



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 29. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 21.09.2022

zu Drucksachen Nr.: 0142/2020/3

Abriss und Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Mühlstraße 12, Fl.-Nr. 70/16 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Durch Verkauf des Grundstücks hat sich die ursprünglich geplante Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (2 Gebäudekörper mit gemeinsamer Tiefgarage, Vorlagen Nr. 0142/2020/2 vom 24.03.2022) zwischenzeitlich erledigt.

Die neuen Eigentümer planen ein reduziertes Mehrfamilienhaus, dass nunmehr die wesentlichen Vorgaben des Stadtbauamtes und auch des Landratamtes einhält. Insbesondere wird die Freihaltung und Nichtbebauung der Böschungskante zur Rednitz berücksichtigt.

Das Gebäude wird als 2-geschossiges Gebäude mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss und Flachdach beantragt. Insgesamt sollen 10 Wohnungseinheiten und 18 Stellplätze (in einer Tiefgarage) nachgewiesen werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist auf die westliche Seite (abgewandt vom Einmündungsbereich Feuerweg/Mühlstraße) verlegt worden. Im Einfahrtbereich zur Tiefgarage ist ein Aufstellbereich für einen wartenden PKW vorgesehen. Weiterhin ist ein weiterer KfZ-Stellplatz im Vorgartenbereich für ein Carsharingfahrzeug mit E-Ladestation geplant.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich (§ 34 BauGB) und ist zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt. Die Nutzung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage fügt sich grundsätzlich in die nähere Umgebung ein. Bzgl. Situierung und Baukubatur entspricht das Gebäude der benachbarten vorhandenen Bebauung und wäre demgemäß zulässig.

Lediglich die Dachform bietet Anlass zur Diskussion, da im Altstadtbereich der Stadt Stein schon seit Jahren die Diskussion und Zulässigkeit von Flachdächern kontrovers diskutiert wird. Insoweit stellt sich auch hier die Frage, ob eine weiteres Flachdach im Bereich der Mühlstraße zugelassen werden soll. Das Argument des Bauherrn ist die kleinere Baukubatur, sowie aus Umwelt- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten die Errichtung eines Flachdachs mit Photovoltaikanlage und Dachbegrünung.

Dem gegenüber wird seitens des Stadtbauamtes die gestalterisch ansprechendere Lösung

eines Satteldachs befürwortet werden, da aus gestalterischen Gründen im Altstadtbereich ein steileres Satteldach zu bevorzugen wäre. Auch hier könnte eine PV-Anlage installiert werden. Hierüber soll im Rahmen der Bauausschusssitzung beraten werden.

Bezüglich der weiteren städtebaulichen Vorgaben ist darauf hinzuweisen, dass der geplante Stellplatz für das Carsharingauto im Vorgartenbereich nicht genehmigt werden sollte. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks bietet Möglichkeiten, diesen Stellplatz unterzubringen, z. B. in Verlängerung der Rampe. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass der Aufstellbereich für das wartende Fahrzeug in der Tiefgaragenzufahrt funktionstüchtig herzustellen ist.

Der rückwärtige Bereich ist freizuhalten, insbesondere sind im Böschungsbereich keine Nebenanlagen zulässig. Der Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet (nach derzeitiger Kartenlage findet sich der nördliche Teil des Gebäudes im Landschaftsschutzgebiet), kann mitgetragen werden, da die landschaftsschutzgebiet - relevante Hangkante / der Böschungsbereich sowie der Altbaumbestand erhalten bleiben.

Auf Grund der bearbeitenden Planung und gemachten Änderungen kann insgesamt das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden, wenn die zuvor gemachten Anmerkungen berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Mehrfamilienhaus erhält

- a) ein Satteldach vom 2. Obergeschoss mit einer Dachneigung von mind. 40 °
oder
- b) ein Flachdach auf dem 3. Geschoss/Staffelgeschoss mit Photovoltaikanlage und extensiver Begrünung.

Der Stellplatz im Vorgartenbereich (Carsharing-Stellplatz) ist auf dem Grundstück anders zu situieren.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird bei Einhaltung der Vorgaben in Aussicht gestellt.