



## 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 31. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
am 24.11.2022

zu Drucksachen Nr.: 0803/2022

### **Antrag auf Änderungsgenehmigung einer genehmigungsbedürftigen Anlage gemäß § 16 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Föhrenweg 44, Fl.-Nrn. 147, 147/1 der Gemarkung Stein**

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

Bereits in den Sitzungen des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 24.11.2005 (Drucksachen-Nr. 1207/2005) und vom 17.04.2008 (Drucksachen-Nr. 1956/2008) wurden immissionsrechtliche Anträge städtebaulich behandelt.

Durch Zuerwerb von weiteren Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „für ein Industriegebiet an der Mühlestraße“ kann eine innerbetriebliche Neuaufteilung der Flächen erfolgen. Im Zuge des immissionsrechtlichen Antrags wurde die Stadt Stein vom Landratsamt Fürth für die städtebauliche Beurteilung um Stellungnahme gebeten.

Geplant sind:

die Neukonzeption einer Überdachung für Lagerboxen,  
ein Umbau der bestehenden Lagerhalle zur Spänehalle,  
die Errichtung von Lagerboxen entlang der Grundstücksgrenzen,  
die Errichtung eines Tank- und Waschplatzes,  
und die Errichtung von Stützmauern / Anschüttwänden für Lagerboxen mit Höhen von 4,00 m bis 4,80 m.

#### **Rechtliche Beurteilung:**

Der Bebauungsplan Nr. 26 sieht eine großzügige Benutzung der gewerblichen Flächen vor. Lediglich ein umlaufender Grünstreifen von mind. 5 m Breite ist für Begrünung freizuhalten.

Beantragt wurde eine Befreiung vom Bebauungsplan bzgl. Überschreitung der Baugrenzen für die Spänehalle (bereits durch die frühere Lagerhalle im Bestand überschritten), für den Tank- und Waschplatz sowie für offene Lagerboxen entlang der Industriestraße.

Nicht beantragt wurden:

die dafür erforderlichen Stellwände / Anschüttwände in der Wirkung von Einfriedungen mit Höhen von 4,00 m bis 4,80 m entlang der Industriestraße und des Föhrenwegs, die Errichtung von Satteldächern mit einer Firsthöhe von 16,97 m für Lagerboxen im Zentrumsbereich (Bebauungsplan ab Höhen von 8,50 m sind nur Flachdächer zulässig).

Aus der letzten Bauvoranfrage Nr. 2/2021 vom 15.03.2021 wurde grundsätzlich für die damaligen Befreiungen für Satteldächer und für Stellwände bis 4,00 m Höhe entlang der Grenzen eine Zustimmung erteilt, wenn die Baumassenzahl von 6,0 m lt. Bebauungsplan eingehalten wird und ein Freiflächengestaltungsplan die Begrünung zum Straßenraum inkl. Pflege verbindlich darstellt.

Weder die Berechnung der Baumassenzahl noch ein Freiflächengestaltungsplan wurden dem Antrag beigelegt.

Städtebaulich kann dem Antrag zugestimmt werden, wenn die Baumassenzahl eingehalten und ein Freiflächengestaltungsplan mit Begrünung entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen vorgelegt wird.

### **Beschluss:**

Das städtebauliche Einvernehmen zu:

- Neukonzeption einer Überdachung mit Lagerboxen im Zentrumsbereich,
- Umbau der bestehenden Lagerhalle zur Spänehalle,
- Errichtung von Lagerboxen entlang der Grenzen,
- Errichtung eines Tank- und Waschplatzes,
- Errichtung von Stützmauern / Anschüttwänden für Lagerboxen mit Höhen von 4,00 m und 4,80 m

nach den eingereichten Unterlagen vom 21.10.2022 wird gemäß § 36 BauGB hergestellt.

Den Befreiungen

zur Überschreitung der Baugrenzen  
für die Errichtung eines Tank- und Waschplatzes,  
der Nutzungsänderung Lagerhalle in Spänehalle,  
der Errichtung Lagerboxen entlang der Grenze zur Industriestraße  
sowie der dafür notwendigen Stützmauern / Anschüttwände mit 4,00 m bis 4,80 m  
Höhe,  
und der Dachform und -neigung der Überdachung der Lagerboxen im Zentrumsbereich

gemäß § 31 Absatz 2 BauGB wird zugestimmt.

Die Baumassenzahl ist einzuhalten.

Ein Freiflächengestaltungsplan mit Begrünung entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist vorzulegen.