

Sitzungsvorlage Nr. 2470/2021

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	08.12.2021	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	14.12.2021	öffentlich

Büroaufbau und Lagerfläche im Außenbereich, Holzwiesenweg 3, Flst. Nr. 1303/7, in Steinenberg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Büroaufbau und die Errichtung einer geschlossenen Lagerfläche im Außenbereich, auf dem Grundstück Holzwiesenweg 3, Flst. Nr. 1303/7, in Steinenberg wird hergestellt.

Sachverhalt

Beantragt wird die Gebäudeaufstockung (Aufbau Büro) und die Errichtung von Lagerfläche im Außenbereich.

Die neuen Büroräumlichkeiten befinden sich im 1. Obergeschoss und haben eine Grundfläche von 187,12 m². Ebenfalls ist eine Terrasse geplant. Diese hat eine Fläche von ca. 21,00 m². Östlich an dem bestehenden Gebäude wird mit einer Fläche von 26,51 m² ein Treppenhaus mit Hublift angebaut. Mit dem neuen Büroaufbau hat das Gebäude eine max. Höhe von 288,60 m.ü.NN.

Südlich am bestehenden Gebäude werden geschlossene Lagerflächen für die Mülltonnen (11,45 m²), die Paletten (4,50 m²) und Gasflaschen (2,14 m²) errichtet.

Im Weiteren werden sechs neue Stellplätze angelegt. Davon ist ein Stellplatz als behindertengerecht ausgewiesen.

Das Grundstück Holzwiesenweg 3 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Steinenberg“ aus dem Jahr 1982 sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans „2. Änderung Gewerbegebiet Steinenberg“ aus dem Jahr 2000. Diese weisen für den Vorhabensbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus und die überbaubare Fläche ist durch Baufenster festgelegt.

Die Gebäudeaufstockung befindet sich teilweise und die geschlossene Lagerfläche für Müll, sowie 4 von 6 neuen Stellplätzen befinden sich vollumfänglich in der nicht überbaubaren Fläche.

Zudem überschreitet die neue Gebäudehöhe von 288,60 m.ü.NN die zulässige Höhe nach den Festsetzungen des Bebauungsplans von max. 287,50 m.ü.NN.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie Überschreitung der max. Gebäudehöhe 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.

Mit dem geplanten Büroaufbau wird die festgelegte Baugrenze geringfügig überschritten. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da der Überschreitung bereits mit dem Bau des Bestandsgebäudes zugestimmt wurde.

Die Stellplätze können aus Sicht der Verwaltung ebenfalls zugelassen werden, da sie für die neu geschaffenen Büroräumlichkeiten erforderlich sind.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Ansichten Süd und Ost

Anlage 3, Ansichten Nord und West

Anlage 4, Schnitte