



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

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

zu Drucksachen Nr.: 0370/2021

Bebauungsplan Nr. 8d "Blumenstraße/Lilienstraße", Information zum aktuellen Sachstand

Inhalt der Mitteilung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Anregungen zur Änderung des Bebauungsplanes gemacht worden, die sich wesentlich auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan auswirken.

Es ist vorgesehen den Entwurf des Bebauungsplanes mit folgenden Punkten zu berücksichtigen:

A) WA 1 (Abschnitt nördlich der durchgebundenen Nelkenstraße)

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit erhaltenswerten Baumbestand sowie erhaltenswerten Einzelbäumen als Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz.

Anmerkung seitens der Verwaltung: Die Übernahme des restlichen Baumbestandes/Restwaldes im nördlichen Teilbereich wird seitens der Verwaltung nicht befürwortet.

Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen, wie das Parkdeck, die KiTa sowie den Gehwegbereich parallel zu Lilienstraße werden die am besten erhaltenen Bäume gefällt werden müssen. Die dann noch vorhandenen, schützenswerten Bäume werden durch Einzelfestsetzungen (erhaltenswerter Baum) geschützt. Im nordwestlichen Bereich soll eine größere Fläche den als erhaltenswerten Baumbestand schützen.

Diese Festsetzung verlangt nicht, dass es sich um eine öffentliche Grünanlage handeln muss.

Ob der bestehende, öffentliche Spielplatz außerhalb des Geltungsbereichs durch einen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches erweitert werden soll, ist ebenfalls noch zu beraten. Sinnvoll wäre es, wenn dadurch ein großer gemeinsam nutzbarer Spielplatz entsteht. Der Investor würde den notwendigen Kleinkinderspielplatz für die Mehrfamilienwohnanlage im Geltungsbereich errichten und anschließend der Stadt übergeben. Eine Unterhaltsablösung wäre im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

EOF Mehrfamilienhäuser

- Auf Grund der gesamtstädtischen Abstimmung mit dem Baugebiet im „Krügel-Areal“ werden nun die kleineren EOF-Wohnungen im Bereich des Baugebietes „Blumenstraße/Lilienstraße“ nachgewiesen. Damit vergrößert sich die Anzahl der Wohnungseinheiten in den beiden Wohngebäuden, statt der bisher vorgesehenen 59 Wohneinheiten auf 68 Wohneinheiten, unter Beibehaltung der gleichen Baukubatur.
- Die Bauweise, bisher festgesetzt als offene Bauweise, wird gem. der rechtlich notwendigen Festsetzung als abweichende Bauweise festgesetzt. Die 3-4 geschossigen Gebäude werden mit einem Flachdach festgesetzt. Auf beiden Flachdächern erfolgt eine Begrünung. Der Bebauungsplan setzt für das Mehrfamilienhaus (mit KiTa) die Errichtung einer Photovoltaikanlage fest. Um eine ausreichende Dachbegrünung und nicht zu hohe Dachaufbauten auf dem westlichen MFH zu erhalten, wird hier keine PV-Anlage vorgesehen.
- Das vorgesehene Parkdeck wird als Nebenanlage ohne eigenes Baufenster festgesetzt. Der Lärmschutz zum Nachbargrundstück ist noch zu klären. Insoweit ist die derzeit vorgesehene offene Bauweise des Parkdecks noch nicht endgültig.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass Stützmauern zum öffentlichen Bereich nicht möglich sind. Im Bereich des KiTa-Gebäudes wird dies allerdings technisch nicht machbar sein, da das Gelände nach Norden hin steigt und die Gebäude zu nahe an der Gehsteig-Hinterkante situiert werden. Insoweit sind direkt hinter der Gehwegkante Stützmauern zum Ausgleich des KiTa-Gebäudes nötig, um eine Belichtung der tiefer gelegenen Räume und den 2. Fluchtweg zu ermöglichen.

- **Verkehrsberuhigter Bereich (Durchbindung Nelkenstraße)**

Dieser öffentliche Verkehrsbereich soll künftig als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut (und straßenverkehrsrechtlich angeordnet) werden, mit höhengleichem Ausbau von Fahrbahn, Nebenanlagen und Gehwegen. Die vorgesehenen Maße von 2 m Gehweg, 5 m Stellplatztiefe, 6 m Fahrbahn, 2,50 m Längsparker sowie nochmals 2 m Gehweg mit insgesamt 17,5 m sind als öffentlicher Verkehrsbereich verbindlich zu definieren.

Der Stellplatznachweis der KiTa erfolgt durch 9 private Stellplätze, die aus der Festsetzung öffentlicher Straßenbereich herausgenommen werden. Durch die Verlagerung eines Stellplatzes in den Bereich westlich der Baumscheibe wird der Eingangsbereich um eine Stellplatzbreite vergrößert.

B) WA 2 (südlicher Bereich zwischen Nelkenstraße und ehemaliger Grundstücksgrenze im südlichen Bereich)

- Die geplante Reihenhaussiedlung bleibt gemäß Anzahl der geplanten Wohnungseinheiten unverändert. Der südliche, mittlere Reihenhausblock wird von der südlichen Seite her statt der nördlichen Seite her erschlossen.

Die interne Erschließung des Reihenhausbereiches soll künftig über mind. 2,00 m breite „Hauptwege“ erfolgen. Die restlichen, weniger wichtigen Wege (sogenannte „Mistwege“) werden ebenfalls als 2,00m breite Wege ausgebaut werden (Wegetransparenz und –akzeptanz).

Ergänzt werden gestalterische Regelungen für die Einfriedungen im privaten Bereich (z.B. Zaunhöhen von max. 1,20 m, vgl. der städt. Einfriedungssatzung).

- Neu ist die Festsetzung, dass nunmehr die einzelnen Hausgruppen höhenmäßig geregelt werden. Hier wird die Festsetzung auf EG-Fussbodenhöhe in Metern über NN aufgenommen.
- Das Müllkonzept für das Wohngebiet ist mit dem Landratsamt abgestimmt. Der Investor wird die Wohnanlage (die künftig als WEG anzusehen ist) mit 18 Biomülltonnen mit je 240 l sowie 27 Container mit je 1.100 l bestücken. Der entsprechende Müllstandort sowie die Aufstellflächen am Abholtag im öffentlichen Straßenraum sind im Rahmenplan nachgewiesen.
- Für die Energieversorgung sind 2 technische Anlagen im Baugebiet festgesetzt, die für WA 1 und 2 sowie für WA 3 eine Energieversorgung sicherstellen. Wie diese Energieversorgung aussieht, ist derzeit noch offen. Hierzu sind Aussagen aus dem noch vorzulegenden Energienutzungskonzept zu machen. Gegenfalls sind noch weitere technische Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen. Ebenfalls können über den städtebaulichen Vertrag hier noch detaillierte Regelungen der Energienutzung zu machen sein.
- Im WA 3 ist der Lärmschutz zum Eichenweg zu gewährleisten. Dabei sollen die Carportanlagen jeweils ein Pultdach mit der notwendigen Höhe (ca. 3,50m) erhalten, sodass keine Lärmschutzwand in diesem Abschnitt notwendig ist. Eine Lärmschutzwand ist nur zwischen den Carportanlagen und den Reihenhäusern notwendig.

C) Spezielle artenrechtliche Prüfung (saP)

Ob eine Eidechsenpopulation vorhanden ist, wird zunächst nochmals überprüft. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde haben ergeben, dass, falls eine solche Eidechsenpopulation ausgemacht wird, diese in den Talraum/Böschungsräum der Deutenbacher Straße umgesiedelt werden kann. Die saP ist dementsprechend zu überarbeiten.

D) Energienutzungsplan

Der Energienutzungsplan liegt der Verwaltung bisher nicht zur Beratung vor. Entsprechende Abstimmungen/Aufnahmen in den Bebauungsplan können daher noch nicht abschließend gemacht werden.

Bezüglich des Antrags der Stadtratsfraktion SPD/Die Linke über die Vorstellung des Energienutzungsplanes für das Baugebiet „Blumenstraße/Lilienstraße“ ist anzumerken, dass hier durch den Vorhabenträger Ausführungen gemacht werden.

Der Wunsch nach einer Sondersitzung mit den Stadtwerken Stein sowie der beauftragten Technischen Hochschule soll noch erfolgen.

E) GRZ-Berechnung

Die notwendigen Erläuterungen zur Berechnung und Festsetzungen der Grundflächenzahl GRZ wird dem B-Plan beigelegt (GRZ I - bei den Hauptgebäudekörpern sowie GRZ II - inkl. Nebenanlagen).

Während die GRZ I weiterhin im gesamten Baugebiet unverändert ist, wird durch die Neu- und Neuberechnung unter Einbeziehung der notwendigen Nebenanlagen die GRZ II nunmehr eindeutig definiert.

Damit wird nunmehr die Überschreitung auf maximal 0,7 schriftlich festgesetzt.

F) Wohnungs-/Einwohnerzuwachs

Bezüglich des Bedarfsnachweises für zusätzliche Wohnungseinheiten wird auf die bereits ausgereichten Unterlagen verwiesen.

Der aktualisierte Bedarf an neuen Wohneinheiten in den nächsten 5 Jahren (bis einschließlich 2025 wird mit 792 Wohneinheiten errechnet und nachgewiesen). Damit ist die Realisierung dieses Wohngebietes mit rund 140 Wohneinheiten möglich (unter Berücksichtigung des bereits zuvor beschlossenen Wohngebietes „Südliches Krügel-Areal“ mit 253 Wohneinheiten).

Bezüglich der beigefügten Anlagen wird darauf hingewiesen, dass es sich noch um einen Arbeitsstand handelt, da der Bebauungsplan auf Grund der noch vorzunehmenden Beschlüsse noch zu ändern ist. Diese werden nach Abwägung und Beschlussfassung eingearbeitet.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf soll den Bauausschussmitgliedern dann in der Sitzung am 24. Juni 2021 zu Kenntnis gegeben.