



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 8. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 21.01.2021

zu Drucksachen Nr.: 0172/2021

Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Knauppstraße 20, Fl.-Nr. 883/12 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Die Architekten/Bauherrn fragen beim Stadtbauamt an, ob ein 3-geschossiges Gebäude mit abgewalmten Pyramidendach, 20° Dachneigung, auf dem Grundstück Knauppstraße 20 errichtet werden kann. Das 2. OG soll aus gestalterischen Gründen um einen halben Meter zurückspringen. Das 1. OG ebenfalls um 2m, sodass vor dem zurückspringenden Bereich hier Balkone / Terrassen vorgesehen werden können.

Der Stellplatznachweis soll teilweise im Gebäude, möglicherweise als Doppelparker oder hintereinander, sowie im Vorgarten und im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken nachgewiesen werden. Ferner werden noch 2 Stellplätze im öffentlichen Bereich (schon bestehende Stellplätze) beansprucht und sollen dem Stellplatznachweis dienen. Insgesamt werden lt. Anfrage 10 Stellplätze benötigt.

Nachgeprüft werden kann dies nicht, da keine weiteren Aussagen vorliegen (z. B. auch nicht Anzahl und Größe der WE).

Dem Planer geht es lediglich um die Anfrage, ob der Baukörper auf dem Grundstück zulässig ist.

Die Prüfung hat ergeben, dass der Baukörper sich nicht in die nähere Umgebung einfügt, da er viel zu groß ist. Der Gebäudekörper würde bei Einhaltung der Bauflucht von 5 m rund 20 m ins Grundstück hineinragen und damit um ein Drittel tiefer ins Grundstück hineingehen als die benachbarte Bebauung.

Eine 3-Geschossigkeit wäre grundsätzlich denkbar, wenn die Gebäudekubatur sich entsprechend reduzieren würde. Dies schließt eine geänderte Dachform ein, welche zwingend steiler zu gestalten ist. Die benachbarte Dachneigung der unmittelbar angrenzenden Gebäude beträgt zwischen 38° und 51°.

Sollte sich der Neubau künftig an den flacheren Dächern orientieren, so wäre er maximal als II+D zulässig.

Sollte ein steileres Dach gewünscht sein, wäre eine maximale II-Geschossigkeit möglich.

Der vorgebrachte Stellplatznachweis kann nicht akzeptiert werden. Teilweise werden die Stellplätze im Vorgarten und im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen. Dies ist nicht möglich. Ebenfalls ist der im Gebäudekörper angeordnete Doppelstellplatz nicht zufahrbar. Auch hier bedarf es einer Korrektur.

Die beiden hintereinanderliegenden Stellplätze 7 und 8 (als gefangener Stellplatz) können ebenfalls nicht akzeptiert werden, da seitens des Landratsamtes diese nicht akzeptiert werden.

Der Planer fragt an, ob eine Stellplatzablöse denkbar ist. Seitens des Stadtbauamtes wird diese nicht befürwortet, da keine Notwendigkeit besteht und das Grundstück nur verstärkt – über das vertretbare Maß - baulich ausgenutzt werden soll.

Ein entsprechender Fahrradstellplatznachweis sollte für das Vorhaben geführt werden.

Eine Spielplatzablöse ist grundsätzlich denkbar, da der nächstgelegene Spielplatz im Stadtpark in fußläufiger Entfernung erreichbar wäre. Es wäre hierfür eine entsprechende Ablöse per Vereinbarung vorher zu schließen.

Insgesamt sollte daher der Anfrage nicht zugestimmt werden, sondern mit dem Bauherrn Kontakt aufgenommen werden, um ein entsprechendes, geringeres/kleineres Bauvorhaben zu erreichen.

Beschlussvorschlag:

Den eingereichten Unterlagen vom 17.12.2020 wird nicht zugestimmt.