



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 29. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 21.09.2022
zur 29. Sitzung des Stadtrates
am 22.09.2022

zu Drucksachen Nr.: 0761/2022

Bebauungsplan Nr. 5a "Südlicher Alter Kirchplatz" Vorstellung und Billigung des Vorentwurfes

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Zur weiteren Regelung möglicher baulicher Änderungen im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 46 der Gemarkung Stein (Alter Kirchplatz 9) und zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung wurde am 21.07.2020 im Sonderausschuss Corona der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 5a „Südlicher Alter Kirchplatz“ aufzustellen und in der Zwischenzeit die Planung mittels Veränderungssperre abzusichern (siehe Vorl.Nr. 0099/2020).

Aufgrund von Kapazitätsengpässen wurde es daraufhin notwendig, die Satzung über die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern (siehe Vorl.Nr. 0727/2022).

Anregungen aus dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss wurden aufgenommen und zunächst wurden planerische Überlegungen und Entwürfe verwaltungsintern realisiert.

Es konnte zwischenzeitlich ein Planungsbüro (raumstation, Fürth) gefunden werden, das nun mit der weiteren Planung betraut wurde.

Auf Basis einer weitergehenden Vermessung (Planungsbüro Kellner, Bad Staffelstein) wurden wichtige Punkte wie der exakte Verlauf der Hangkante oder die Gebäudehöhen erfasst und in die Planung integriert. Um auch den Einfluss der Umgebung auf das Plangebiet darzustellen, wurde der Geltungsbereich im Nord-Osten minimal erweitert, wodurch der Anschluss an den Fußweg entlang der Rednitz nun exakt dargestellt werden kann.

Die Bestandsbauten werden bei der vorliegenden Planung in ihrer aktuellen Ausprägung gesichert und ihnen ein gewisser Entwicklungsspielraum gewährt. Dasselbe gilt vor allem für das denkmalgeschützte Gebäude Alter Kirchplatz 9, dem im Rahmen des Zulässigkeitskatalogs gem. § 4 BauNVO im Sinne der zukünftigen Nutzbarkeit wenig Einschränkungen gemacht wurden. Die Umnutzung der Scheune in Wohnraum wurde eng mit den Vorstellungen des künftigen Eigentümers verquickt und planerisch aufgezeigt, wie die Erschließung gesichert werden kann. Ein weiteres Planungsziel ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Hangsicherung durch Bewuchs. Über einen Schutzbereich und das Entwicklungsziel hin zu heimischen Baumarten wird der Hang auch zukünftig abgesichert.

Nach Absprachen mit dem Büro raumstation ist ein Verfahren im Sinne des § 13a BauGB

möglich, welches aber, wie in der Vergangenheit (bspw. B-Plan Nr. 36d „Südliches Krügel-Areal) wieder um die frühzeitige Beteiligung ergänzt wird.

Des Weiteren findet parallel die Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) statt (Büro für ökologische Studien Schlumprecht, Bayreuth). Nach einer ersten Abschätzung vor Ort liegen zwar Einflussfaktoren (bspw. das Vorhandensein von Fledermäusen) vor, die jedoch in der aktuellen Planungsphase noch nicht akut relevant sind. Das Gutachten wird je nach Fertigstellungstermin in die Planung integriert, muss aber nicht zwingend zum Vorentwurf vorliegen.

Aufgrund der Reife der Planung kann nun der Vorentwurf von Bebauungsplan und Begründung gebilligt, sowie die Änderung des Geltungsbereichs, die Aufstellung nach § 13a BauGB und die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Südlicher Alter Kirchplatz“ wird für den in der Anlage dargestellten, geänderten Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB und im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.