

Sitzungsvorlage Nr. 2202/2020

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	02.12.2020	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	15.12.2020	öffentlich

Bauvoranfrage: Neubau Gewerbe mit Wohneinheit, Holzwiesenweg 5, Flst.Nr. 1303/5, in Steinenberg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau Gewerbe mit Wohneinheit, auf dem Grundstück Holzwiesenweg 5, Flst.Nr. 1303/5, in Steinenberg wird in Aussicht gestellt.

Sachverhalt

Geplant ist ein Neubau eines Gewerbegebäudes mit Wohneinheit auf dem Grundstück Holzwiesenweg 5, Flst. Nr. 1303/8, in Steinenberg.

Das Gebäude soll 15,00 Meter lang, 8,00 Meter breit werden. Das vorgesehene Pultdach soll eine Neigung von 6,84° aufweisen. Im Erdgeschoss ist das Gewerbe (Verkauf von Immobilien, Energieberatung, Energetische Planungen) untergebracht. Im Obergeschoss soll eine Wohneinheit entstehen.

Südseitig auf dem Grundstück im Bereich der bestehenden Garage/Carport sind 6 Stellplätze geplant. Davon sind 4 für die gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

Im Rahmen der Bauvoranfrage bittet der Bauherr um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist der geplante Neubau, so wie in den Plänen dargestellt genehmigungsfähig?

2. Ist die Überschreitung der Baugrenze genehmigungsfähig?

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Steinenberg“ aus dem Jahr 1982 sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung Gewerbegebiet Steinenberg“ aus dem Jahre 2000. Diese weisen für den Vorhabensbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Die überbaubare Fläche ist durch Baufenster festgelegt.

Das Bauvorhaben befindet sich teilweise in der nicht überbaubaren Fläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Fläche ist deshalb erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Ortschaftsrat und Gemeinderat haben sich bereits mit dem geplanten Vorhaben befasst (Vorlagen Nr. 1956/2019 und 1956/2019/1). Eine erforderliche Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der ursprünglich geplanten Überschreitung des Baufensters wurde mehrheitlich abgelehnt.

Die Planung wurde zwischenzeitlich angepasst. Die Überschreitung des Baufensters wurde auf das notwendige Maß reduziert. Nach Absprache mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis ist in diesem Umfang noch eine Befreiung vorstellbar, so dass es keiner Änderung des Bebauungsplanes mehr bedarf.

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, da wie bereits in den früheren Sitzungsvorlagen ausgeführt, bereits ähnlichen Überschreitungen des Baufensters im Baugebiet zugestimmt wurde.

Die Wohneinheit kann ebenfalls zugelassen werden, da Sie vom Betriebsinhaber bewohnt wird und dem Gewerbebetrieb untergeordnet ist.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Ansichten Nord u. Süd

Anlage 3, Ansichten Ost u. West