

Sitzungsvorlage Nr. 0509/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	04.12.2013	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	10.12.2013	öffentlich

Neubau Servicehalle, Umbau Wohn- und Geschäftshaus, Holzwiesenweg 6 in Steinenberg

Beschlussvorschlag

1. Mit der Servicehalle sind die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne einzuhalten.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses wird erteilt, sofern die beiden Wohnungen in dem Gebäude ausschließlich von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. dem Betriebsinhaber genutzt werden.
3. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser von der Servicehalle über eine Retentionszisterne oder entweder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Sachverhalt

Geplant ist, östlich des bestehenden Betriebsgebäudes (Wohn- und Geschäftshaus) eine 12,05 m breite und 6,35 m hohe Servicehalle mit einem Flachdach zu errichten. Die Halle ist an der Südseite 18,15 m und an der Nordseite 7,59 m lang. Im Erdgeschoss befindet sich die Wartungshalle für Kraftfahrzeuge und ein Büro. Im zurückgesetzten Obergeschoss sind ein Aufenthaltsraum, ein Lager, die Heizung sowie WC und Dusche untergebracht. Des Weiteren ist beabsichtigt, in die vorhandenen gewerblichen Räume im Erdgeschoss des Betriebsgebäudes eine Wohnung einzubauen. Die Nutzung im Dachgeschoss als Wohnung bleibt unverändert. Insgesamt werden fünf neue Stellplätze ausgewiesen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Änderung Gewerbegebiet Steinenberg“, „Erweiterung Gewerbegebiet Steinenberg“ und „2. Änderung Gewerbegebiet Steinenberg“.

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Mit der Servicehalle wird das Baufenster auf der Westseite um ca. 50 cm überschritten. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erforderlich.

Des Weiteren ist für die vorgesehene Wohnung im Erdgeschoss des vorhandenen Betriebsgebäudes eine Ausnahme erforderlich.

Im Jahr 1995 wurde die Ausnahme zur ausschließlichen Nutzung der Dachgeschosswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit Familie gewährt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Servicehalle lässt sich innerhalb des Baufensters unterbringen. Das Einvernehmen der Gemeinde für eine Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne sollte deshalb nicht erteilt werden.

Des Weiteren sollte das Einvernehmen der Gemeinde für eine Umnutzung der gewerblichen Räume in eine Wohnung im Erdgeschoss des vorhandenen Betriebsgebäudes nur erteilt werden, wenn neben der Wohnung im Dachgeschoss eine weitere Wohnung im Erdgeschoss für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, benötigt wird.

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser von der Servicehalle über eine Retentionszisterne oder entweder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Anlage/n:

1 Lageplan, 3 Ansichten mit Schnitt