



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 26. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 24.05.2022

zu Drucksachen Nr.: 0702/2022

Bebauung der Grundstücke Erlenweg 6, 8, 9

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das Grundstück Erlenweg 6, 8, 9 ist zwischenzeitlich an einen Investor verkauft worden, der nun anfragt, wie die Grundstücke bebaut werden können. Hierzu wurden verschiedene Varianten und Bebauungsmöglichkeiten eingereicht (siehe Anlage).

Seitens der Stadt Stein ist nun zu klären, wie

- a) Verfahrenstechnisch und
- b) Inhaltlich

mit der Bauanfrage umgegangen werden soll.

Zur Erläuterung ist anzumerken, dass der Bebauungsplan 25 „Erlenweg“ nur Baurecht für die Grundstücke im südwestlichen Bereich vorsieht (Erlenweg 6 und 8, Fl.-Nrn. 619/2 und 616 der Gmkg. Stein). Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1975 wurde nicht realisiert. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von 2 Einfamilienhäuser vor. Im oberen Bereich, nordwestlich, ist die Errichtung eines 2-geschossigen EFH (Satteldach) sowie im südöstlichen Bereich ein eingeschossiges EFH (Satteldach) möglich. Eine entsprechend schmale Erschließungsstraße sowie kleiner Wendehammer sind ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend großzügige Grünflächen vor. Ebenfalls ist die Lage des städtischen Kanals im Bebauungsplan mit festgesetzt (Leitungsrechte). Eine vorhandene Abflussleitung für Schmutz- und Regenwasser im verlängerten Erlenweg ist allerdings planungsrechtlich nicht festgesetzt.

Ferner ist anzumerken, dass die grundbuchrechtliche Sicherung beider Kanalleitungsstrassen für den Bereich nicht vorliegen.

Außerhalb des B-Planes befindet sich der andere Teil des Grundstücks (im nordöstlichen Teil). Dieser nordöstliche Bereich (Flurstück Erlenweg 9, Fl.-Nr. 619) ist bisher mit einem Altbestand (Einfamilienhaus, 1-geschossig, Satteldach) bebaut. Dieser Grundstücksteil kann auf Grund der Größe ohne weiteres nachverdichtet werden, zumal die ursprünglich das Grundstück tangierende Freileitung nicht mehr vorhanden ist.

Verfahrensrechtlich stellt sich nunmehr die Frage, auf welcher Art und Weise die

Neubebauung im Areal zugelassen werden soll. Wird der alte Bebauungsplan umgesetzt, kann dann für das nordwestlich angrenzende Grundstück eine Bebauung nach § 34 BauGB akzeptiert werden? Hier wird seitens des Stadtbauamtes empfohlen, zur besseren und detaillierteren Regelung einer Nachverdichtung auf jeden Fall einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dies widerspricht allerdings den Vorstellungen des Investors, der auf dem nordöstlichen Teilgrundstück 4 Einfamilienhäuser (siehe Anlage) errichten möchte. Ob diese im Rahmen des § 34 BauGB machbar sind, ist noch mit dem Landratsamt zu klären. Sollte allerdings ein Bebauungsplan aufgestellt werden, würde sich die Abstimmung erübrigen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes spricht ebenfalls, dass die detaillierteren Regelungen bzgl. Landschaftsschutzgebiet, Einbeziehung von Nachbargrundstücken im nördlichen Bereich (Ermöglichen einer rückwärtigen Bebauung der Schillerstraße) sowie konkretere Regelungen über die Erschließung der Grundstücke machbar sind.

Auch eine inhaltliche Entscheidung ist notwendig (was und wieviel kann gebaut werden?).

Grundsätzlich sollte eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Zu entscheiden wäre, in welcher Art und Weise die Bebauung in diesem rückwärtigen Teil (bisher von der Regelsbacher Straße sowie Schillerstraße nicht einsehbar) vorstellbar ist.

Die maximale Bebauung, die sich der Investor auf dem Grundstück vorstellt, sieht eine 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit Staffelgeschoss vor (siehe Anlagen). Auf Grund der Hanglage wird sicherlich das Kellergeschoss noch herausragen (um möglichst viel Tageslicht zu erhalten). Die Stellplätze könnten durch Flachdachgaragen und offene Stellplätze ebenfalls auf dem Grundstück geregelt werden. Eine interne Erschließung als private Erschließungsstraße ist angedacht.

Die Leitungstrassen für den öffentlichen Kanal, werden im Grundstück aber nur teilweise berücksichtigt (entsprechende Schutzabstände sind nicht eingehalten bzw. wird durch Nebenanlagen der Kanal überbaut). Außerdem kann nicht abschließend gesagt werden, ob die eingemessenen dargestellten Trassenverläufe des Kanals der Realität entsprechen.

Seitens des Stadtbauamtes wird für die weitere Bebauung eine gemischte Wohnbauung zwischen 2-geschossigen und 1-geschossigen Wohngebäuden vorgeschlagen. Die nordwestliche Bebauung (zur Regelsbacher Straße hin) könnte man als 2-geschossige Bebauung (Dachgeschoss, ein Vollgeschoss, max. 2 WE) vorschlagen. Die weiter südlich (zum Landschaftsschutzgebiet und Talraum) befindlichen Grundstücksteile sollten maximal 1-geschossig mit SD, max. 1 WE, ausgewiesen werden.

Insoweit würde es hier eine abgestufte Bebauung geben können. Sollte eine intensivere Bebauung darüber hinaus vorstellbar und gewünscht werden, wäre dies im Rahmen der Beratung zu diskutieren.

Der Bebauungsplan muss ferner Regelungen bzgl. der Erschließungssituation treffen (Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche/Wendeanlage) zur Erschließung des rückwärtigen Teils. Ebenfalls sind die Kanaltrassen als nicht überbaubare Flächen festzulegen. Daraus ergibt sich die Freihaltung des Talraums auf Grund der Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes (ideal mit Schutzabständen zu den großen Bäumen).

Ebenfalls sollte hier mit dem Grundstückseigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags die Einigung erzielt werden, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche zum Talraum (über der Kanalleitung) nach Abschluss des Bauleitverfahrens der Stadt Stein übertragen werden. Die Kanaltrasse zwischen der Verkehrsfläche Erlenweg und dem Anstich an den Hauptkanal sollte über einen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Daher wird abschließend empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 25 „Erlenweg“ in Teilbereichen (bzgl. der Fl.-Nrn. 619/2 und 616, 619/6 und 616 der Gmkg. Stein) zu ändern.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollte dann die Grundstücke Fl.Nr. 619 sowie rückwärtige Bereiche der Fl.-Nrn. 620/11 und 620/12 und die Zufahrt zur Fl.-Nr. 619/5 mit umfassen.

Beschluss:

Einer Bebauung des Grundstücksbereichs Erlenweg 6, 8, 9 wird nur im Rahmen einer Bauleitplanung zugestimmt.