



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
zur 6. Sitzung des Stadtrates
am 26.01.2021

zu Drucksachen Nr.: 0166/2020

Bebauungsplan Nr. 41 a "Betriebshof der Stadt Stein", 9., qualifizierte Änderung des Flächennutzungsplanes Billigung des Vorentwurfs

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41a „Betriebshof der Stadt Stein“ (alter Arbeitstitel: Baubetriebshof „Am Jakobsweg“) mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Aufstellung der 9., qualifizierten Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro der Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung der Betriebshofhalle mit Büro sowie Lagermöglichkeiten im Außenbereich vor. Ebenfalls werden die Streusalzsilos und ein Gewächshaus auf dem Areal ermöglicht. Die dem Friedhof zur Verfügung gestellten Parkplätze werden im Bebauungsplan als öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Nutzung Betriebshof festgesetzt. Eine Unterscheidung erfolgt durch die unterschiedliche Gebäudehöhe (z.B. Silohöhe) in einem zweiten Teilbereich. Ein dritter Teilbereich ist für die Bauverbotszone vorgesehen, der zwischen Grundstücksgrenze und der Baubeschränkungszone Lagerflächen, Stützmauern, Stellplätze, Einfriedung und Grünflächen sowie Verkehrsflächen vorsieht.

Die Vorentwürfe der FNP-Änderung sowie des B-Planes sollen gebilligt werden und anschließend ins Verfahren gehen. Hierzu ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ökologische Ausgleich nicht auf dem Grundstück allein erfolgen kann. Gleiches gilt für die Ausgleichsflächen des B-Planes Nr. 41 (ehem. Logistikzentrum bzw. Gartenfachmarkt). Hierzu ist die Inanspruchnahme der städtischen Ökopunkte notwendig.

Die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände erfolgt über die Straße „Am Jakobsweg“. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht über den Hofwiesenweg (z. B. als Notzufahrt, Zufahrt für Grün- und Gartenabfälle, etc.). Hierzu ist der Erwerb von Teilflächen aus dem landwirtschaftlichen benachbarten Grundstück vorgesehen, um eine entsprechende Breite des Hofwiesenweges für die zuvor genannten Nutzungen zu ermöglichen. Die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches, da der Hofwiesenweg als öffentlicher Weg gewidmet ist.

Abschließend ist anzumerken, dass die Planung und Entwicklung des künftigen Betriebshofs eng mit den Mitarbeitern des Bauhofes sowie der Stadtgärtnerei abgestimmt wurden. Der Entwurf erfüllt die Anforderungen an einen zukunftsfähigen Betriebshof. Die Flächen und Gebäude wurden ebenfalls so geplant, dass sie auch den arbeitsschutzrechtlichen Voraussetzungen gerecht werden.

Die ersten Entwürfe des neuen Betriebshofes wurden in der BVUA-Sitzung am 19.09.2019 vorgestellt. Diese wurde zwischenzeitlich ergänzt und überarbeitet.

In der Sitzung werden die beauftragten Planungsbüros die aktuellen Planungen vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Zur Information haben wir Ihnen weiterhin auch die Planungsunterlagen zum Hochbau beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf der 9., qualifizierte Änderung des Flächennutzungsplans wird gebilligt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 41 a "Betriebshof der Stadt Stein" mit integriertem Grünordnungsplan wird gebilligt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.