

**Sitzungsvorlage Nr. 0070/2023**

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	06.12.2023	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	16.05.2023	öffentlich

**BauVor: Anbau Garage im Erdgeschoss mit Flachdach, Holzwiesenweg 3, Flst. Nr. 1303/7, in Steinenberg**

**Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Anbau einer Garage im Erdgeschoss mit Flachdach, kann nicht in Aussicht gestellt werden.

**Sachverhalt**

Mit vorliegender Bauvoranfrage muss die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Garage geprüft werden. Die geplante Garage mit den Abmessungen 3,00 m x 7,00 m soll auf der Nordseite des bestehenden Gebäudes errichtet werden. Die Höhe beträgt 2,50 m.

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 ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus und die überbaubare Fläche ist durch Baufenster festgelegt.

Die geplante Garage befindet sich vollumfänglich in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche 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 die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Das geplante Vorhaben ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Verwaltung bezieht sich hier auf die bereits erteilten Befreiungen (Baugenehmigung vom 01.02.2022) bezüglich der Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Fläche durch

- a) die Bürofläche im Obergeschoss
- b) den Gebäudeumgang im Obergeschoss
- c) die Stellplätze
- d) die Lagerfläche für den Müll

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Inanspruchnahme von unüberbaubarer Grundstücksfläche mit der geplanten Garage als zu massiv erachtet.

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Anbau einer Garage im Erdgeschoss mit Flachdach, kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollten keine weiteren Befreiungen erteilt werden, zumal auf dem Grundstück anderweitig ausreichend Fläche innerhalb der Baulinie mit der Möglichkeit zur Errichtung der Garage vorhanden ist.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Ansichten Nord-West

Anlage 3, Schnitt\_AA

Anlage 4, Schnitt\_BB