



## 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.: 0377/2021

### **Errichtung von 69 geförderten Wohnungen und einer 5-gruppigen KiTa, Deutenbacher Straße, Fl.-Nrn. 882, 882/2, 528/11, 528/14, 528/15 der Gmkg. Stein**

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

Im Bereich des südlichen Krügel-Areals sollen zunächst die Wohngebäude Haus 1 (im Baufenster Buchstabe g) sowie Haus 7 (im Baufenster Buchstabe e) errichtet werden. Die geplanten Gebäude werden entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 36d „Südliches Krügel-Areal“ festgesetzten Geschossigkeit, abgestuft von 4 – 5-geschossig, errichtet. Im Gebäude 1 wird im Erdgeschossbereich eine Kindertagesstätte (5-gruppig) untergebracht werden.

Die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen werden in dem künftig herauszutrennenden Bereich ebenerdig/oberirdisch untergebracht. Beide Wohngebäude werden als Laubenganggebäude mit Flachdach (und Dachbegrünung) konzipiert. Die Gebäude sind mit der künftig zu errichtenden Tiefgarage nicht verbunden, haben allerdings einen jeweils eigenen Kellerbereich.

#### **Rechtliche Beurteilung:**

Der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 36d „Südliches Krügel-Areal“ wird durch die beantragten Bauvorhaben eingehalten.

Insbesondere hat die Überprüfung ergeben, dass die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Abstandsflächen sowie der geplanten Nebenanlagen eingehalten werden.

Die Stellplätze werden entsprechend den Vorgaben sowohl für den Kfz- als auch für den Fahrradbereich nachgewiesen.

Die Anzahl der Wohnungen im sozial geförderten Bereich ergibt sich aus den Abstimmungen mit der Regierung von Mittelfranken. Hier sind 69 geförderte Wohnungen vorgesehen.

Die äußere Form der baulichen Anlagen hinsichtlich des damaligen Wettbewerbsergebnisses wird eingehalten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind.

Hierzu ist noch ein Nachweis gegenüber dem Landratsamt als Immissions- und Baugenehmigungsbehörde zu führen. Ein entsprechendes Gutachten liegt den Antragsunterlagen nicht bei und wird direkt gegenüber dem Landratsamt eingereicht werden.

Seitens der Stadt Stein wird noch ein Freiflächengestaltungsplan gefordert, der die Gestaltung des Wohnumfeldes der beiden Gebäude Nummer 1 und 7 detaillierter darstellt (z. B. Vorgartenbereich der Wohngebäude, Feuerwehrezufahrt und –aufstellflächen, Freiflächenbereich der KiTa, Anbindung und Wegebeziehung zwischen den Gebäuden). Dieser wird zeitnah nachgereicht.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 33 Absatz 3 BauGB. Danach kann das Bauvorhaben zugelassen werden, wenn die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden (dies ist gemäß oben genannter Prüfung der Fall).

Die schriftliche Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Antragssteller bzw. Rechtsnachfolger ist noch nachzuholen und einzureichen.

Die Erschließung ist gesichert, da diese durch die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet bis zur Nutzungsaufnahme sichergestellt wird.

Insoweit ist das Vorhaben zulässig.

Das Einvernehmen kann erteilt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung von 69 geförderten Wohnungen und einer 5-gruppigen KiTa gemäß den eingereichten Unterlagen vom 31.03.2021 wird hergestellt.