Grundlage schaffen. Nach seiner Ansicht sollte sich der Stadtrat eingehend über die Nutzung des Bärenareals unterhalten und es sollten noch weitere Ideen gesammelt werden.

Bei der VU handelt es sich um eine Sammlung, bei der die Öffentlichkeit beteiligt war und auch weiter beteiligt wird, teilte Erster Bürgermeister Kohmann mit. Nach seiner Ansicht ist es besser, wenn mehr drin steht als weniger. Die Stadt kann mit guten Beispiel vorangehen. Durch die VU entsteht für die Eigentümer kein Zwang, sie erhalten aber die Möglichkeit der finanziellen Unterstützung.

Auf Anfrage von StR Dinkel zu den Problembereichen in der Bamberger Str. und Lichtenfelser Str. erklärte Erster Bürgermeister Kohmann, dass diese miterfasst wurden, um evtl. auch die Bereiche gefördert zu bekommen. Nach Auskunft von Herrn Ullrich soll versucht werden, das Sanierungsgebiet zu vergrößern. Eine taktische Vorgehensweise ist hier bei der Regierung gefragt, z.B. gibt es in der Bahnhofstraße nicht so viele städtebauliche Missstände, demzufolge könnte der Bereich etwas weniger umfangreich ausfallen.

Der massive Verkehr sollte nach Ansicht von Ernst W. nicht außer Acht gelassen werden. Ziel ist es, mehr Gäste in die Innenstadt zu bekommen und auch das Objekt Bahnhof findet er wichtig.

Auf Anfrage von StRin Köcheler nach den Fördergebern bei der Sanierung der Stadtmauer und des Stadtgrabens teilte Herr Ullrich mit, dass hier das Amt für Denkmalpflege finanziell unterstützt.

Erster Bürgermeister Kohmann wies auf das Bären Gelände hin. Aus der Ideensammlung der Bürger und der Arbeitsgruppe des Stadtrates kann jetzt der Stadtrat einen Flächenbedarf für die

einzelnen Bereiche für den Architektenwettbewerb ermitteln, um vernünftige Vorschläge zu erhalten und anschließend eine Kostenermittlung zu ermöglichen. Es wird ein Verfahrensbetreuer gesucht, der die Stadt bei der Erstellung des Feinkonzeptes unterstützt.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen und den Sachstandsbericht der vorbereitenden Untersuchungen zu den geplanten Zielen, Projekten und Maßnahmen für die Gebiete „Altstadt Bad Staffelstein“ (im bisherigem Umfang des gleichlautenden städtebaulichen Sanierungsgebietes „Altstadt Bad Staffelstein“, mit geringen Erweiterungen in Bereichen der Bamberger Straße, Am Stadtgraben, Am Kreuzberg, Viktor-von-Scheffelstraße, Ringstraße und Am unteren Lauterdamm) sowie „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel“ (Gebiet um die Bahnhofstraße, begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Bamberg-Hof, im Osten nach ca. 80 m – 100 m östlich der Bahnhofstraße, im Süden durch die Goethestraße/St.-Anna-Straße und im Westen durch das Westufer der Lauter, erweitert um das Areal der Adam-Riese-Halle) des Büros plan&werk aus Bamberg zur Kenntnis.

Das Untersuchungsgebiet ist im nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, näher gekennzeichnet:

Weiter wird die Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB und die Betroffenenbeteiligung gemäß § 137 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen für die Gebiete „Altstadt Bad Staffelstein“ (im bisherigem Umfang des gleichlautenden städtebaulichen Sanierungsgebietes „Altstadt Bad Staffelstein“, mit geringen Erweiterungen in Bereichen der Bamberger Straße, Am Stadtgraben, Am Kreuzberg, Viktor-von-Scheffelstraße, Ringstraße und Am unteren Lauterdamm) sowie „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel“ (Gebiet um die Bahnhofstraße, begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Bamberg-Hof, im Osten nach ca. 80 m – 100 m östlich der Bahnhofstraße, im Süden durch die Goethestraße/St.-Anna-Straße und im Westen durch das Westufer der Lauter, erweitert um das Areal der Adam-Riese-Halle) vom 16.04.2018 mit Angaben zu den Zielen, Projekten und Maßnahmen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung beschlossen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen. Hiernach sind die Eigentümer, Mieter und Pächter und sonstige im Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Stadt oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Sanierungssatzung nicht von Bedeutung ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0

TOP 2	Sonstiges öffentlich
--------------	-----------------------------