



## Bürgerinformation

Hauptstrasse 56  
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0  
Telefax: 0911-6801 -1977  
[info@stadt-stein.de](mailto:info@stadt-stein.de)  
[www.stadt-stein.de](http://www.stadt-stein.de)

zur 14. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
am 19.05.2021

zu Drucksachen Nr.: 0372/2021

### **Bebauungsplan Nr. 8d "Blumenstraße/Lilienstraße", Anträge des FDP Stadtrats vom 09.02.2021**

#### **Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):**

Seitens des FDP Stadtrates werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Stellplatzschlüssel im geplanten Baugebiet soll nicht, wie geplant, bei 1:1 liegen. Stattdessen soll die Stellplatzsatzung der Stadt Stein angewendet werden.

Hier ist mit dem Investor/Bauträger vereinbart worden, dass die Stellplatzsatzung in Teilbereichen (WA 1) eine B-Plan-angepasste Fassung erhält. Während WA 2 und WA 3 als Reihenhaussiedlung den normalen Stellplatznachweis gemäß städtischer Satzung einhalten müssen, wird für den Mehrfamilienhausbau und die KiTa ein geänderter Stellplatzschlüssel akzeptiert.

Die EOF-Wohnungen erhalten jeweils je Wohnung einen Stellplatz. Dies wird damit begründet, dass der vergleichbare Stellplatzschlüssel in den benachbarten Großstädten mit 100.000 bis über 500.000 Einwohnern ebenfalls für den sozialen Wohnbereich nur einen Stellplatz je Wohnungseinheit enthält.

Auch aus Gründen der Gleichbehandlung gegenüber anderen sozialen Wohnungsbauvorhaben hat man sich darauf geeinigt, in Stein für diese Projekte nur einen Stellplatznachweis von einem Stellplatz/Wohneinheit zu verlangen.

Bezüglich der KiTa wird der Stellplatzschlüssel nach Garagen- und Stellplatzordnung erfüllt. Notwendig sind danach lediglich 6 Stellplätze. 9 Stellplätze werden durch Festsetzung im Bebauungsplan als private Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen.

2. Rodung des Waldes im Norden des WA 1

Bezüglich der geplanten „Rodung“ ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine komplette Rodung des gesamten Waldes/Grünbereichs handelt. Insoweit werden für die Umsetzung der Baumaßnahmen notwendigen Randbereiche gefällt werden. Der Kernbereich mit noch einzelnen, erhaltenswerten Bäumen und dem erhaltenswerten restlichen Baumbestand werden durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt.

3. Fahrbahn-Verbreiterung der durchgebundenen Nelkenstraße auf mindestens 7 m.

Seitens der Verwaltung und des Bauträgers wird die Fahrbahnbreite mit 6 m als verkehrsberuhigter Bereich als ausreichend erachtet. Damit ist ein regelkonformes Ein- und Ausfahren in die vorgesehenen Stellplätze möglich. Eine Verbreiterung um 1 m würde die Vergrößerung des Straßenraumes bedeuten (möglicherweise zügigeres Durchfahren und größerer Flächenverbrauch durch größere Verkehrsflächen).

Auch die Straßenbreite der Nelkenstraße in den angrenzenden B-Plänen Nr. 8a und 8c sieht Straßenbreiten von nur 6,00m vor.

4. Verlegung der KiTa nach Süden

Wegen der unmittelbaren Nähe zur 110 kV-Freileitung werden gesundheitliche Bedenken für die Kindergartenkinder gesehen, sodass eine Verlegung der KiTa gerechtfertigt ist. Diese Bedenken werden seitens des Investors/der Verwaltung nicht gesehen, da es keine rechtlichen Vorgaben zum größeren Schutzabstand zu einer 110 kV-Freileitung gibt. Die gesetzlichen Mindestabstände werden eingehalten.

Ebenfalls hat die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Landratsamt, Gesundheitsamt, Leitungsträger) nicht ergeben, dass die Lage der KiTa gesundheitsgefährdend ist bzw. die Funktion des Leitungsnetzes einschränkt ist. Insoweit ist der Standort als geeignet anzusehen. Das städtebauliche Konzept soll dementsprechend nicht geändert werden.

5. Mindestabstand des westlichen Mehrfamilienhauses von mindestens 12 m zur benachbarten Grundstücksgrenze.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses mit einem Abstand des Hauptgebäudekörpers von rund 9 m zur Grundstücksgrenze der westlichen Nachbarschaft vor. Ein weiteres Verschieben des Gebäudekörpers nach Osten würde eine schlechtere Ausnutzung des gesamten nördlichen Geländes nach sich ziehen. Insoweit wird an der städtebaulichen Konzeption festgehalten. Ein Schutzabstand von ca. 9 m zur westlichen Nachbargrenze wird als ausreichend erachtet, da die neue Abstandsregelung von 0,4 H gemäß neuer Bauordnung eingehalten ist. Die neue Abstandsregelung lässt auch die Möglichkeit des Hervortretens von Nebenanlagen (Balkone) über die jetzt festgesetzte Baugrenze zu.

Das Mehrfamilienhaus soll ca. 12 m hoch werden, sodass gemäß aktuellem Abstandsflächenrecht ein Abstand von mindestens 4,80 m eingehalten werden muss, gemäß Bebauungsplan sind 9 m vorgesehen. Das Heraustreten von Balkonen mit 2,0 m Tiefe ändert die vorgesehene Abstandsregelung nicht. Auch hier werden die notwendigen Mindestabstände von 4,40 m bei den Balkonen eingehalten (tatsächlich werden sogar 7 m eingehalten).

**Beschlussvorschlag:**

Die Anträge des FDP Stadtrats werden nicht weiter verfolgt.