



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 2. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 25.06.2026

zu Drucksachen Nr.: 0098/01/2026

Neubau eines Wohngebäudes, Neuwerker Weg 39 d, Fl.-Nr. 656/8 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das bestehende Wohngebäude Neuwerker Weg 39d soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Es handelt sich hierbei um verkettete L-förmige Bungalows aus den 1960er Jahren. Der nunmehr eingereichte Bauantrag sieht ebenfalls ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer WE vor. Die Grundform eines L-förmigen Bungalow - Gebäudes wird nicht mehr eingehalten. Insoweit ergibt sich eine Abweichung, als es sich um einen insgesamt kompakteren Gebäudekörper handelt.

Rechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 22 „Nördlich des Neuwerker Wegs“ aus dem Jahre 1967. Aufgrund des beantragten Neubaus werden mehrere Befreiungen notwendig, da der neue Baukörper Baulinien über- und unterschreitet und die festgesetzten Baugrenzen ebenfalls über- und unterschreitet.

Die Prüfung hat ergeben, dass der alte Bebauungsplan durch diese Befreiungen zwar wesentlich geändert wird, aber entsprechende Änderungen bereits in mehreren vergleichbaren Fällen (Bungalowumbauten) im gleichen Bebauungsplangebiet in den zurückliegenden Jahren erfolgt sind. Auch hierzu wurden Befreiungen erteilt.

Daher kann den nun beantragten Befreiungen ebenfalls zugestimmt werden. Insgesamt handelt es sich um ein städtebaulich und architektonisch ansprechendes Bauvorhaben, das sich in das Gebiet einfügt.

Nach Ansicht des Stadtbauamtes bleibt der Charakter des Wohngebietes gewahrt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Stellplatznachweis gemäß Bebauungsplan hintereinander geführt wird. Inwieweit dies durch das Landratsamt akzeptiert wird, wird die Prüfung des Landratsamtes zeigen.

Der notwendige Abstellplatznachweis für Fahrräder muss noch geführt werden. Aufgrund der Größe des Grundstücks dürfte dies jedoch kein Problem sein.

Die notwendigen Nachbarunterschriften sind noch über das Landratsamt einzureichen.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Wohngebäudes gemäß den eingereichten Unterlagen vom 26.05.2026 wird hergestellt.

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Nördlich des Neuwerker Wegs“ bezüglich der Überschreitung der Baulinie, der Unterschreitung der Baulinie sowie der Über- und Unterschreitungen der Baugrenze wird zugestimmt.
Der Abstellplatznachweis ist noch zu führen.