



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 47. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 18.04.2024

zu Drucksachen Nr.: 0462/2021/2

Errichtung einer 2. Wohneinheit, Regelsbacher Straße 5, Fl.-Nr. 575 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Auf die umfangreiche Beratung am 25.11.2021 (Vorlagen-Nr. 0462/2021/1) wird hingewiesen.

In der damaligen Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusssitzung wurde bereits über die Errichtung einer 2. Wohneinheit im Keller des 1-geschossigen Flachdachgebäudes beraten. Damals wurde der 2. Wohneinheit zugestimmt mit dem Hinweis, das gesunde Wohn- und Lebensverhältnis möglich und geschaffen werden sollen.

Mit Schreiben vom 24.02.2022 stellt das Landratsamt in fachtechnischer Prüfung fest, dass die Errichtung einer 2. Wohneinheit im Kellergeschoss die Grundzüge der Planung betrifft, da nur eine Wohneinheit festgesetzt ist. Weiterhin weist das Kellergeschoss eine zu geringe Raumhöhe auf. Insoweit kann einer beantragten Nutzungsänderung und dem Ausbau des Kellergeschosses zu einer separaten Wohnung und der Errichtung eines Anbaus sowie von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück nicht in Aussicht gestellt werden. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden bei unveränderter Kellerhöhe nicht machbar sein.

2 Jahre später wird im Februar 2024 erneut ein gleichlautender Antrag gestellt.

Die Überprüfung hat ebenfalls ergeben, dass die Geschosshöhe im Kellergeschoss weiterhin nicht ausreichend ist.

Auch besteht seitens der Stadt keine Absicht, den Bebauungsplan bzgl. einer Zulässigkeit einer 2. Wohneinheit zu ändern.

Die mit der geplanten Kellerwohnung zusammenhängende Änderung bzgl. die Vergrößerung des Lichtschachtes sowie Verschiebung der Carports und Stellplatzsituation im Vorgartenbereich, sollte ebenfalls nicht zugestimmt werden.

Insgesamt wird seitens der Stadt Stein keine Notwendigkeit zur Überarbeitung des Bebauungsplanes und daher keine Befreiungsmöglichkeit für das beantragte Bauvorhaben gesehen.

Hinzu kommt, dass auch nach bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten die unzureichende Geschosshöhe im Kellergeschoss einen Wohnraum nicht zulässt.

Insgesamt sollte daher das Einvernehmen (inkl. Erteilung einer Befreiung) nicht erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer 2. Wohneinheit im bestehenden Wohnhaus gemäß den eingereichten Unterlagen vom 29.02.2024 wird nicht hergestellt.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der für ein Einzelhaus im Bebauungsplan Nr. 29a „Regelsbacher Str./Heuweg“ festgesetzten Anzahl der Wohnungseinheiten sowie von der Stellplatzsatzung bzgl. des zu errichtenden 2. Stellplatzes im Vorgarten wird nicht zugestimmt.