



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 58. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 28.04.2025

zu Drucksachen Nr.: 1275/2025

Errichtung eines DEKRA-Cubes, mit Büroteil, Prüfspur und Werbeanlagen, Am Jakobsweg, Fl.-Nr. 457 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Bauherr beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 41 „östlich von Oberweihersbuch“ einen würfelförmigen Pavillion/Modulbau für eine Prüfstelle der DEKRA, mit Büroteil, Prüfspur und Werbeanlagen zu errichten. Hierzu wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kfz-Prüfstelle“ durchgeführt.

Rechtliche Beurteilung:

Die eingereichten Unterlagen wurden entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes geprüft.

Es wurde festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans in 4 Punkten nicht eingehalten wird. Insoweit sind Befreiungen zur Genehmigung des Pavillions notwendig.

Eine Befreiung ist bzgl. der festgesetzten Gebäudehöhe notwendig. Diese ist gemäß Bebauungsplan mit 5 m festgesetzt.

Die nunmehr eingereichten / geplanten Gebäude sollen künftig eine Höhe von 5,51 m erhalten.

Eine weitere Befreiung ist notwendig, da Dachaufbauten beabsichtigt sind. Ein Entlüftungsrohr wird künftig 0,77 m oberhalb der Dachfläche entstehen. Auch verkürzt sich der Abstand des 0,7m hohen Entlüftungsrohrs zur Attika, sodass der Abstand nur noch 0,33 m beträgt. Hier ist eine Befreiung notwendig, da der Abstand des Entlüftungsrohrs entsprechend seiner Höhe von der Attika entfernt errichtet werden soll.

Eine weitere Befreiung ist notwendig, da der Bebauungsplan für die Herstellung der Stellplätze in versickerungsfähigem Material vorsieht. Die DEKRA beabsichtigt nunmehr auf Grund der Tonnage der Fahrzeuge auf dem Gelände eine geänderte Ausführung mit Großpflaster vorzusehen.

Auf Grund des Nachweises, dass das Wasser weiterhin auf dem Grundstück versickern kann, wird der Änderung der Ausführungsart zugestimmt.

Ebenfalls wird eine 4. Befreiung bzgl. der Errichtung der Werbeanlage beantragt. Entsprechend des Bebauungsplanes und der Abstimmung mit der Firma DEKRA war im Bebauungsplan die Größe auf 2 m x 4 m festgesetzt worden.

Nunmehr wird ein Werbepylon mit einer Größe von 5,18 m x 1,50 m geplant, insoweit sind Änderungen von der Größe beabsichtigt, sodass eine Befreiung hiervon notwendig ist.

Die geänderte Werbeanlage ist städtebaulich unbedenklich, so dass auch hiervon befreit werden kann.

Insgesamt kann allen Befreiungen zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan, 3. Änderung „Kfz-Prüfstelle“ entsprechend vorab mit der Firma DEKRA abgestimmt wurde, sodass die Größen und Gestaltungen für das künftige Vorhaben passend festgesetzt wurden. Umso mehr verwundert nun die abweichende Einreichung der Unterlagen zum Bebauungsantrag, die Befreiungen notwendig machen.

Letztendlich handelt es sich um kleinere, nicht wesentliche Änderungen, sodass die Befreiungen gerechtfertigt sind.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines DEKRA-Pavillions gemäß den eingereichten Unterlagen vom 27.03.2025 wird hergestellt.

Den notwendigen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Gebäudehöhe, zur Errichtung eines Entlüftungsrohrs auf dem Dach, zur Anlage von Stellplätzen mit Großpflaster sowie zur Errichtung von Werbeanlagen (Pylon und Dachschriftzüge) wird zugestimmt.