



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 26. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 24.05.2022

zu Drucksachen Nr.: 0390/2021/1

Umbau und Erweiterung eines 2-Familienhauses in 3 WE, Tektur Situierung Stellplätze und Anbau Treppenhaus, Deutenbacher Straße 52, Fl.-Nr. 888 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Über den Umbau und die Sanierung des bestehenden 2-Familienhauses Deutenbacher Straße 52 wurde bereits in der Sitzung am 24.06.2021 beraten. Dabei ist dem Ausbau sowie der Errichtung eines Treppenhausturmes zur Erschließung des Spitzbodens / der 3. Wohnungsebene nicht zugestimmt worden, da dieser Treppenturm erheblich über die bestehende, einheitliche und prägende Bauflucht der Deutenbacher Straße hinausgeht.

Nunmehr hat der Bauherr überarbeitete Pläne (Tektur) eingereicht.

Der neue Treppenturm ist statt der ursprünglich geplanten 4,36 m Breite nun in der Tektur 8 m breit. Ebenfalls wird zusätzlich zur Ursprungsplanung eine Erweiterung im südlichen Bereich um rund 2 m vorgesehen. Dabei werden auf der Südseite, über dem vergrößerten Erdgeschoss, jeweils in den Dachbereichen, in einer Tiefe von 2 m Balkonanlagen errichtet.

Die notwendigen Stellplätze, die in den ursprünglichen Unterlagen noch im Vorgartenbereich lagen, werden nun zurückgesetzt.

Rechtliche Beurteilung:

Die Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Lage im Innenbereich und die Kriterien haben sich bzgl. den städtebaulichen Überlegungen des Einfügens nicht geändert, sodass auch dieser Treppenturm (der nun noch größer errichtet werden soll) erst recht nicht zulässig erscheint, da er weiterhin außerhalb der Bauflucht und im Vorgartenbereich errichtet werden soll.

Die Kubatur des Treppenhauses wird sowohl in der Höhe (jetzt auf Firsthöhe) als auch in der Breite, statt der ursprünglich geplanten 4,36 m auf gut 8 m, fast verdoppelt.

Insoweit wird hier den Anregungen aus der 1. Ablehnung des Baugesuchs überhaupt nicht gefolgt, sodass der erheblich vergrößerte (und auch gestalterisch nicht verbesserte) Treppenturm ebenfalls abzulehnen ist.

Die geänderte Situierung der Stellplätze ist insoweit in Ordnung und kann zugestimmt werden.

Das Einvernehmen zum Antragsunterlagen auf Baugenehmigung sollte daher nicht hergestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Umbau und Erweiterung des bestehenden 2-Familienhauses in 3 WE / Tektur gemäß den eingereichten Unterlagen vom 04.05.2022 wird nicht hergestellt.