

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen

am 25.01.2016 um 18.15 Uhr

- 1. Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Büchner
2. Gemeinderäte: Peter Brand, Werner Most, Karl Riegel, Hans Strubel,
Peter vom Brocke, Matthias Werner, Thomas Zieger
3. Beamte, Beschäftigte usw.: Jennifer Perino, Anne Wicke
Dominic Sievert als Protokollführer

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 15.01.2016 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 22.01.2016 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt:

Heinz Nagel

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:

--

als Urkundspersonen wurden ernannt:

Peter vom Brocke, Matthias Werner

Hierauf wurde in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Punkte eingetreten und folgendes beschlossen:

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 25.01.2016
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA2/2016
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Bauantrag auf Umbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Schanzenstraße 20, FlSt.Nr. 3032, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeistern Büchner erläutert zunächst den Sachverhalt des Tagesordnungspunktes.

Sachverhalt
Allgemein

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem 448 m² großen Grundstück Schanzenstraße 20 den Umbau des dort bestehenden Wohnhauses. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich im Ortsteil Oberhausen.

Altbestand

Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück ein eingeschossiges Wohnhaus in geschlossener Bauweise, mit einem rückwärtig seitlichen Anbau zur Grundstücksgrenze Schanzenstraße 22. Es weist eine Grundfläche von 61,35 m² und der eingeschossige Anbau von 44,52 m² auf. Die Maße des Wohnhauses zur Straßenseite betragen 6,90 m und die Tiefe 9,07 m. Das Wohnhaus hat eine Traufwandhöhe von ca. 3,70 m und ein spitzläufiges Satteldach mit einer Firsthöhe von ca. 8,50 m. Dieses zieht sich über die Zufahrt zum Grundstück. Die Breite der Einfahrt beläuft sich auf 3,30 m. Bauplanungsrechtlich ist somit eine geschlossene Bauweise gegeben. Das Gebäude hat eine Gesamtbreite von 10,20 m an der Schanzenstraße (siehe Abbildung 1).

Umbau Wohnhaus

Für eine großzügigerer Raumgestaltung werden im Erdgeschoss Durchbrüche geschaffen (Abbildung 3).

Wie aus den Plänen ersichtlich, soll das bestehende eingeschossige Wohnhaus (ohne den seitlich hinteren Grenz-Anbau), mit einer Fläche von ca. 61,35 m², ein ausgebauten Dachgeschoss erhalten. In diesem neuentstehenden Dachgeschoss sollen zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Bad und ein Abstellraum entstehen (siehe Abbildung 4).

Dadurch erhöht sich Traufwandhöhe zur Schanzenstraße auf 5,00 m und zur Hofseite auf 6,50 m. Die Firsthöhe des Satteldaches erhöht sich auf 8,79 m. Die Dachneigung zur Schanzenstraße vergrößert sich auf 36 Grad und zur Hofseite auf ca. 25 Grad (Abbildung 2).

Die in der Umgebung vorhandenen Gebäude weisen folgende Maße (ca.-Maße) auf:

Objekt	Fläche m ²	Traufhöhe m	Firsthöhe m	Bautiefe m
Schanzenstraße 12	115,00	7,00	10,80	11,08
Schanzenstraße 14	137,00	7,00	10,30	11,08
Schanzenstraße 16	177,00	6,40	9,94	12,02
Schanzenstraße 18	85,00	4,00	8,80	11,08
Schanzenstraße 22	166,00	6,40	10,00	11,08
Schanzenstraße 24	373,00	7,20	9,70	11,88
Schanzenstraße 20	61,35	5,00	8,79	11,08

Rechtliche Würdigung

Allgemein

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Das Vorhaben ist somit zulässig, wenn es sich nach Art und Maß und der Fläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

➤ Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der Nutzung in diesem Bereich der Schanzenstraße entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die geplante Erweiterung des Wohnhauses ist somit zulässig.

➤ Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Größe der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung. In der umliegenden Nähe sind Gebäude vorhanden, die eine Grundfläche von ca. 85,00 m² (Schanzenstraße 18) bis zu ca. 373,00 m² (Schanzenstraße 24) aufweisen. Durch die vorgesehene Erweiterung des Wohnhauses mit einer Grundfläche von ca. 61,35 m², wird das Maß der vorhandenen Bebauung in Bezug auf die Fläche nicht überschritten. Es fügt sich somit in die nähere Umgebung ein und ist im Hinblick auf die Fläche zulässig.

Das geplante Wohnhaus soll in eingeschossiger Bauweise mit Kniestock errichtet werden. In näherer Umgebung befinden sich zweigeschossige als auch eingeschossige Gebäude, die eine ähnliche oder größere Höhe aufweisen. So beträgt die Traufhöhe des Wohnhauses Schanzenstraße 18 ca. 4,00 m und die Firsthöhe ca. 8,80 m. Die Höchstmaße in diesem Bereich weist das Wohnhaus der

Schanzenstraße 12 mit einer Traufhöhe von ca. 7,20 m und einer Firsthöhe von ca. 10,80 m auf.

Die geplante Wohnhauserweiterung der Schanzenstraße 20 ist somit auch im Hinblick auf die vorgesehene Gesamthöhe mit einem First von 8,79 m und einer Traufhöhe zur Straße mit 5,00 m zulässig.

➤ Überbaute Fläche

Im Hinblick auf die zu überbauende Fläche spielt in Bezug auf das Einfügen insbesondere die Bautiefe eine Rolle. Die Bautiefe des bestehenden Wohngebäudes der Schanzenstraße beträgt ca. 11,08 m. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit einer Bautiefe von ca. 11,08 m (Schanzenstraße 12, 14, 18 und 22) bis hin zu ca. 12,02 m (Schanzenstraße 16).

Die geplante Erweiterung des Wohnhauses befindet sich somit im Rahmen der Zulässigkeit, da andere Gebäude in diesem Gebiet eine ebenfalls ähnliche Bautiefe aufweisen.

➤ Hinweis Baulast zur Grenzbebauung

In diesem Bereich der Schanzenstraße befinden sich überwiegend beidseitige sowie einseitige Grenzbebauungen, die an der Straße erbaut wurden. Es darf somit nach der LBO an die Grenze gebaut werden, es muss jedoch nicht an die Grenze gebaut werden. Eine Grenzbebauung ist damit nur zulässig, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird. Alternativ ist auch die Übernahme einer Abstands- oder Anbaubaulast möglich. Eine solche wird jedoch nicht benötigt, wenn der Nachbar bereits an die Grenze gebaut hat. Wie aus der beigefügten Planung ersichtlich ist (Abbildung 1), befinden sich an beiden Grundstücksgrenzen der Schanzenstraße 20 bereits Wohnhäuser. Die geplante Erweiterung des Wohnhauses, durch die Erhöhung des Daches, weist eine deckungsgleiche Firsthöhe wie die

bereits bestehende Bebauung vom Nachbargrundstück Schanzenstraße 18 mit ca. 8,80 m auf. Das Wohnhaus der Schanzenstraße 22 hat eine Firsthöhe von ca. 10,00 m. Eine Baulast ist somit nicht erforderlich.

➤ Erschließung

Die Erschließung des bereits vorhandenen Wohnhauses ist ebenfalls gesichert, da sich das Flurstück direkt an der Schanzenstraße befindet.

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Wohnhauserweiterung gewahrt.
- Ortsbild
Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Ergebnis

Die geplante Erweiterung des Wohnhauses entspricht in allen Punkten dem § 34 BauGB. Das Vorhaben ist daher zulässig.

Hinweis

Die Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO wurde durchgeführt. Die Frist läuft derzeit noch. Bisher liegen keine Einwendungen vor.

Nach seinen Ausführungen bittet **Bürgermeister Büchner** die Fraktionen um deren Stellungnahmen zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderat Most (CDU) kann die Zustimmung seiner Fraktion zum vorgelegten Beschlussvorschlag erteilen.

Gemeinderat Riegel (FÖDL) stimmt zu.

Gemeinderat vom Brocke (SPD) kann ebenfalls zustimmen.

Gemeinderat Strubel (FW) erteilt abschließend die Zustimmung der FW-Fraktion zum Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Umbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Schanzenstraße 20, FSt.Nr. 3032 nach den §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 25.01.2016
TOP Nr.: 2	öffentlich	DS-Nr. TA3/2016
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Bauantrag auf Erweiterung der bestehenden Gemeinschaftsschule mit einem Erweiterungsbau mit 7 Klassen- und 1 Lehrerzimmer auf dem Grundstück Am Schwarzen Weg 1, FlSt.Nr. 4239, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner geht auf den Sachverhalt der Sitzungsvorlage ein.

Sachverhalt

Allgemein

Die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen beabsichtigt auf dem ca. 42.342 m² großen Schulgelände die Erweiterung der bestehenden Gemeinschaftsschule mit einem Erweiterungsbau für 7 Klassen- und 1 Lehrerzimmer.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinekreuzgrund, Hammelsgrund“.

Planung Erweiterungsbau Schule

Das geplante Gebäude soll in zweigeschossiger Bauweise mit einem Flachdach und einer Grundfläche von 638,00 m² (25,00 m x 25,52 m) erbaut werden (Abbildung 1).

Wie aus der Abbildung 2 erkennbar, ist gegenüber der bisherigen Planung das Gebäude näher an das Sportplatzgelände herangerückt worden, um eine Überbauung von vorhandenen Leitungen zu vermeiden. Der Abstand zum Bestands-Schulgebäude beträgt 12,00 m. Der Neubau rückt auf bis zu ca. 5,00 m an den Aufgang zur Schulsporthalle heran.

Erdgeschoss

Der Haupteingang des geplanten Schulgebäudes ist an der nördlichen Seite. Man gelangt hier direkt in den Flur und zum Treppenaufgang. In der Mitte des Flures werden Toilettenanlagen installiert sowie ein Aufzug. Dahinter ist ein Lagerraum vorgesehen. Hier entstehen wie aus Abbildung 3 ersichtlich drei Klassenzimmer und das Lehrerzimmer in Richtung Bestands-Schulgebäude.

Obergeschoss

Das Obergeschoss ist durch den Treppenaufgang oder Aufzug erreichbar. Wie im Erdgeschoss werden auch hier in der Mitte im Flurbereich die Toilettenanlagen installiert sowie der Aufzug. Im Obergeschoss entstehen vier Klassenräume wie aus Abbildung 4 ersichtlich. An der süd-östlichen Gebäudeseite ist ein Dachausstieg für Wartungsarbeiten im Bereich der Nottreppe geplant.

Dach

Das geplante Schulgebäude erhält ein Flachdach, um die erforderliche Lüftungszentrale von 3,95 m auf 12,40 m (siehe Abbildung 5) errichten zu können. Im nördlichen Bereich des Daches ist eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von ca. 82,00 m² vorgesehen.

Höhenmaße

Die Traufwandhöhe des Gebäudes beträgt 7,73 m. Die Lüftungszentrale ragt 1,75 m über das Dach hervor.

Rechtliche Würdigung

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Steinekreuzgrund, Hammelsgrund“. Zeichnerisch ist die Fläche des Geländes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen auf denen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden dürfen, die der Allgemeinheit dienen, beispielsweise Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen oder kulturelle Einrichtungen.

Die geplante Erweiterung des Schulgebäudes ist somit nach der Art zulässig. Da Baugrenzen nach § 22 BauNVO fehlen, kann das Gebäude innerhalb der gesamten Fläche errichtet werden.

Nach seinen Ausführungen bittet **Bürgermeister Büchner** die Fraktionen um deren Stellungnahmen zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderat Werner (CDU) nimmt den Beschlussvorschlag zur Kenntnis, merkt aber an, dass sich die Fraktion der CDU bei der Wahl des Standortes für den Alternativstandort ausgesprochen hat.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) kann den Beschlussvorschlag ebenfalls zur Kenntnis nehmen. Er merkt an, dass der gewählte Standort in Bezug auf die Integration die beste Lösung darstellt.

Gemeinderat Horn (SPD) und die Fraktion der SPD nehmen den Bauantrag ebenfalls zur Kenntnis.

Gemeinderat Steubel (FW) kann den Bauantrag abschließend ebenfalls zur Kenntnis nehmen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag auf Erweiterung der bestehenden Gemeinschaftsschule mit einem Erweiterungsbau mit 7 Klassen- und 1 Lehrerzimmer auf dem Grundstück Am Schwarzen Weg 1, F1St.Nr. 4239 zustimmend zur Kenntnis und erteilt sein Einvernehmen nach §§ 30, 36 BauGB.

Hinweis:

Sollte sich bei den weiteren Planungen herausstellen, dass aus technischen Gründen die Ausführung an dem vom Gemeinderat geplanten Standort nicht möglich ist (vorhandene Leitungen), wird, solange eine Genehmigung nicht vorliegt, der Lageplan ausgetauscht. Der Technische Ausschuss wird hierüber beschließen. Zwischenzeitlich hat die Gemeindeverwaltung ein Bodengutachten beauftragt. In diesem Rahmen wurde festgestellt, dass sich teilweise Leitungen im Bereich bzw. in der Nähe des Baufeldes befinden.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: