



## 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 16. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
am 24.06.2021

zu Drucksachen Nr.: 0398/2021

### **Errichtung von 185 Wohnungseinheiten mit Tiefgarage und Tektur wegen Nachreichung Freiflächengestaltungsplan, Deutenbacher Straße, Fl.-Nrn. 882, 882/2, 528/11, 528/14, 528/15 der Gemarkung Stein**

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

Neben den Wohngebäuden Nrn. 1 und 7 (bereits in der Sitzung am 19.05.2021, Vorlagen-Nr. 0377/2021) behandelt, sollen nunmehr die restlichen Wohngebäude (Häuser 2 – 6) auf dem südlichen Krügel-Areal errichtet werden. Hierzu liegt ein entsprechender Bauantrag vor.

#### **Rechtliche Beurteilung:**

Die beantragten Wohngebäude sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 36d „Südliches Krügel-Areal“ entsprechen. Die Überprüfung hat ergeben, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten.

Die Überprüfung hat ferner ergeben, dass die festgesetzten Höhen durch der Entwurf des B-Planes nochmals anzupassen ist. Hierbei ist das Haus 2.2 neu auf 328,5 m und das Gebäude 2.1 auf 331,20 m entsprechend zu aktualisieren. Dies ist das Resultat des nach Süd-Westen ansteigendem Geländes.

Die notwendigen Auto- und Radstellplätze werden entsprechend des Mobilitätskonzeptes auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Ein notwendiges Schallschutzgutachten bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte durch geeignete Maßnahmen ist noch gegenüber dem Landratsamt nachzureichen. Entsprechend ist dann die Zulässigkeit von Terrassen und Balkonen zur Deutenbacher Straße zu prüfen.

Bezüglich der Grünordnungs- und Freiflächengestaltung ergeben sich ebenfalls keine Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes. So sind beispielsweise die notwendigen Aufstellflächen der Behälter für die Müllabfuhr, die Mülltonnen- und Containerplätze, Fahrradstellplätze, Haupteingangsbereiche, der zentrale Quartiersplatz mit Lastenradstation sowie der zum Quartier gehörende Kleinkinderspielplatz oder der größere Spielplatzbereich in der Nähe des Wäldchens berücksichtigt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Abstandsflächen in Teilbereichen auf dem Nachbargrundstück liegen. Einmal betrifft es die Abstandsfläche der Tiefgarageneinfahrt auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 883/19, welches sich im Eigentum der ehemaligen Bauherrin befindet. Eine entsprechende Abstandsflächenübernahme liegt vor.

Ferner werden intern durch die Aufteilung des Grundstückes Abstandsflächenübernahmen gegenseitig notwendig, die aber auch durch den Bauherrn getätigt werden können (z. B. nördliche Parkplätze/Stellplätze für das Gebäude 1 und 7 in Bezug auf das Gebäude 4).

Die Prüfung der Abstandsflächen erfolgt durch das Landratsamt.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 33 Absatz 3 BauGB. Danach kann das Bauvorhaben zugelassen werden, da die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Die schriftliche Anerkennung der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes wurde eingereicht.

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert und wird durch die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet bis zur Nutzungsaufnahme sichergestellt.

Insoweit ist das Vorhaben insgesamt zulässig, das Einvernehmen kann erteilt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung von 185 Wohnungseinheiten mit Tiefgarage (Gebäude G2 bis G6) gemäß den eingereichten Unterlagen vom 28.04.2021 wird hergestellt.