

Niederschrift

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

am 26.07.2016 um 18.15 Uhr

- 1. Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Büchner
2. Gemeinderäte: Nobert Horn, Werner Most, Heinz Nagel, Karl Riegel, Peter vom Brocke, Matthias Werner, Thomas Zieger
3. Beamte, Beschäftigte usw.: Isabella Riffel, Anne Wicke
Dominic Sievert als Protokollführer

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 11.07.2016 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 22.07.2016 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt:

--

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:

--

als Urkundspersonen wurden ernannt:

Norbert Horn, 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: 26.07.2016
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA14/2016
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Schützenstraße 33, FSt.Nr. 249, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert kurz den nachstehenden Sachverhalt der Sitzungsvorlage.

Allgemein

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem 1.309 m² großen Grundstück Schützenstraße 33 den Neubau eines Einfamilienwohnhauses in zweiter Reihe. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Planung Einfamilienwohnhaus

Das geplante Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Schützenstraße 35, in zweiter Reihe, erbaut werden (siehe Abbildung 1). Es weist eine Tiefe von 10,00 m und eine Breite von 14,50 m auf. Die Bautiefe (von der Straße gemessen) beträgt ca. 33,00 m. Das Gebäude soll ein Flachdach erhalten, für welches eine Firsthöhe von 6,50 m vorgesehen ist (siehe Abbildung 2).

Hinweis Stellplätze

Es sind 3 Stellplätze vor dem geplanten Wohnhaus vorgesehen (siehe Abbildung 1).

Die in der Umgebung vorhandenen Maße sind wie folgt:

(Angaben in Ca-Maßen)

HNr.	1. od. 2 Reihe der Bebauung	Traufwandhöhe in m	Firsthöhe in m	Bautiefe in m
33	Planung Wohnhaus hinten	6,50	6,50	33,00
21	Wohnhaus hinten	4,00	7,70	34,50
23	Wohnhaus hinten	6,50	9,30	30,90
27	Wohnhauserweiterung an der Grenze hinten	6,50	9,50	38,00

Rechtliche Würdigung

Mit der eingereichten Bauvoranfrage bitten die Bauherren um Klärung folgender Fragen:

1. Wird die Lage des Neubaus wie im Lageplan eingezeichnet so genehmigt?
2. Ist eine einseitige Grenzbebauung möglich (siehe Lageplan)?
3. Ist eine 2-geschossige Bauweise erlaubt, Höhe 6,50 m (siehe Ansicht)?
4. Ist ein Flachdach erlaubt?
5. Werden 3 Stellplätze im Innenhof genehmigt? (siehe Lageplan)

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.

(Tabelle Sachverhalt)

HNr.	1. od. 2 Reihe der Bebauung	Traufwandhöhe in m	Firsthöhe in m	Bautiefe in m
33	Planung Wohnhaus hinten	6,50	6,50	33,00
21	Wohnhaus hinten	4,00	7,70	34,50
23	Wohnhaus hinten	6,50	9,30	30,90
27	Wohnhauserweiterung an der Grenze hinten	6,50	9,50	38,00

1. Wird die Lage des Neubaus wie im Lageplan eingezeichnet so genehmigt?

In Bezug auf die Lage spielt die hintere Bautiefe eine Rolle. Die geplante Bautiefe von ca. 33,00 m entspricht, wie aus Abbildung 4 und der Tabelle ersichtlich, der in diesem Bereich der Schützstraße vorhandenen Bautiefe. Sie ist daher zulässig.

2. Ist eine einseitige Grenzbebauung möglich (siehe Lageplan)?

In diesem hinteren Bereich der Schützenstraße befinden sich überwiegend beidseitige sowie einseitige Grenzbebauungen, die in zweiter Reihe 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. Nach Abbildung 1 ist an der Grundstücksgrenze von HNr. 35 ein Schuppen und Garage. Tatsächlich ist nur noch eine kleine Garage vorhanden, der Schuppen wurde vor längerer Zeit abgerissen.

Es ist davon auszugehen, dass von Seiten der Baurechtsbehörde eine Anbaubaulast vom Nachbargrundstück Schützenstraße 35 gefordert wird.

3. Ist eine 2-geschossige Bauweise erlaubt, Höhe 6,50 m (siehe Ansicht)?

Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich aus der Größe der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung in zweiter Reihe (siehe Tabelle oben). In der umliegenden Nähe sind Gebäude, in den hinteren Grundstücksbereichen, die eine Traufwandhöhe von ca. 4,00 m (Schützenstraße 21) bis zu ca. 6,50 m (Schützenstraße 23 u. 27) aufweisen. In Bezug auf die Gesamthöhe (Firsthöhe) sind bei den rückwärtig erbauten Gebäuden Firsthöhen von ca. 7,70 m (Schützenstraße 21) bis zu ca. 9,50 m (Schützenstraße 27) vorhanden.

Die geplante Gebäudehöhe des Wohnhauses fügt sich somit in den Rahmen der bestehenden Bebauung ein und ist somit zulässig.

4. Ist ein Flachdach erlaubt?

Die Dachform ist nicht Bestandteil der Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB. Lediglich im Rahmen der Beeinträchtigung des Ortsbildes kann dies eingeschränkt gewürdigt werden. Da sich das Flachdach im hinteren Bereich des Grundstückes befindet, wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Das Flachdach ist somit zulässig.

5. Werden 3 Stellplätze im Innenhof genehmigt? (siehe Lageplan)

Stellplätze müssen auf dem eigenen Grundstück oder durch Baulast auf einem anderen Grundstück in der Nähe hergestellt werden. Einer Genehmigung bedarf es hierbei nicht.

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

Gemeinderat Werner (CDU) kann die Zustimmung der CDU-Fraktion erteilen.

Gemeinderat Riegel (FÖDL) stimmt zu.

Gemeinderat Horn (SPD) erteilt ebenfalls sein Einvernehmen.

Gemeinderat Nagel (FW) stimmt dem Beschlussvorschlag abschließend ebenfalls zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig der Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Schützenstraße 33, FlSt.Nr. 249, nach den §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 26.07.2016
TOP Nr.: 2	öffentlich	DS-Nr. TA15/2016
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Bauantrag auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Apotheke auf den Grundstücken Marienstraße 13 und 15, FSt.Nr. 428, 429/1, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert zunächst den Sachverhalt dieses Tagesordnungspunktes.

Allgemein

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Apotheke auf den beiden Grundstücken Marienstraße 13 und 15, mit einer Gesamtgröße von 897 m². Im Frühjahr 2016 wurde ein Abbruchantrag für die damaligen Wohnhäuser und Nebengebäude gestellt. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Lageplan**Planung Wohn- und Geschäftshaus mit Apotheke**

Das geplante Gebäude soll in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dach, einseitig an die Grundstücksgrenze zu HNr. 11 errichtet werden (siehe Abbildung 1). Im Erdgeschoss soll eine Apotheke untergebracht werden mit den dazugehörigen Nutzräumen wie aus Abbildung 5 ersichtlich. Das Erdgeschoss wird von der Straße zurückversetzt, während das Obergeschoss die vorhandene Baulinie in der Marienstraße aufnimmt. Die geplante Apotheke hat einen barrierefreien Zugang. Im Obergeschoss sind weitere Räume für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke geplant. Für das Dachgeschoss, welches im hinteren Bereich zurückspringt (Abbildung 2), ist eine Wohnung vorgesehen.

Die Breite des Hauses beträgt 13,00 m und weist eine Gesamttiefe zur Einfahrt von 19,67 m auf. Die Tiefe an der Grundstücksgrenze zu HNr. 11 beträgt 27,99 m.

Das Gebäude erhält ein versetztes Pultdach mit 33 und 20 Grad Neigung, das im hinteren Bereich zum Gebäude Marienstraße 11 in ein Flachdach überwechselt (siehe Abbildung 2). Die Traufwandhöhe zur Marienstraße beträgt 8,16 m und zur Hofseite 7,32 m. Der First weist eine Höhe von 12,78 m auf.

Hinweis

Stellplätze sind im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen, welche über das Flurstück 429/1 zu befahren sind.

Die in der Umgebung vorhandenen Gebäude weisen folgende Maße (ca.-Maße) auf: (siehe Abbildung 3)

Objekt	Fläche Wohngebäude m ²	Traufhöhe m	Firsthöhe m	Bautiefe m
Marienstraße 13+15	296,00	8,16	12,78	28,00
Marienstraße 23	120,80	3,50	6,50	15,20
Marienstraße 11	128,40	7,00	10,35	16,24
Marienstraße 1	295,00	8,20	14,00	21,50
Marienstraße 7	423,00	7,00	10,00	40,80

Rechtliche Würdigung

Die in der Umgebung vorhandenen Gebäude weisen folgende Maße (ca.-Maße) auf: (siehe Abbildung 3)

Objekt	Fläche Wohngebäude m ²	Traufhöhe m	Firsthöhe m	Bautiefe m
Marienstraße 13+15	296,00	8,16	12,78	28,00
Marienstraße 23	120,80	3,50	6,50	15,20
Marienstraße 11	128,40	7,00	10,35	16,24
Marienstraße 1	295,00	8,20	14,00	21,50
Marienstraße 7	423,00	7,00	10,00	40,80

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
In der näheren Umgebung sind in diesem Teil der Marienstraße Gewerbebetriebe verschiedener Art, Bäckereien, Reformhaus, Textilgeschäfte, Apotheke und Versicherungsbüros. Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses mit Apotheke befindet sich somit im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit.
- Maß der baulichen Nutzung
Bei dem Bauvorhaben handelt es sich, wie sich aus den Maßen der Tabelle ergibt, um ein größeres Gebäude, das jedoch den in der Marienstraße vorhandenen Rahmen der Bebauung nicht überschreitet. Wie aus der Tabelle ersichtlich wurden die Gebäude in diesem Bereich sehr heterogen errichtet. Von der klassischen eingeschossigen Bebauung mit Sockel bis hin zu Märkten mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche befinden sich sehr unterschiedliche Gebäude in unmittelbarer Umgebung. Der Rahmen der Zulässigkeit ist daher sehr groß und richtet sich insbesondere nach der Fläche und Kubatur.

Danach fügt sich das geplante Bauvorhaben ein, auch wenn die Höhenentwicklung des Gebäudes an der obersten Grenze

anzusiedeln ist. Insbesondere die Bebauung zur Grundstücksgrenzen HNr. 11 mit einer Firsthöhe von 10,35 m entspricht nicht den in diesem Bereich der Marienstraße Höhen der vorhandenen Anbauten an den Grundstücksgrenzen im rückwärtigen Bereich auf. Dort sind Höhen von ca. 4,00 m bis 7,00 m vorhanden.

Insgesamt betrachtet, kann jedoch noch von einem Einfügen gesprochen werden. Aus der Gesamtbetrachtung des Straßenverlaufs ergibt sich, dass der Baukörper sich immer noch im Rahmen der vorhandenen Volumina anderer Gebäude bewegt, zu der auch das Rathaus und die Bank zu zählen sind. Aber auch ohne diese Gebäude ist festzustellen, dass teilweise flachere aber wesentlich flächigere Bauten vorhanden sind.

Bei einer Gesamtbetrachtung, die Grundlage einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist, wird der vorhandene Rahmen nicht überschritten, aber ausgeschöpft.

➤ Hinweis Baulast zur Grenzbebauung

Falls die Baurechtsbehörde der Auffassung ist, dass das Bauvorhaben sich dennoch in die nähere Umgebung einfügt, ist davon auszugehen, dass eine Baulast gefordert wird.

➤ Überbaute Fläche

Im Hinblick auf die zu überbauende Fläche spielt in Bezug auf das Einfügen insbesondere die Bautiefe eine Rolle. Die Bautiefe des neu geplanten Wohn- und Geschäftshauses beträgt 28,00 m. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit einer Bautiefe von ca. 15,20 m (Marienstraße 23) bis hin zu ca. 40,80 m (Marienstraße 7). siehe Abbildung 3

Der Neubau befindet sich somit im Rahmen der Zulässigkeit, da andere Gebäude mit Anbauten in diesem Gebiet eine ebenfalls ähnliche Bautiefe aufweisen.

- Erschließung
Die Erschließung des geplanten Wohn- und Geschäftshaus mit Apotheke besteht bereits.
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Neubau gewahrt.
- Ortsbild
Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Ergebnis

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus mit Apotheke entspricht in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, überbaute Fläche, Erschließung und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 34 BauGB.

Hinweis

Die Nachbarbeteiligung wurde von den Bauherren selbst durchgeführt. Sie ergab keine Einwendungen.

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

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

Gemeinderat Zieger (FÖDL) erteilt ebenfalls die Zustimmung der Fraktion der FÖDL zum vorgelegten Beschlussvorschlag.

Gemeinderat vom Brocke (SPD) erteilt dem Bauantrag auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Apotheke auf den Grundstücken 13 und 15, FISt.Nr. 428 und 429/1, nach den §§ 34, 36 BauGB das Einvernehmen der SPD-Fraktion.

Gemeinderat Nagel (FW) stimmt abschließend ebenfalls zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Apotheke auf den Grundstücken 13 und 15, FISt.Nr. 428 und 429/1, nach den §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: