



# 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 54. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
am 12.12.2024

zu Drucksachen Nr.: 1205/2024

## **Errichtung einer Wohnanlage mit 80 Wohnungen und Tiefgarage, Deutenbacher Straße 3, Fl.-Nrn. 525, 525/4 der Gemarkung Stein**

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

Nachdem auf Grund einer Insolvenz des ursprünglichen Bauträgers das Grundstück an einen neuen Bauträger fiel, stellt dieser nunmehr einen neuen Bauantrag. Der ursprünglich eingereichte Bauantrag liegt weiterhin offen beim Landratsamt. Der neue Bauantrag sieht ebenfalls die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern mit nunmehr 80 Wohnungseinheiten und einer großflächigen Tiefgarage im Gelände vor.

### **Rechtliche Beurteilung:**

Das Bauvorhaben befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54a „Am Stadtpark“ und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Situierung der Mehrfamilienhäuser, der Geschossigkeit und der Gestaltung.

Lediglich im Bereich der Überbauung der Tiefgarage ergibt sich eine Vergrößerung nach Norden (zum Nachbargrundstück Deutenbacher Straße 1). Hier wird im Bereich der privaten Erschließungsstraße die Tiefgarage vergrößert. Ebenfalls wird im östlichen Bereich durch das Wohngebäude Haus 6 im Eingangsbereich durch das Vordach (ca. 1 m) die Baugrenze überschritten.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Befreiungen erteilt werden können, da es sich um eine private Erschließungsstraße handelt, die unterbaut wird. Eine zusätzliche Versiegelung findet nicht statt. Städtebauliche Belange sind durch die Vergrößerung der Tiefgarage nicht betroffen. Die Überschreitung der Baugrenze durch das Vordach am Haus Nr. 6 ist ebenfalls städtebaulich unbedeutend, da damit in den Wurzelbereich der Bäume nicht eingegriffen wird (und auch ansonsten keine Beeinträchtigung der Bäume durch das Vordach erfolgt). Die Befreiungen können insoweit erfolgen.

Insgesamt kann das Einvernehmen hergestellt werden.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer Wohnanlage mit 80 Wohnungen und Tiefgarage gemäß den eingereichten Unterlagen vom 13.11.2024 wird hergestellt.

Den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenzen nach Norden durch die Tiefgarage, durch ein Vordach nach Osten sowie die geänderte Situierung eines Baumes im westlichen Bereich des Grundstücks werden zugestimmt.