



## Bürgerinformation

Hauptstrasse 56  
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0  
Telefax: 0911-6801 -1977  
[info@stadt-stein.de](mailto:info@stadt-stein.de)  
[www.stadt-stein.de](http://www.stadt-stein.de)

zur 19. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
am 21.10.2021

zu Drucksachen Nr.: 0498/2021

### **Vermietung einer 4-Zimmer-Wohnung im Reiheneckhaus, Dinkelweg 5, Fl.-Nr. 710/39 der Gemarkung Stein**

#### **Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):**

Auf Grundlage einer Immobilienanzeige wurde die Vermietung einer 4-Zimmer-Wohnung im Reiheneckhaus Dinkelweg 5 bekannt. Die Vermietung sieht de facto eine 2. Wohnungseinheit im Reiheneckhaus Dinkelweg 5 vor.

Das Landratsamt wurde daraufhin informiert. Die Eigentümer wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Seitens der Stadt Stein wurde gleichzeitig klargestellt, dass das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ausschließlich Einfamilienhäuser mit nur einer Wohnungseinheit in diesem Bereich vorsieht.

Mehrfamilienhäuser sind im Bebauungsplan separat geregelt.

Neben der Schaffung einer 2. Wohnung („Maisonettewohnung“) sind grundsätzlich 2 weitere Stellplätze für die 2. Wohneinheit gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Stein nachzuweisen. Diese können auf dem Haus-Grundstück nicht nachgewiesen werden, sodass diese nur mit einer weiteren Befreiung auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen könnten.

Die Grundstückseigentümer haben daraufhin einen Rechtsanwalt beauftragt, der mit Schreiben vom 30.07.2021 eine Stellungnahme (siehe Anlage) gegenüber der Stadt Stein abgegeben hat. Die Argumentation fußt unter anderem darauf, dass keine explizite Festlegung auf Einfamilienhäuser im Bebauungsplan erfolgt sind und dass die notwendigen Stellplätze auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 710/67 der Gemarkung Stein nachgewiesen werden sollen. Ansonsten verweist der Rechtsanwalt darauf, dass es sich um eine Übergangslösung handelt und die Wohnung auf Grund der großen Wohnraumknappheit in der Metropolregion Nürnberg gerechtfertigt sei.

Der Rechtsanwalt wurde seitens der Stadt Stein aufgefordert, entsprechende Unterlagen zum Stellplatznachweis im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. einer Befreiung einzureichen. Hierzu sollten städtebauliche Argumente aufgelistet werden, die es rechtfertigen eine entsprechende Befreiung seitens der Stadt Stein zu treffen.

Der Rechtsanwalt wurde letztmalig Anfang Oktober 2021 angefragt, wann diesbezüglich eine

Stellungnahme eingeht.

### **Rechtliche Beurteilung:**

Der Bebauungsplan „Gerstenstraße/Dinkelweg“ setzt eine typische Bauweise mit einer Reihenhausbebauung (ein RH gleich eine Wohnungseinheit) fest. Durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan sind die Reihenhäuser so definiert, dass gemäß Anzahl der festgesetzten Stellplätze pro Grundstück sowie dem städtebaulichen Hinweis, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Stein einzuhalten ist (2 Stellplätze pro Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser) in Verbindung mit der Begründung zum Bebauungsplan (5.1) eine seitens des Stadtbauamtes eindeutige Regelung getroffen wurde.

Die vom Rechtsanwalt vorgetragene Nutzung des Reihenhauses mit einer 2. Wohneinheit widerspricht nach städtischer Auffassung deshalb der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Ferner ergibt sich auch nach Auslegung des Bauantrags zur Errichtung des RH der Antragstellerin, dass in der Baubeschreibung Punkt 9 die Anzahl der Wohnungen mit 1 festgesetzt wurde bzw. die Stellplatzberechnung ein Reihnhaus / 1 WE zugrunde lag.

Auf Grund dieser rechtlichen Tatsache wird seitens der Stadt Stein keine Möglichkeit gesehen einer Befreiung zuzustimmen.

Die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes wären betroffen, da das Maß der Nutzung, und damit grundlegende Aussagen des Bebauungsplanes, sich ändert.

Eine Argumentation, dass Wohnraum im Großraum Nürnberg benötigt wird, rechtfertigt nicht die Teilung des Reiheneckhauses unter Beibehaltung einer Restwohnung für den Grundstückseigentümer. Seitens der Stadt Stein entsteht der Eindruck, dass hier rein aus wirtschaftlichen Interessen die Aufteilung des Reiheneckhauses in 2 WE erfolgt. Dies sind allerdings keine Gründe, die eine Teilung in 2 WE städtebaulich rechtfertigen.

Auch gilt es zu bedenken, dass eine Befreiung auf jeden Fall einen Präzedenzfall darstellen würde. In diesem Fall könnte es sogar sein, dass der Stellplatznachweis durch Doppelparker erfolgt.

Daher wird einer Befreiung vom Bebauungsplan zur Festsetzung der Anzahl der Wohnungseinheiten als auch zum notwendigen Stellplatznachweis nicht befürwortet.

Das Landratsamt soll auf Grund des Beschlusses entsprechend informiert werden, sodass das Verfahren – nach Aktenlage – weitergeführt werden kann.

### **Beschlussvorschlag:**

Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 31a „Gerstenstraße/Dinkelweg“ zur Nutzung einer 2. Wohnungseinheit mit Nebenanlagen im Einfamilienhaus, Dinkelweg 5, wird nicht zugestimmt.

Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für den Stellplatznachweis auf dem benachbarten Grundstück 710/67 der Gemarkung Stein wird nicht zugestimmt.