



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 16. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 24.06.2021

zu Drucksachen Nr.: 0393/2021

Errichtung eines 6-Familienhauses, Sommerstraße 3, Fl.-Nr. 891/4 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Auf dem Grundstück Sommerstraße 3 soll ein 6-Familienhaus mit Mietwohnungen und davon zwei barrierefreie Wohnungen errichtet werden mit den Grundmaßen von ca. 12,5 m x 17,5 m. Das Haus soll als 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach, 45° Dachneigung) errichtet werden.

Im Vorgartenbereich werden die notwendigen Stellplätze teils mittels Carport sowie als offene Stellplätze nachgewiesen.

Rechtliche Beurteilung:

Das Grundstück befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1a „Faber-Castell-Allee“ und das Vorhaben wäre zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Prüfung hat ergeben, dass grundsätzlich eine Vielzahl von Festsetzungen nicht eingehalten werden, aber auf Grund der geplanten Ausführung des Vorhabens die städtebauliche Idee / Grundlage des Bebauungsplanes nach Ansicht des Stadtbauamtes eingehalten wird. Der Bauantrag baut auf einer 2007 genehmigten Konzeption auf und entspricht dieser weitestgehend.

Durch die Möglichkeit der Nachverdichtung soll das Grundstück optimal ausgenutzt werden und damit sind einige Befreiungen notwendig.

So werden durch die größere Grundfläche des Gebäudes die Baugrenzen auf beiden Seiten um ca. 0,5 m bis zu 1,60 m überschritten. Das Mehrfamilienhaus erhält ein 3. Vollgeschoss (wie auch einige Gebäude in der Nachbarschaft) und überschreitet damit die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse sowie die GFZ. Die notwendigen Stellplätze werden nach der Grundidee des Bebauungsplanes im Vorgartenbereich nachgewiesen. Allerdings sind hier mehr Stellplätze notwendig, da das Gebäude entsprechend vergrößert wurde.

Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die Situierung des Hautgebäudekörpers dem Bebauungsplan entspricht. Da der Bebauungsplan aber aus dem Jahre 1978 stammt, ist in der Zwischenzeit sicherlich eine geänderte Auffassung bezüglich der Einhaltung / Befreiung von den Festsetzungen im Zuge der Nachverdichtung möglich. Insoweit wird seitens des Stadtbauamtes die Vielzahl an notwendigen Befreiungen mitgetragen, um das Grundstück entsprechend auszunutzen und dem sparsamen Gebrauch von Boden und Flächen nachzukommen.

Insgesamt kann seitens des Bauamtes der Planungsanfrage zugestimmt werden und ein Einvernehmen / die notwendigen Befreiungen sollten in Aussicht gestellten werden.

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung eines 6-Familienhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 04.05.2021 kann zugestimmt werden. Ein Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann in Aussicht gestellt werden.

Einer Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze, zur Abweichung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, Befreiung von der GRZ / GFZ sowie Flächen von den Garagen und Carports, Überschreitung der Größe der Zwerchhäuser sowie der Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen, der Einfriedungssatzung bzw. Vorgartensatzung kann zugestimmt werden.