STADT STEIN

Amtsperiode 2026/2032

Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547Stein

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

zur 6. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 19.11.2026

zu Drucksachen Nr.: 0190/01/2026

Neubau eines 2. Wohngebäudes, Herbststr. 8, 90547 Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Im Rahmen einer Bauanfrage möchte der Grundstückseigentümer die planungsrechtliche Klärung, ob ein Wohnhausneubau mit zwei Wohnungseinheiten und einem Satteldach mit 30° Dachneigung südöstlich des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück errichtet werden kann. Der spätere Abbruch des Wohnhauses soll vertraglich geregelt werden.

Die notwendigen Stellplätze sollen über die bestehende Doppelgarage als auch über zwei Längsparker im Vorgartenbereich nachgewiesen werden.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt. Aufgrund des §34 Abs. 3b BauGB (sog. Bauturbo) können Abweichungen in der Zulässigkeit des Bauvorhabens im Einzelfall gemacht werden.

Im vorliegenden Fall stellt der Gebäudekörper einen sog. Präzedenzfall dar, da erstmalig abweichend von der Bauflucht in der Herbststraße gebaut werden soll. Der Baukörper rückt erheblich aus der bestehenden, rückseitig mit einem großen Garten versehenen Bebauungsreihe heraus.

Das Gebäude selbst dürfte unproblematisch sein, da es sich um ein Wohngebäude handelt, wie es in der näheren Umgebung schon vorhanden ist. Auch die Gestaltung ist insoweit mit zwei Vollgeschossen und einem 30° Satteldach unproblematisch.
Allerdings ist die geplante Nähe des neuen Gebäudekörpers zum öffentlichen Straßenraum, als auch der Stellplatznachweis problematisch.
Hier wird vorgeschlagen, dass das Gebäude mindestens 4 m von der Straßenkante ins Grundstück hineinrückt und die Stellplätze nicht im Vorgartenbereich, sondern satzungsgemäß im rückwärtigen Bereich des Grundstücks nachgewiesen werden.

Die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens würde sich aus §34 Abs. 3b BauGB (sog. Bauturbo) ergeben, nachdem die Gemeinde im Einzelfall Abweichungen zulassen kann, wenn sie dem Wohnungsbau dienen und städtebaulich vertretbar sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei dann um einen Präzedenzfall handeln würde, der weitere Vorbilder in der Herbststraße, aber auch in Stein hervorrufen könnte.
Insoweit soll im Rahmen der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusssitzung darüber beraten werden, ob dem Ansinnen des Bauherrn Rechnung getragen werden kann.

Allgemein bleibt daraufhin zuweisen, dass die Umsetzung des Bauvorhabens natürlich nur erfolgen kann, wenn im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags der Abbruch des Altbaus erfolgt. Eine Übernutzung des Grundstückes durch 2 Gebäude sollte auf jeden Fall vermieden werden.

Beschlussvorschlag:

Die Errichtung eines 2-Familienhauses im südöstlichen Grundstücksteil zur Herbststraße wird grundsätzlich befürwortet.
Der Gebäudekörper darf maximal mit einer Grundfläche von 12 m x 10 m ausgeführt werden.

Die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei separaten Grundstückszufahrten wird nicht befürwortet.
Die notwendigen Stellplätze sind im nördlichen Gartenbereich (hinter dem Gebäude) nachzuweisen.
Der Abstand des Neubaus zum öffentlichen Straßenraum hat mindestens 4 m zu betragen.

Der Abbruch des Altgebäudes ist zwingend notwendig.

Die Umsetzung der Bebauung ist über einen städtebaulichen Vertrag (§36a Abs. 1 BauGB) zu regeln.