



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 11. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 21.04.2021

zu Drucksachen Nr.: 0199/2021/1

Errichtung eines Zweifamilienhauses (als Doppelhaushälfte), Neuwerker Weg 5 (a), Fl.-Nr. 641/1 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Bauherr hat in seiner ursprünglichen Baugenehmigung vom 24.04.2020 die Errichtung einer „Doppelhaushälfte“ mit Carport und Stellplätzen im damals noch ungeteilten Grundstück genehmigt bekommen (Vorlagen-Nr. 1629/2019).

Daraufhin wurde mit Antragsunterlagen vom 20.01.2021 eine Tektur mit Anbauten eingereicht, die allerdings in der Bauausschusssitzung am 24.02.2021 (Vorlagen-Nr. 0199/2021) nicht genehmigt wurden.

Aufgrund dieser Ablehnung sind nunmehr neue Unterlagen eingereicht worden.

Die Situierung des Küchenanbaus / Wintergartens wurde korrigiert. Ebenfalls wurden Dachneigung und Höhe zum Bestandsgebäude Neuwerker Weg 7 angepasst.

Die städtebauliche Prüfung hat ergeben, dass die Situierung des Hauses mit den Anpassungen dem künftigen Bebauungsplan entspricht.

Allerdings ist die Anordnung der 4 notwendigen Stellplätze nach der zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilung im rückwärtigen Bereich so nicht möglich. Alle Stellplätze sind aufgrund der Enge des geteilten Grundstücks insgesamt nicht funktionsfähig anfahrbar. Aufgrund des fehlenden Stellplatznachweises wird empfohlen, dass Einvernehmen nicht herzustellen sowie keine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

Möglich wäre, bei einem geänderten Grundstückszuschnitt, 4 funktionsfähige Stellplätze nachzuweisen. Ebenfalls wäre es möglich durch einen reduzierten Stellplatzschlüssel (z. B. Reduzierung der Wohnfläche im Dachgeschoss) entsprechend weniger Stellplätze nachzuweisen. Dies ist allerdings durch den Bauherrn zu entscheiden.

Abschließend wird empfohlen, dass Einvernehmen zur Tektur und die Befreiung von der Veränderungssperre aufgrund des fehlerhaften Stellplatznachweises nicht herzustellen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Zweifamilienhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 01.04.2021 wird nicht hergestellt.

Eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 25b „Neuwerker Weg West“ wird nicht zugelassen.

Die Situierung der notwendigen Stellplätze ist funktionsfähig im Bauantrag nachzuweisen.