



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 48. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 15.05.2024

zu Drucksachen Nr.: 1067/2024

Errichtung von 8 Dachgeschosswohnungen mit Gauben, Neubau von 8 Balkonanlagen sowie Stellplätzen und einer Fahrradabstellanlage, Gartenstraße 28-34, Fl.-Nrn. 107/30, 107/31, 107/32, 107/33 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Die 4 Mehrfamilienhäuser der Baugenossenschaft (Gartenstraße 28-34) sollen jeweils im Dachgeschoss 2 weitere Wohnungen über 2 Ebenen (mit Spitzboden oder Galerieebene) erhalten. Neben dem Ausbau des Dachgeschosses ist die Errichtung von Gauben sowie straßenseitig jeweils im vorderen Bereich eine Balkonanlage vorgesehen. Die Balkonanlagen sind so konzipiert, dass auch die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss einen Balkon erhalten.

Für die neuen Wohnungen sind insgesamt auf dem Grundstück der Baugenossenschaft 12 Stellplätze notwendig. Die Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich z. T. durch Abbruch der Nebenanlagen im Garten ermöglicht. Ferner werden im Einfahrtsbereich zum Büro/Verwaltungsgebäude weitere Stellplätze nachgewiesen.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Errichtung neuer Dachgeschosswohnungen sowie von 8 Balkonanlagen und der notwendigen Nebenanlagen kann zugestimmt werden. Das Bauvorhaben fügt sich insgesamt in die nähere Umgebung ein.

Es wird allerdings daraufhin gewiesen das die Überprüfung ergeben hat, dass der Stellplatznachweis gemäß den eingereichten Unterlagen nicht korrekt ist. Mindestens ein Stellplatz ist nicht umsetzbar, da sich dieser im Zufahrtsbereich einer rückwärtigen Garage befindet. Die Neuorganisation würde ferner die Fällung des einzigen Baumes im rückwärtigen Bereich/Zufahrtsbereich notwendig machen. Dies wird städtebaulich (als auch landschaftsgärtnerisch) nicht befürwortet, da der Baum eine wichtige Sichtachse von der Gartenstraße als auch von der Straße „Im Melben“ darstellt. Durch eine geschickte Organisation (neue Situierung der Stellplätze) könnte der Baum erhalten als auch alle Stellplätze nachgewiesen werden. Entsprechende Hinweise sind der Baugenossenschaft gegeben worden.

Insgesamt kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Der Stellplatznachweis ist abschließend durch das Landratsamt zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung von 8 Wohnungen im Dachgeschoss inkl. Gaube, Neubau von 8 Balkonanlagen sowie von Stellplätzen und einer Fahrradabstellanlage gemäß den eingereichten Unterlagen vom 27.11.2023 und 09.04.2024 wird hergestellt.

Der notwendige Stellplatznachweis ist auf dem Grundstück zu führen.