



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 70. Sitzung des Stadtrates
am 26.06.2025

zu Drucksachen Nr.: 1295/2025

Bebauungsplan Nr. 31a "Gerstenstraße/Dinkelweg", Aufstellungsbeschluss zur 2., qualifizierten Änderung und Erlass einer Veränderungssperre

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Bebauungsplan Nr. 31a „Gerstenstraße/Dinkelweg“ war zur Errichtung eines modernen neuen Baugebietes im Stadtteil Deutenbach aufgestellt worden. Das städtebauliche Konzept sah dabei eine Mischung aus verdichteter Bauweise in Form von Reihenhäusern sowie einer Mischung von Einzel- und Doppelhäusern vor. Auch eine Gruppe von Geschosswohnungsbauten wurde planerisch zugelassen.

Nunmehr besteht bei einem Bauherrn erstmals die Absicht die bestehenden Gebäude durch zusätzliche Wohnungseinheiten intensiver zu nutzen.

Dies widerspricht dem städtebaulichen und planerischen Konzept des Baugebiets. Es würde durch diese – mögliche - Wohnungsverdichtung leiden und konterkariert werden.

Eine weitere Wohnungseinheit würde einen zusätzlichen Platzbedarf für die Erschließung und Stellplatznachweis nach sich ziehen. Dies ist in dem bereits optimiert geplanten Bebauungsplanareal nachträglich nicht mehr möglich.

Zur Klarstellung dieses stadtplanerischen Willens soll nur eine Wohnungseinheit je Gebäude zugelassen werden. Die Stadt Stein möchte daher eine reine klarstellende Regelung treffen, die den ursprünglichen Planungsgedanken von einer Wohnungseinheit je Gebäude (mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus) explizit im Bebauungsplan regelt.

Hierzu ist die Durchführung eines B-Plan-Änderungsverfahrens notwendig.

Zur Sicherung dieser künftigen städtebaulichen Planung soll eine Veränderungssperre aufgestellt werden.

Durch die Veränderungssperre ist es möglich, bauliche Änderungen, die diesen künftigen Planungen entgegen stehen, nicht zuzulassen bzw. erhebliche Änderungen an den Grundstücken sowie baulichen Anlagen zu untersagen.

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt nach einem Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. In dieser Zeit sollte das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan entsprechend durchgeführt worden sein.

Der Text der Veränderungssperre ist als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Die 2., qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a „Gerstenstraße/Dinkelweg“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. § 1 Abs. 3 und Abs. 8 BauGB aufgestellt.

Zur Sicherung der Planung zur 2., qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a „Gerstenstraße/Dinkelweg“ wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 BauGB i. V. mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern als Satzung beschlossen.