



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

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

zu Drucksachen Nr.: 0807/2022

Neubau einer Wohnanlage mit 96 WE und Tiefgarage, Deutenbacher Straße 3, Fl.-Nrn. 525, 525/4 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Auf dem Grundstück der ehemaligen „Krügel-Villa“ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54a „Am Stadtpark“ der Neubau einer Wohnanlage mit 96 Wohneinheiten und einer Tiefgarage vorgesehen. Die Bebauung mit begrünten Flachdächern wird in das vorhandene Schutzgrün integriert und mit weiteren Freiflächen innerhalb der neuen Wohnanlage harmonisch eingepasst.

Es sind Wohnungsgrößen von unter 50m² bis 190m² geplant, um den gesamten Markt abzubilden.

Bei dem vorliegenden Bauantrag werden grundsätzlich alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten bzw. für die Größe der Tiefgarage und geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen, die Situierung der oberirdischen Stellplätze und der Wendeanlage und die Platzierung der straßenbegleitenden Bäume Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt.

Die Tiefgarage ist mit geplanten 4.760m² inklusive Technik- und Kellerräumen ca. 60m² größer als maximal festgesetzt. Diese geringe Überschreitung ist oberirdisch nicht sichtbar und unschädlich gegenüber der Nachbarschaft, Ökologie und gesunden Wohnverhältnissen.

Die Baugrenzen werden durch die Hauptbaukörper eingehalten, teilweise durch Terrassen und darüber angebrachte Balkonanlagen jedoch überschritten. Zum einen basieren die Baugrenzen noch auf den Planungen eines vorherigen Projektentwicklers, andererseits halten die Bauteile die Regelungen von untergeordneten Vorbauten ohne Abstandsflächen i.S.d. Art. 6 Nr. 6 BayBO ein.

Die Überschreitungen sind nach Absprache mit dem Stadtbauamt zum Innenhof hin geringer ausgeprägt worden als zur freien Landschaft, sodass der städtebaulich geordnete Eindruck auf Basis des Bebauungsplanes erhalten wird.

Aufgrund der Anforderungen der Müllentsorgung wurden sowohl Sammel- als auch

Abstellanlagen benötigt. Diese Infrastruktur wird oberirdisch vorgehalten und am Tag der Abholung wird nur der vordere Bereich des Grundstücks bespielt. Dennoch müssen geplante Automobilstellplätze verlagert werden. Das Bespielen des vorderen Bereichs macht eine geringere Größe der Wendeanlage möglich. Dahin werden die vorne wegfallenden Stellplätze verlagert.

Der Bebauungsplan sieht begleitend zur Deutenbacher Straße Baumstandorte vor. Aufgrund einer Müllsammelanlage und eines benötigten Transformatorgebäudes können die exakten Standorte jedoch nicht eingehalten werden. Der eingereichte Freiflächenplan sieht jedoch wenige Meter entfernt zu den jeweiligen Planstandorten entsprechende Pflanzungen vor.

In der Tiefgarage sind 20 „gefangene“ Stellplätze, also hintereinanderliegend, geplant. Diese sollen paarweise vertraglich ausschließlich einer jeweils entsprechenden Wohnung zugeordnet werden. Dieser Sachverhalt muss zuständigkeitshalber vom LRA geprüft werden. Genauso verhält es sich mit der erhöhten Rampenneigung zur Tiefgarage an zwei Punkten.

Rechtliche Beurteilung:

Die Bebauung des Grundstücks ist möglich, wenn i.S.d. § 30 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Die eingereichte Planung respektiert den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 54a „Am Stadtpark“, stellt aber aufgrund des Eigentümerwechsels zu einem geringen Teil veränderte Anforderungen an das Grundstück.

Aus diesem Grund wurden die o.g. Anträge auf Befreiung gestellt. Eine Befreiung i.S.d. § 31 BauGB ist möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Antragsteller hat zu den Anträgen auf Befreiung zugleich Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, die im Sinne des Bebauungsplans (als Manifestation städtischer Vorstellungen einer künftigen Bebauung) und auch städtebaulich vertretbar für die Schaffung einer modernen Wohnanlage sind.

Insoweit kann einer Befreiung zugestimmt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau einer Wohnanlage mit 96 WE und Tiefgarage wird hergestellt.

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Größe der Tiefgarage und geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen, der Situierung der oberirdischen Stellplätze und der Wendeanlage sowie der Platzierung der straßenbegleitenden Bäume gemäß den eingereichten Unterlagen vom 07.11.2022 werden erteilt.