



Bürgerinformation

zur 51. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 19.09.2024

zu Drucksachen Nr.: 1155/2024

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit gefördertem Wohnungsbau, mit 15 WE und Tiefgarage, Mühlstraße 12, Fl.-Nrn. 70/16, 70/41 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das ursprünglich geplante und genehmigte Mehrfamilienhaus in der Mühlstraße 12 mit 10 Wohneinheiten soll nun geändert werden. Hierzu plant der Bauherr ein Mehrfamilienhaus mit 15 WE für geförderten Wohnungsbau in der gleichen Kubatur. Grundsätzlich ist die architektonische Lösung für die 15 Wohnungseinheiten die gleiche, insoweit könnte dem Neubau zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der notwendige Stellplatznachweis für das Mehrfamilienhaus mit 15 WE zu führen ist. Nach Vorabstimmungen zwischen Landratsamt und der Stadt wäre ein abweichender Stellplatzschlüssel lt. städtischer Satzung denkbar, da auch andere eof-geförderte Wohnbauvorhaben mit einem Schlüssel 1:1 genehmigt wurden. Das Landratsamt hat sich in einem Vorgespräch bereit erklärt, von der Stellplatzsatzung zu befreien, wenn pro Wohnung ein Stellplatz nachgewiesen wird. Damit wären insgesamt 15 Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen.

Auf Grund der baulichen Größe werden in der Tiefgarage 14 Stellplätze möglich sowie ein oberirdischer Stellplatz im Straßenrandbereich. Es ist geplant, den oberirdischen Stellplatz in Straßenrandbereich als Carsharing-Parkplatz auszuweisen. Ferner bietet der Bauherr an, 2 Tiefgaragenplätze ebenfalls als Carsharing-Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Ob ein Carsharing-Parkplatz allerdings als Stellplatz anerkannt wird, ist noch zu klären.

Der Stellplatznachweis insgesamt kann nur mitgetragen werden, wenn seitens des Bauherren eine vertragliche Vereinbarung unterschrieben wird. Seitens der Stadt Stein ist die Forderung gegenüber dem Bauherrn und dem Landratsamt vorgetragen worden, dass die Stellplatzlösung erst mit Eintragung im Grundbuch möglich ist (Dienstbarkeit bzgl. der Sozialbindung).

Möglich wäre aber auch über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (und der vertraglichen Regelung zur Eintragung ins Grundbuch) die rechtliche Verpflichtung der Herstellung von eof-Wohnungen/sozialen Wohnungsbau umzusetzen.

Allerdings ist immer Voraussetzung, dass das Landratsamt den abweichenden

Stellplatzschlüssel befreit, da es sich um ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) handelt.

Bei den Vergleichsfällen in der Stadt Stein, die denen der gleiche Stellplatzschlüssel für den sozialen Wohnungsbau zu Grunde gelegt wurde, fand bisher immer eine B-Plan-Aufstellung statt, in der es eine separate Stellplatzlösung gab. Dies ist im vorliegenden Fall der Mühlstraße 12 nicht der Fall.

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Stein nicht Betreiber der Carsharing Plätze wird. Hier wird der künftige öffentliche Straßenraum im Bereich der Mühlstraße 12 lediglich seitens der Stadt Stein einem Carsharing-Betreiber zur Verfügung gestellt. Die beiden Carsharing-Plätze im Tiefgaragenbereich sind durch den Bauherrn an einen Carsharing-Betreiber weiter zu geben.

Um die Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus abschließend beurteilen zu können, ist daher der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags bzw. die Eintragung einer Dienstbarkeit unerlässlich. Bis dahin kann nach Ansicht der Verwaltung das Einvernehmen nicht hergestellt werden.

Bauordnungsrechtlich ist ferner darauf hinzuweisen, dass auch die Abstandsflächenproblematik noch ungeklärt ist. Auf Grund der Topografie werden an der östlichen Grundstücksgrenze durch die nahe Grenzbebauung Höhen von 2 m überschritten. Diese sind Abstandsflächenpflichtig und bedürfen der Zustimmung des benachbarten Grundstückseigentümers. Diese liegt derzeit nicht vor und wäre noch nachzureichen.

Das Einvernehmen kann daher momentan noch nicht hergestellt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau sowie einer Tiefgarage gemäß den eingereichten Unterlagen vom 11.04.2024 sowie den nachgereichten Unterlagen vom 04.07.2024 wird nicht hergestellt.

Einer Befreiung von der Stellplatzsatzung der Stadt Stein wird nicht zugestimmt.