



STADT STEIN

2., qualifizierte Änderung
Bebauungsplan Nr. 31a
„Gerstenstraße/ Dinkelweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Teil Bebauungsplan Begründung

Stand Fertigung 24.09.2025

Verfasser:

STADTBAUAMT STEIN

Hauptstraße 56

90547 Stein

Tel: 0911 6801-0

Fax: 0911 6801-1977

ENTWURF

Stadt Stein, BP 31a „Gerstenstraße / Dinkelweg“

2., qualifizierte Änderung Bebauungsplan Nr. 31a mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

1. Anlass und Inhalt der 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 31a ist i. d. F. der 1. vereinfachten Änderung seit 05.11.2017 rechtskräftig.

Bei der Bebauungsdichte, insbesondere bei der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, ist ein Klarstellungsbedarf entstanden.

In den Baublöcken mit Reihenhausbau- und Doppelhausbau sind die Baugrenzen sehr eng gefasst. Sie wurden mit dem Investor eng auf seine Haustypen abgestimmt. Wegen der kleinen Grundstücke ist bewusst keine oder nur geringe Variabilität städtebaulich ermöglicht worden.

Auch die inneren Erschließungsstraßen weisen nur eine Breite von 6,0 m auf.

Deshalb wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine je Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhausbau begrenzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhausbau durch

- die zeichnerische Festsetzung von 2 Flächen für Stellplätze / Carports auf den Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser;
- die städtebauliche Festsetzung Nr. 7, wonach Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind;
- den städtebaulichen Hinweis Nr. 1, wonach für jede Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück die erforderlichen Stellplätze zu errichten sind und dass die Stellplatzsatzung der Stadt Stein gilt.
- analoge Anwendung des § 2 Abs. 1 Nr. 1.2 der Stellplatzbedarfssatzung, wonach für jedes Einfamilienhaus (ohne Berücksichtigung der Wohnfläche) 2,0 Stellplätze nachzuweisen sind. Einfamilienhäuser sind laut Satzung freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, nicht Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.

Um noch klarer herauszustellen, dass das städtebauliche Konzept nur eine Wohneinheit je Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhausbau zulässt, wird bei den städtebaulichen Festsetzungen folgende Änderung vorgenommen.

Es wird eine neue **Ziffer 17** eingefügt:

„Bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf eine begrenzt.“

2. Planerische Bewertung

Das Einfügen der neuen Ziffer 17 bei den städtebaulichen Festsetzungen hat eine klarstellende Funktion und verdeutlicht unmissverständlich, dass die Stadt Stein die Bebauungsdichte und die Erschließungssituation in dem Baugebiet auf eine Wohneinheit je Gebäude bei den Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern abgestellt hat.

3. Zusammenfassende Bewertung:

Aus planerischer Sicht dient die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a der reinen Klarstellung, um die gewollte städtebauliche Verdichtung und das planerische Grundkonzept zu unterstützen und eine zu starke Überlastung, die aus einer größeren Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude resultiert, zu verhindern.

Die wesentlichen Eckpunkte der Planung (Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschosßflächenzahl) bleiben unverändert.

Negative Auswirkungen auf die Ökoausgleichsberechnung ergeben sich dadurch nicht. Eine Neuberechnung ist dadurch nicht veranlasst.

Aufgestellt, Stein, den 24. September 2025

.....
Kurt Krömer
Erster Bürgermeister

.....
Wolfgang Schaffrien
Leiter des Stadtbauamtes