

Beschlussvorlage

VBE/3269/2023/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Wohneinheit, verbunden mit dem Antrag auf Überbauung der Baugrenze auf den Flurstücken 63/12 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch

Amt/Aktenzeichen: BuE / Verfasser: Ines Patza	Erstellungsdatum: 21.12.2023 Status: öffentlich
--	---

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
17.01.2024	Bauausschuss Bentwisch
25.01.2024	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB der Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Wohneinheit, verbunden mit dem Antrag auf Überbauung der Baugrenze auf den Flurstücken 63/12 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch zur Stellungnahme vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Bentwisch.

In Gewerbegebieten sind ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig, die sich der Hauptnutzung, dem Gewerbe, Flächen- und Nutzungsmäßig unterordnen. Das Wohnen nimmt gemäß Darstellung des Architekten 46%, das Gewerbe 54% der geplanten Nutzfläche des Gebäudes und Außenanlagen ein. Bei Aufgabe des Gewerbes ist ein reines Wohnen unzulässig.

Der Bauherr plant die Heraustrennung des Vorhabenstandortes aus dem Gesamtflurstück. Die Erschließung soll öffentlich-Rechtlich durch Wegebaulast zur Erschließungsstraße gesichert werden.

Die Überbauung der Baugrenze erfolgt durch einen ganzen Gebäudeteil. Es liegt keine geringfügige Überschreitung vor.

Die Baugrenze ist im B-Plan definiert und liegt in der Regel 10 m von der Verkehrsfläche entfernt. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass gerade bei kleineren Gewerbebetrieben die Entfernung der Baugrenze von 10 m ein großes Flächenpotential bindet, ohne dass dies effektiv genutzt werden kann. Mehreren Befreiungsanträgen hat die Gemeinde bereits deshalb das Einvernehmen erteilt.

Das Gebäude steht mit seiner kürzesten Entfernung noch über 4 m von der Verkehrsfläche entfernt, die sich mit einem Gehweg, dann Parkplatz und Pflanzstreifen mit Baumbestand und dann der Fahrbahn anschließt.

Eine Sichtbehinderung des Verkehrs ist damit ausgeschlossen.

Eine Zustimmung zur beantragten Abweichung hat städtebaulich und verkehrstechnisch keine negativen Auswirkungen. Unter dem Aspekt, dass die Gemeinde bereits mehrfach einer Überbauung mit Gebäudeteilen zugestimmt hat, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche

Einvernehmen nach § 31 in Verbindung mit § 30 BauGB erteilt werden.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Wohneinheit, verbunden mit dem Antrag auf Überbauung der Baugrenze um 5,12 m auf den Flurstücken 63/12 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch das gemeindliche Einvernehmen nach § 31 in Verbindung mit § 30 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:
davon anwesend:
Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung

1-Liegenschaftskarte 12.12.2023
Bauzeichnung
Lageplan