



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 3. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 22.07.2026

zu Drucksachen Nr.: 0880/2023/3

Errichtung einer Wohnanlage mit 12 WE, einer Tiefgarage und einer Parkgarage im EG mit insgesamt 34 Stellplätzen, Ottilienstraße 7-9, Fl.-Nr. 64/4 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Eigentümer des Grundstücks Ottilienstraße 7-9 versucht bereits seit mehreren Jahren eine größere Wohnanlage/Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück zu errichten. Hierzu wurde letztmalig im Oktober 2023 im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss darüber beraten.

Grundlage war hier die Errichtung einer 5-geschossigen Wohnanlage mit 15 Wohnungen. Die vorgelegten Unterlagen wurden damals in der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss nicht befürwortet. Ergebnis der Beratung war es, dass dem Bauherrn stets mitgegeben wurde, sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten, um so ein genehmigungsfähiges Bauvorhaben (ohne Abweichungen oder Befreiungen) zu erhalten.

In der Zwischenzeit hat der Bauherr diverse Tektur-Vorschläge abgegeben, die seitens der Verwaltung aber immer abgelehnt wurden, da der Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vorsah, die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Nunmehr stellt nach der Kommunalwahl der Bauherr erneut den Antrag und fragt an, ob die Wohnanlage, die im Oktober 2023 beraten wurde, nunmehr genehmigungsfähig sei (auch im Hinblick auf die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum – „Bauturbo“).

Seitens der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass die Anlage erneut im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss zur Beratung vorgestellt werden soll. Der Bauherr unterstreicht, dass er mit der Anlage einer Parkgarage und zusätzliche Stellplätze dem städtischen Wunsch nachkommen und Stellplätze für das Quartier ermöglichen würde.

Die Überprüfung hat allerdings ergeben, dass das Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungseinheiten nur über eine Befreiung zulässig wäre.

Der Bauherr führt hierzu aus, dass er mit dem Vorhaben dringenden Wohnraum schaffen würde, der gemäß § 31 Absatz 3 befreit werden könnte (sog. „Bauturbo“). Insofern könnte die Stadt Stein im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange befreien.

Seitens der Verwaltung wird die belegte Bebauungsvariante sehr kritisch gesehen, da es sich um ein **5-geschossiges** Gebäude handelt, welches befreit werden müsste. In der näheren Umgebung sind vergleichbar hohe Gebäude nicht vorhanden. Die beiden höchsten Gebäude befinden sich am östlichen Rand des Schulhofs Mühlstraße und sind maximal 4-geschossig (3-geschossig mit zurückgesetztem Staffelgeschoss).

Das nunmehr beantragte Gebäude würde somit um ein weiteres Geschoss diese beiden Gebäude überragen; auch handelt es sich bei dem 5. Geschoss um kein verkleinertes Staffelgeschoss.

Die östliche Bebauung der Ottilienstraße stellt sich nochmals niedriger dar. Im nördlichen Bereich besteht ein Gebäude mit 1 + D, im südlichen Rand Gebäude mit einer Geschossigkeit von 3 + D, sodass das neue, direkt westlich der Ottilienstraße angrenzende Gebäude auf jeden Fall erheblich höher wäre und damit die östlich liegenden Gebäude verschatten würde. Auch würde dann in der relativ schmalen Ottilienstraße der Eindruck eines sehr beengten Straßenraumes extrem verstärkt werden.

Das rund 40 m lange Gebäude würde direkt an der Gehweghinterkante errichtet werden und wäre letztendlich rund 15,20 m hoch.

Angesichts dieser massiven Höhe wird seitens der Verwaltung eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange gesehen. Es wird daher vorgeschlagen, dem Bauvorschlag nicht zu befürworten.

Die Option, hier für die Nachbarschaft auf zwei Etagen in der Tiefgarage und im Erdgeschoss zusätzliche Stellplätze zu generieren, rechtfertigt eine derartig massive Bebauung nach Ansicht der Verwaltung nicht.

Der neue § 246e BauGB ermöglicht den Bau von Wohngebäuden auch ohne Änderung eines Bebauungsplans, sofern das Vorhaben dem Wohnzweck dient und die jeweilige Gemeinde zustimmt (= „Bauturbo“). Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht.

In der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss sollte darüber diskutiert werden, ob die Ausschussmitglieder die Belange des Wohnungsbaus entsprechend gewichten wollen und die beantragte Befreiung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden soll.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorgeschlagene Variante der Stellplätze im Erdgeschoss bzw. in der geplanten Tiefgarage teilweise nicht funktionieren, da die Kurvenradien nicht eingehalten werden.

Auch der Nachweis der Abstellplätze für Fahrräder für das Vorhaben ist nicht geführt, da die vorgeschlagenen Abstellplätze mit vertikalen Wandhalterungen aus Platzgründen nicht funktionieren.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer Wohnanlage mit 15 WE, einer Tiefgarage und einer Parkgarage im EG mit insgesamt 34 Stellplätzen gemäß den eingereichten Unterlagen vom 30.06.2026 wird (nicht) in Aussicht gestellt.

Eine Zustimmung nach § 36 a BauGB wird (nicht) erteilt.