



## 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 29. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
am 21.09.2022

zu Drucksachen Nr.: 0770/2022

### **Errichtung einer Wohnanlage mit 69 Wohneinheiten, 1 Tiefgarage mit 32 Stellplätzen, 25 Carports, 69 Stellplätzen, 13 Garagen und 2 Technikzentralen, Blumenstraße, Fl.-Nrn. 166, 167, 168/86 der Gemarkung Stein**

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

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8d „Blumenstraße/Lilienstraße“ ist Baurecht für die Wohngebiete WA 2 und WA 3 (Reihenhaussiedlung) geschaffen worden. Der Bebauungsplan setzt hierbei eine Reihenhaussiedlung fest, die nunmehr beantragt wird.

Die entsprechenden Unterlagen sehen die weitestgehende Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften vor. Allerdings hat die Prüfung ergeben, dass Abweichungen / Befreiungen notwendig sind, insbesondere in der Situierung der Abfallsammelstelle, einer Garage und eines Stellplatzes sowie durch Außentreppen und Rangierflächen im Bereich der Tiefgarage. Während die Überschreitungen und Änderungen im Bereich der Tiefgarage abgestimmt wurden und ein Antrag auf Befreiung gestellt wurde, waren die notwendigen Änderungen im Bereich der Garage, Stellplatz und Abfallsammelanlage nicht abgestimmt.

Ebenfalls nicht abgestimmt war die Situierung der Außenluftwärmepumpen eines jeden Reihenhauses. Dabei hat der Bauherr im Bereich der Blumenstraße die Luftwärmepumpenaußengeräte so situiert, dass diese im Gartenbereich und damit im Straßenrandbereich der Blumenstraße liegen. Ein Außengerät im Bereich der Lilienstraße ist ebenfalls im Straßenrandbereich angeordnet. Hierzu sind ebenfalls Befreiungen notwendig, da entsprechende Nebenanlagen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zu befreien sind. Die notwendigen Befreiungen für die Stützmauern entlang der öffentlichen Straßen (vor allem entlang der gesamten Blumenstraße) waren ebenfalls nicht vorgesehen.

Grundsätzlich können alle Befreiungen in Aussicht gestellt werden, soweit es sich nicht um die Lüftungsanlagen und die Stützmauern zum öffentlichen Straßenbereich handelt.

Bezüglich der Lüftungsanlagen wurde versucht, im Rahmen des zu überarbeitenden städtebaulichen Vertrags einen Standort festzulegen, der eine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbevölkerung ausschließen soll. Daher sollten die kritischen Standorte entlang der Blumenstraße / Lilienstraße so geändert werden, dass die zu erwartenden Emissionen in das Neubaugebiet hinein erfolgen. Diesbezüglich wird auf die Änderung des städtebaulichen Vertrags hingewiesen, die noch separat zu beraten ist. Erst nach Beschluss über die Änderung des städtebaulichen Vertrags kann eine Herstellung

des Einvernehmens bzw. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Stützmauern sind ca. 45 – 55 cm hoch und erstrecken sich entlang der gesamten Blumenstraße (mit Ausnahme der jeweiligen Treppenzugänge). Seitens des Stadtbauamtes ist schon von Beginn der Planungen an darauf hingewiesen worden, dass diese Stützmauern nicht möglich sind und durch eine natürliche Abböschung vermieden werden können. Daher sollte weiterhin auf die Abböschung bestanden werden, die geringe Höhe der geplanten Stützmauern unterstützt diese städtischen Meinung.

Insoweit ist nach derzeitigen Verfahrensstand das Bauvorhaben nicht abschließend beurteilbar.

Die Befreiungen und das Einvernehmen sollten daher nicht erteilt werden.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer Wohnanlage mit 69 Wohnungseinheiten, 1 Tiefgarage mit 32 Stellplätzen, 25 Carports, 69 Stellplätzen, 13 Garagen und 2 Technikzentralen gemäß den eingereichten Unterlagen vom 06.09.2022 wird nicht hergestellt.

Den Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze für eine Garage, einen Stellplatz sowie für die Müllsammelstelle im Bereich Blumenstraße / Eichenweg und für die Situierung der Luftwärmepumpen (Lüftungsgerät) entlang der Blumenstraße und eines Standortes in der Lilienstraße wird nicht zugestimmt.