



Bürgerinformation

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

zu Drucksachen Nr.: 0770/2022/1

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):

Auf die Begründung zur Beschlussvorlage Nr. 0770/2022 wird hingewiesen.

Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Bauherrn die Problematik der Wärmepumpenanlagen geklärt werden konnte. Nach den ursprünglichen Prüfungen haben sich die Standorte der Lüftungsanlagen für die Wärmepumpen als Gartenboxen herausgestellt. Dies wurde durch den Bauherrn klargestellt.

Die gesamte Wärmeversorgung mit Luftwärmepumpen erfolgt über beide Technikzentralen für sämtliche 69 Reihenhäuser. Insoweit sind hierfür keine weiteren Befreiungen notwendig.

Die Gartenboxen mit einem Grundmaß von ca. 2,80 m x 0,90 m sind auf allen Grundstücken dargestellt.

Jedes Reihenhaus erhält im Eingangsbereich unter dem Vordach einen Lagerschrank / Vorgartenschrank für Fahrräder und Müll, im rückwärtigen Bereich einen Terrassenschrank sowie zusätzlich noch eine Gartenbox, um genügend Stau- und Lagermöglichkeiten je Reihenhaus zu erhalten.

Der Bebauungsplan erlaubt ferner die Errichtung eines Gartengerätehäuschens je Grundstück / WE. Inwieweit beide Möglichkeiten angenommen werden, bleibt abzuwarten.

Die notwendigen Befreiungen für die Lüftungsanlagen haben sich insoweit erledigt.

Eine Änderung des städtebaulichen Vertrags ist trotzdem notwendig, da das Energiekonzept des Bebauungsplanes angepasst wird. Eine entsprechend positive Einschätzung des Instituts für Energietechnik (ifE GmbH) liegt vor. Hier wird auf die Anpassung des städtebaulichen Vertrags (Vorlagen-Nr. 0774/2022) hingewiesen.

Da der städtebauliche Vertrag quasi einvernehmlich angepasst werden wird, ist auch davon auszugehen, dass vorab die Errichtung von 69 Wohnungseinheiten mit den notwendigen Nebenanlagen zulässig ist.

Das Einvernehmen, die Befreiungen und auch Ausnahmen sollen daher vorab 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 hergestellt.

Einer Ausnahme gemäß § 31 Absatz 1 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze mit je 69 Vordächern und Schränken (textliche Festsetzungen Ziffern 4.2 und 6.2.) im Vorgartenbereich wird zugelassen.

Den Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenzen für die Tiefgarage (mit 2 Außentreppenanlagen, 2 Flächen zum Ausparken (Wenderäume) sowie eines Lüftungsschachts) sowie zur Überschreitung der Baugrenze für die geänderte Situierung einer Garage, eines Stellplatzes sowie einer Müllsammelstelle, zur Errichtung von 69 Gartenboxen und zur Errichtung von Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche wird zugestimmt.