

Sitzungsvorlage Nr. 2424/2021

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	08.09.2021	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	14.09.2021	öffentlich

Neubau Gewerbe mit Wohneinheit, Holzwiesenweg 5, Flst.Nr. 1303/8 in Steinenberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau Gewerbe mit Wohneinheit, auf dem Grundstück Holzwiesenweg 5, Flst.Nr. 1303/8 in Steinenberg wird hergestellt.
2. Das Regenwasser ist dem Mühlbach zuzuleiten.

Sachverhalt

Geplant ist der Neubau eines Gewerbegebäudes mit Wohneinheit auf dem Grundstück Holzwiesenweg 5, Flst. Nr. 1303/8, in Steinenberg. Über das Vorhaben wurde bereits mehrfach beraten (siehe Vorlagen Nr. 1956/2019 und 1956/2019/1), zuletzt im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Sitzung des Gemeinderats vom 15.12.2020 (Vorlage Nr. 2202/2020). Das Einvernehmen für das Vorhaben wurde dabei einstimmig in Aussicht gestellt sowie seitens des Landratsamts Rems-Murr-Kreis am 22.03.2021 ein positiver Bauvorbescheid erteilt.

Das Gebäude ist 16,15 Meter lang und 8,00 Meter breit. Entgegen der Bauvoranfrage erhält das Gebäude anstelle des Pultdaches nun ein Flachdach mit einer Höhe von 6,24 m. Im Erdgeschoss ist das Gewerbe (Verkauf und Vermittlung von Immobilien, Energieberatung, Energetische Planungen, Vermittlung und Planung von Leckortung bei Wasserschäden) untergebracht. Im Obergeschoss soll eine Wohneinheit entstehen. Im nordwestlichen Bereich ist eine ca. 46 m² große Terrasse geplant sowie im östlichen Bereich eine ca. 30 m² große Terrasse.

Im südöstlichen Bereich des Obergeschosses ist eine weitere 10 m² große Terrasse vorgesehen. Im Anschluss an die bestehende Garage auf der Südseite des Grundstücks ist ein 8,9 m x 4,6 m großer Carport geplant.

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 sowie in der mit Pflanzbindung ausgewiesenen Fläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist deshalb erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

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.

Die Erschließung ist gesichert. Das Regenwasser ist dem Mühlbach zuzuleiten.

Anlage/n:

Lageplan

Schnitte

Ansichten_Süd_West

Ansichten_Nord_Ost