



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0
Telefax: 0911-6801 -1977
info@stadt-stein.de
www.stadt-stein.de

zur 8. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 21.01.2021

zu Drucksachen Nr.: 0176/2021

Errichtung einer Baugrube mit Baugrubenverbaumaßnahmen und Maßnahmen zur Baugrundverbesserung, Deutenbacher Straße 24/34, Fl.-Nrn. 882, 882/2, 528/11, 528/14, 528/15 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Bauherr beabsichtigt im Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan Nr. 36d „Südliches Krügel-Areal“ die vorbereitenden Baumaßnahmen durchzuführen. Hierzu zählt die Aushebung einer Baugrube mit Baugrubenverbaumaßnahmen (Trägerbohrwand mit Verankerung, sog. Berliner Verbau) und Maßnahmen zur Baugrundverbesserung (Einfüllung von Beton in den Baugrund) durchzuführen.

Es handelt sich hierbei um baugenehmigungspflichtige Maßnahmen, sodass ein entsprechender Antrag zu stellen ist.

Rechtliche Beurteilung:

Die Errichtung einer Baugrube mit entsprechenden Begleitmaßnahmen wird einheitlich auf dem Grundstücken Fl.-Nr. 882, 882/2, 528/11, 528/14 und 528/15 (Deutenbacher Straße 24 / 34 sowie Knauppstraße 23) durchgeführt. Der nördliche Bereich der künftigen Baugrube befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Deutenbacher Straße und Langer Rain“, der südliche Bereich ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Insgesamt bedeutet dies, dass für den nördlichen Bereich eine Befreiung von den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes notwendig ist. Der südliche Bereich muss sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht eingehalten werden, sodass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig ist.

Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Der Abbruch des alten Möbelhauses mit Tiefgarage ist bereits erfolgt, die Baugrube ist größtenteils vorhanden. Der künftige Wohnbaukomplex ist größer als das ehemalige Möbelhaus, sodass die Baugrube auch entsprechend vergrößert werden muss. Insoweit überschreitet die Aushubmaßnahme die festgesetzte Baugrube/Tiefgarage des alten Möbelhauses im Bebauungsplan Nr. 36.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der alte Bebauungsplan bereits eine großflächige Tiefgarage vorsieht.

Die Erweiterung der Baugrube greift teilweise in die nordwestlich gelegene Schutzzone des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 36 ein. Hierzu wäre ebenfalls eine Befreiung notwendig. Im Hinblick auf den künftigen Bebauungsplan Nr. 36d „Südliches Krügel-Areal“ kann diese Befreiung gewährt werden, da der Verlust von ca. 5 Bäumen durch die neue Schutzfläche (Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen etc.) durchaus ausgeglichen werden kann. Hierzu wird angeregt, in das Bebauungsplanverfahren Ersatzpflanzungen in diesem Bereich aufzunehmen.

Weiterhin müssen die Befreiungen städtebaulich vertretbar sein. Aufgrund des vorangegangenen Gestaltungswettbewerbs aber auch auf Grund des bestehenden Aufstellungsbeschlusses mit erfolgter frühzeitiger Beteiligung, ist die Umsetzung des Gesamtvorhabens gewollt. Der notwendige Schritt zur Vorbereitung der Baumaßnahme ist daher nur folgerichtig.

Eine Würdigung nachbarlicher Interessen ergibt, dass derzeit keine nachbarlichen Interessen durch den Aushub der Baugrube mit den Verbaumaßnahmen betroffen sind.

Im Wesentlichen besteht eine große Baugrube bereits auf dem Gelände. Die Verbaumaßnahmen sichern die Nutzung der benachbarten Grundstücke.

Der Eingriff in das Schutzgrün ist in dem Sinne gering und stellt den grundsätzlichen Sinn und Zweck des Schutzgrüns nicht infrage.

Die Umsetzung der Baumaßnahme mit Verbaumaßnahmen im südlichen Bereich ist gemäß § 34 BauGB ebenfalls genehmigungsfähig, da sich die Errichtung der Baugrube in die nähere Umgebung einfügt.

Hierbei ist zu beachten, dass bereits in der näheren Umgebung durch die Beseitigung der ehemaligen Krügel-Tiefgarage eine größere Baugrube zur Vorbereitung vorhanden ist. Insoweit würde sich auch die nun vorliegende Baugrube in Erwartung des künftigen Wohngebiets einfügen. Es handelt sich letztendlich nicht um eine dauerhafte Nutzung als Baugrube.

Bezüglich der Erschließung ist nochmals darauf hinzuweisen, dass diese Erschließung für die Baumaßnahme „Errichtung der Baugrube“ gesichert ist. Die Erschließung des künftigen Wohngebiets bleibt dem späteren Bebauungsplanverfahren und dessen Umsetzung vorbehalten.

Sonstige Belange im Sinne des § 34 BauGB sind nach Prüfung nicht betroffen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das künftige Wohnbauvorhaben durch die Errichtung der Baugrube mit ihren Verbaumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird und diese Baumaßnahme dem künftigen Bebauungsplan nicht entgegensteht.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer Baugrube mit Baugrubenverbaumaßnahmen und Maßnahmen zur Baugrundverbesserung gemäß den eingereichten Unterlagen vom 21. und 23.12.2020 wird hergestellt

Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Umsetzung der Maßnahme wird zugestimmt.