

Sitzungsvorlage Nr. 1956/2019



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	27.11.2019	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	10.12.2019	öffentlich

Bebauung Flst. Nr. 1303/8 (Holzwiesenweg) in Steinenberg - Änderung des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Steinenberg“ im Bereich des Flurstücks Nr. 1303/8 in Steinenberg wird geändert.

Sachverhalt

Der Verwaltung liegt ein Antrag bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Steinenberg“ vor, mit dem Ziel einer weiteren Bebauung auf Flurstück Nr. 1303/8, Holzwiesenweg 3 in Steinenberg.

Der Antrag wurde vom Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1303/8 gestellt.

Geplant ist, im nordöstlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1303/8 ein weiteres ca. 16 m x 8 m großes Wohn- und Bürogebäude zu errichten. Das vorhandene Wohngebäude wird von den Betriebsinhabern des dort ansässigen Gewerbebetriebs und Eltern des Bauherrn bewohnt. Das neue Gebäude soll als Betriebsleiterwohnung für den ebenfalls in der Geschäftsleitung tätigen Bauherrn dienen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Steinenberg“ aus dem Jahr 1982. Dieser weist für den Vorhabensbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Anlagen nach § 8 (2) Nr. 2 und 3 und (3) Nr. 1 BauNVO zulässig, sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in Sinne von § 6 (2) Nr. 4 BauNVO. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können somit zugelassen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Mit dem geplanten Wohn- und Bürogebäude werden die Baugrenzen jedoch überschritten.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der vorgelegten Planung werden die Baugrenzen massiv überschritten. Eine Befreiung in dem geplanten Ausmaß kann nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben städtebaulich ein. Auch nach Anpassung der Baugrenzen verbleibt eine ausreichend große Pflanzbindung. Die geplante Betriebsleiterwohnung ist dem Gewerbebetrieb zugeordnet. Auch durch die Schaffung von weiterem Wohnraum überwiegt der gewerblich genutzte Flächenanteil (bereits vorhandene Wohngebäude: 151,92 m², geplantes Wohngebäude: 197,0 m², gewerblich genutzte Fläche: 448,47 m².) Im Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Steinenberg“ wurden des Weiteren bereits Befreiungen bezüglich der Überschreitung von Baugrenzen erteilt.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Baugrenzen auf dem Flurstück Nr. 1303/8 im Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Steinenberg“ entsprechend anzupassen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt der Bauherr.

Anlage/n:
Lageplan