

Vorlage Nr.: 2026/0055

Verantwortlich: Dez.
Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Aufstockung Stephaniensstraße 30-32

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gestaltungsbeirat	27.02.2026	1	Ö	Beratung

Kurzfassung

Lage

Das Gebäude befindet sich auf der Nordseite der Stephaniensstraße an der Ecke zur Seminarstraße. Es bildet die Eckbebauung einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung, die sich entlang der Stephaniensstraße überwiegend als dreigeschossige Bebauung darstellt, in Teilbereichen aber auch vier bis fünf Geschosse aufweist.

Östlich des Gebäudes schließt sich die Staatliche Münze von Friedrich Weinbrenner an, die ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung ist.



Vorhaben

Bei dem heutigen Gebäude handelt es sich um einen 3-geschossigen Block mit Innenhof. Straßenbegleitend besitzt das Gebäude zusätzlich ein Dachgeschoss, das als Satteldach mit Einzelgauben ausgebildet ist. Im rückwärtigen Bereich schließt das Gebäude mit einem Flachdach ab.

In der Stephaniestraße 30 befinden sich Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Die Stephaniestraße 32 ist ein reines Wohnhaus.

Der Vorhabenträger plant eine Aufstockung des Blocks, die ausschließlich dem Wohnen dienen soll. Dabei sind unterschiedliche Varianten von Aufstockungen denkbar, die von einem zusätzlichen Geschoss im rückwärtigen Bereich, über die Bildung eines neuen Satteldachs für den gesamten Baukörper bis hin zu einer Aufstockung um zwei Geschosse reicht.

Die Varianten sollen im Gestaltungsbeirat diskutiert werden, um eine für den Ort verträgliche Lösung zu finden.

Planungsrecht und Baumbestand

Für das Grundstück gelten der Bebauungsplan 668 „Reinhold-Frank-, Bismarck-, Seminar-, und Stephaniestraße“ zusammen mit § 34 BauGB sowie der Bebauungsplan 889 „Grünordnung und Klimaanpassung in der Innenstadt“, der u.a. Festsetzungen zu Dach und Fassadenbegrünung macht.

Der Bebauungsplan 668 setzt als Nutzungsart ein besonderes Wohngebiet fest. Nutzungen gemäß § 4a Abs. 2 und 3 Bau NVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind im Besonderen Wohngebiet unzulässig. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Von Satz 2 können Ausnahmen erteilt werden, wenn mindestens 1/3 der Geschossfläche eines Gebäudes für Wohnnutzung erhalten bleiben.

Des Weiteren macht der Bebauungsplan u.a. Aussagen zu Baulinien und Baugrenzen mit dem Ziel, den Grünraum und den Baumbestand im Blockinneren zu schützen. Die heutige Bebauung entspricht den Festsetzungen. Das Grundstück ist größtenteils versiegelt. Baumbestand ist nicht vorhanden.

Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan nur für die Höhe der Seitengebäude im Rahmen von Gestaltungsvorschriften getroffen, so dass auch der § 34 BauGB anzuwenden ist.

In den Gestaltungsvorschriften werden u.a. Aussagen zu Seitengebäuden, Dachformen, Dacheinschnitten, Dachdeckungen und Fassadengestaltung getroffen, von denen aber Abweichungen im Block zu finden sind:

Seitengebäude:

Der obere Dachabschluss bzw. der Dachfirst des Seitengebäudes muss mindestens 2,50 m niedriger gestaltet werden als der obere Dachabschluss bzw. der Dachfirst des Vordergebäudes des jeweiligen Baugrundstücks. Dabei darf jedoch eine Wandhöhe von 10,80 m nicht überschritten werden.

Dachformen:

Bei den zur Straße zugewandten Gebäuden sind Flachdächer unzulässig. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Flst: 540/1 (*Eckgebäude am Mühlburger Tor*).

Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte auf den der Straße zugewandten Dachflächen sind unzulässig.

Dacheindeckung:

Bei geneigten Dächern sind nur ziegelartige Bedachungen sowie Bedachungen mit Schieferplatten zulässig.

Darüber hinaus wären Möglichkeiten, die der Bauturbo ggf. eröffnet, einzubeziehen.

Des Weiteren ist der Denkmalschutz zu berücksichtigen. Die Staatliche Münze von Friedrich Weinbrenner ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das Umgebungsschutz auslöst.