



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 54. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 12.12.2024

zu Drucksachen Nr.: 1204/2024

Sanierung eines denkmalgeschützten 2-Fam.-Wohnhauses und Errichtung eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten zur Nutzung als gewerbliche Ferienwohnungen, Alter Kirchplatz 9, Fl.-Nrn. 46 und 58 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Nachdem der Bebauungsplanentwurf Nr. 5a „Südlicher Alter Kirchplatz“, der die Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses die Errichtung einer weiteren Wohnungseinheit vorsah, auf Grund lärmschutzrechtlicher Problematiken mit dem in der Nachbarschaft befindlichen Industriebetrieb nicht realisiert werden konnte, möchte nunmehr der Bauherr im Rahmen des § 34 BauGB eine Entscheidung, wie das Grundstück genutzt werden kann.

Hierzu wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Der Antrag / die Planungen sehen die Nutzung des denkmalgeschützten Altbaus mit 2 Ferienwohnungen vor. Im rückwärtigen Bereich sollen nach Abbruch eines technischen Nebengebäudes 5 Wohneinheiten in einem 2-geschossigen Neubau mit Satteldach, ebenfalls für Ferienwohnungen, errichtet werden.

Der Antragsteller hat hierzu einen Fragenkatalog eingereicht, der als Anlage beigefügt ist.

Rechtliche Beurteilung:

Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Ferienwohnungen sowie die Nutzung des denkmalgeschützten Altbaus mit 2 Ferienwohnungen ist zulässig, wenn sie sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Vorherige Abstimmungen mit dem Landratsamt sowie die Prüfung des Stadtbauamtes führt zu einer folgenden Beantwortung:

1. Sanierung des denkmalgeschützten Hauses Alter Kirchplatz 9 und Einbau von 2 Ferienwohnungen.

Die Fragen 1-7 können wie folgt beantwortet werden: Grundsätzlich besteht zur Sanierung des denkmalgeschützten Hauses mit Ausbau des Dachgeschosses (inkl. der Gauben) sowie des notwendigen technischen Nebengebäudes zur Erschließung des denkmalgeschützten Gebäudes Einvernehmen.

Lediglich die geplante Nutzung „Ferienwohnung“ als auch der geplante PKW-Stellplatz vor dem Haus finden keine Zustimmung der Stadt Stein.

Die Nutzung des Hauses durch Ferienwohnungen wird nicht mehr als normale Wohnnutzung gesehen, sondern als gewerbliche Nutzung. Eine Ferienwohnung ist eine freizeitmäßige oder touristische Nutzung. In Frage käme auch eine vorübergehende Wohnnutzung durch Arbeiter/Monteure. Auf jeden Fall stellt diese Wohnnutzung kein dauerhaftes Wohnen dar und erzeugt durch den ständigen, häufigen Wechsel durch Touristen oder Monteure negative Beeinträchtigungen, wie z.B. einen erheblichen Lärm durch die Benutzer oder den zusätzlichen Fahrzeugverkehr. Seitens des Stadtbauamtes wird diese Nutzung daher nicht als allgemein zulässige Wohnnutzung sondern eher als eine störende gewerbliche Nutzung eingeordnet.

Weiterhin wird der PKW-Stellplatz vor dem Gebäude Alter Kirchplatz 9 im Vorgarten errichtet, sodass eine Befreiung von der Einfriedungs- und Stellplatzsatzung notwendig ist. Diese kann nicht in Aussicht gestellt werden, da es sich um eine atypische Stellplatzsituation in der Altstadt handelt. Der Grünbereich sollte als Vorgarten definiert sein und entsprechend freigehalten werden.

Insoweit kann der Stellplatznachweis im Vorgarten nicht akzeptiert werden.

2. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Ferienwohnungen

Die geplante Errichtung des Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen wird wie folgt beurteilt. Der Gebäudekörper des Mehrfamilienhauses ist städtebaulich in Ordnung. Sowohl Größe als auch Gestaltung erlauben ein Einfügen im Sinne des § 34 BauGB (2-geschossiges Gebäude mit Dachgeschoss, Satteldach, 42 °– 45 °). Die Situierung des Hauses auf dem Grundstück ist insoweit in Ordnung, als der Bereich zwischen § 34 BauGB Innenbereich und der festgesetzten Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 3 eingehalten wird. Dies entspricht auch den Abstimmungen zwischen der Stadt Stein und dem Landratsamt.

Problematisch wird allerdings die Situierung des Neubaus direkt auf der Grenze gesehen. Hier ist die abschließende Prüfung durch das Landratsamt notwendig, inwieweit auf der Grenze Aufenthaltsräume errichtet werden können. Gleichzeitig sind die Abstandsflächenproblematik und Brandschutz (Gauben zur Westseite) durch das Landratsamt abschließend zu prüfen. Seitens der Stadt Stein kann die Situierung des geplanten Neubaus auf der Grundstücksgrenze befürwortet werden, da er der Altbebauung auf dem Grundstück nahezu entspricht.

Auch in diesem Neubau ist die Nutzung durch 5 Ferienwohnungen städtebaulich nicht gewollt. (siehe Argumentation unter Pkt. 1)

Die gewerbliche Nutzung mit 5 Ferienwohnungen (und damit insgesamt 7 Ferienwohnungen auf dem Grundstück) führt zu einer verkehrlichen und lärmtechnischen Mehrbelastung, die im Bereich nicht mehr als zulässig gesehen wird.

(Anmerkung: seitens des Landratsamtes gilt es noch zu klären, ob nun 10 Ferienwohnungen im Neubau entstehen sollen – wie im Antragsformular beschrieben – oder nur 7 – wie im Fragenkatalog beschrieben)

Die Situierung der Stellplätze an der Hangkante muss technisch funktionieren (ausreichende Stellplatzbreite, -länge sowie Rangierfläche und Wendefläche, Absturzsicherung). Ebenfalls ist der im Vorgartenbereich unzulässige Stellplatz zusätzlich im Hofbereich nachzuweisen.

Generell ist die Bebauung auch vor dem Hintergrund der besonderen Stadtansicht („Postkartenmotiv von Stein“) zu sehen. Hier sind der Erhalt der grünen, unbebauten Böschung und des restlichen Baumbestandes wünschenswert. Aussagen hierzu werden allerdings in den Zeichnungen oder im Fragenkatalog dazu nicht gemacht.

Auf Grund der unzulässigen gewerblichen Nutzung soll das Einvernehmen zur Bauvoranfrage nicht hergestellt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid vom 17.10.2024 wird nicht hergestellt.

Eine Befreiung von der Einfriedungs- und Stellplatzsatzung zum Nachweis eines Stellplatzes im Vorgartenbereich wird nicht erteilt.