

Niederschrift

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

am **29.02.2016 um 17.30 Uhr**

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

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 19.02.2016 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 26.02.2016 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt:

Matthias Werner

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:

--

als Urkundspersonen wurden ernannt:

Werner Most, Karl Riegel

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: 29.02.2016
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA4/2016
Fachamt: Büro des Bürgermeisters		zur Beschlussfassung
Antrag für den Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber auf dem Grundstück Weiherweg 35, F1St.Nr. 1309/17, OT Oberhausen - Vorlage geänderter Planungen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner merkt an, dass sich der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2016 mit dem Bauantrag für den Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber auf dem Grundstück Weiherweg 35, Flurstück Nr. 1309/17, OT Oberhausen unter TOP Nr. 1, DS-Nr.TA01/2016 befasst und die nachstehenden Beschlüsse getroffen hat:

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss versagt einstimmig nach § 36 BauGB sein Einvernehmen zum Bauantrag auf Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber auf dem Grundstück Weiherweg 35, F1St.Nr. 1309/17.

Das versagte Einvernehmen bezieht sich auf:

	ja	nein	Enthaltung
<i>Art der Nutzung (Gemeinschaftsunterkunft)</i>		8	
<i>Überschreitung der Traufwandhöhe</i>	5	2	1
<i>Befreiung Anzahl der notwendigen KFZ-Stellplätze</i>	8		
<i>Befreiung Anzahl der Fahrradstellplätze</i>	8		

2.

Der Technische Ausschuss erteilt weiterhin den Hinweis, dass sowohl die verkehrstechnische Erschließung über die Zufahrtsstraße „Im Mähbruch“ als auch die brandschutztechnische Erschließung derzeit als nicht ausreichend angesehen werden.

➤ **7 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung**

➤ **Zustimmung**

Die Antragstellerin hat zwischenzeitlich ihre Planungen geändert und neue Planunterlagen eingereicht. Die wesentlichen Änderungen bestehen in der Ausweisung zusätzlicher Kfz-Stellplätze bzw. Stellplätze für Fahrräder und Müllcontainer.

Insgesamt werden nun 12 Kfz-Stellplätze hinter dem Gebäude außerhalb des Baufensters in der nicht überbaubaren Fläche nach §23 Abs. 5 BauNVO (private Grünfläche mit nach §9 Nr.25 b BauGB erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern) dargestellt. Hinzu kommen Flächen für Fahrradstellplätze und Müllcontainer. Der Bebauungsplan regelt hierzu in den Textlichen Festsetzungen vom 19.11.2001 unter Ziffer 4 Nebenanlagen folgendes:

„In den Gewerbegebieten (GE und eGE) sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, mit Ausnahme von Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität dienen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb davon sind sie nicht zugelassen, §23 Absatz 5 BauNVO.“

In Bezug auf die Gebäudehöhe wird eine Geländeoberkante mit der Bezeichnung „bestehendes Gelände/Straße“ angegeben. Hieraus wird dann eine Traufwandhöhe von 7,99 m ermittelt. Das eigentliche Gebäude an dieser Stelle ist um 0,635 m unter der Geländeoberkante/Straße geplant.

Aus den DGMV25-Punkten ergibt sich, dass die Geländeoberkante uneinheitlich ist. Inwieweit die Angaben zutreffen, kann ohne exakte Vermessung nicht ermittelt werden. So werden für die Straße „Im Mähbruch“ zwei Höhenpunkte angegeben, die mit 96.960 NN bzw. 96.450 NN bezeichnet sind. Für die Höhe des Geländes werden im Bereich des geplanten Gebäudes Höhen von 97.140 NN, 96.690 NN und 96.830 NN angegeben. Das Gelände liegt somit im Bereich des Bauvorhabens einmal über der angrenzenden Straße, die nach dem Bebauungsplan Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist, als auch einmal darunter.

In Bezug auf die Traufwandhöhe regelt der Bebauungsplan folgendes:

10.TRAUFWANDHÖHE, § 18 BAUNVO I.V.M. §74 LBO

10.1

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFWANDHÖHE IST DER NUTZUNGSSCHABLONE FESGEGLEGT. DIE TRAUFWANDHÖHE WIRD GEMESSEN ÜBER OK FARBAHN DER K 3578 (GE 2a, eGE3b ,eGE 3c) BZW. ÜBER OK FAHRBAHN DER GEBÄUDE NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKERSFLÄCHE (WA1b, M2b, eGE2b, GE2C) BIS ZUR SCHNITTKANTE DER AUFGEHENDEN TRAUFWAND MIT DER DACHHAUT (BEI TRAUFWANDSTÄNDIGEN GEBÄUDEN) BZW. ZUR GIEBELGRUNDLINIE (BEI GIEBELSTÄNDIGEN), IN DER MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDEKANTE.

10.2

IM GE 2a IST DIE TRAUFWANDHÖHE FÜR DEN SÜDWESTLICH DES WEIHERWEGES LIEGENDEN TEILBEREICH (FLST. 1309/20, 1309/36, 1309/24) AUF MAXIMAL 3,50 M FESTGELEGT.IM ÜBRIGEN TEILBEREICH DES GE 2a (FLST. 1249, 1249/4) IST DIE TRAUFWANDHÖHE AUF MAXIMAL 5,50 M FESTGELEGT.

Rechtliche Würdigung

In Bezug auf die Zulässigkeit des Vorhabens wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Sitzungsvorlage vom 19.01.2016 verwiesen.

Planungsrechtlich verstößt das Bauvorhaben nach wie vor gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weiherweg Teilbereich 1 und 2“. Dies gilt in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze. Die Traufwandhöhe entspricht nun wohl den bauplanungsrechtlichen Vorgaben. Diese wird mit 7,99 m angegeben, bezogen auf die Süd-Ostansicht, wie sie oben in Abbildung 4 dargestellt wird.

Nach den Angaben im Bebauungsplan ist die Traufwandhöhe in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante zu ermitteln. Die Gebäudelänge entlang der Straße „Im Mähbruch“ beträgt nach der Abbildung 1 und 2 insgesamt 44,03 m. Die Mitte des Gebäudes befindet sich somit bei 22,015 m. Der mögliche Bezugspunkt auf der Straße hat, wie oben dargestellt, eine NN-Höhe von 96.960. Die Traufwand darf somit eine Höhe von NN 104.960 nicht überschreiten. Durch das abfallende Gelände und das Absenken des Gebäudes von 0,635 m unter den gewachsenen Boden wird die geforderte Traufwandhöhe eingehalten.

In Bezug auf die Kfz-Stellplätze wurde der Antrag nachgebessert und 5 weitere Stellplätze sowie eine nicht bezifferte Anzahl von Fahrradstellplätzen eingezeichnet. Dabei ist man von einer Anordnung direkt an der Straße „Im Mähbruch“ abgerückt und hat diese in den hinteren Bereich des Grundstücks verlegt. Dort sind sie jedoch bauplanungsrechtlich unzulässig. Eigentlich sollte sich in diesem Bereich ein erhaltenswerter Baumbestand befinden, der eine Überbauung der Grundstücksflächen ausschließt. Im Übrigen ist die Festsetzung von Stellplätzen aufgrund von Ziffer 4 des Bebauungsplanes in den entsprechenden Grünflächen ausgeschlossen.

Im Hinblick auf diese Anordnung fand mit den unmittelbar betroffenen Angrenzern an der Straße „Im Mähbruch“ eine Besprechung statt. Dabei wurde begrüßt, dass auf die ursprünglich geplante Lage der Stellplätze verzichtet wurde und ein neuer Standort nun vorgesehen ist, der auch mehr Kfz-Stellplätze aufweist. Die Lösung sei somit besser, als die vorangegangene Planung. Wünschenswert wäre natürlich, wenn die Stellplätze innerhalb des Baufensters angeordnet würden und von der Straße „Weiherweg“ anfahrbar seien. Grundsätzlich wäre dies nach Auffassung des Investors umsetzbar, würde jedoch bedeuten, dass entsprechende Grün- und Erholungsflächen wegfallen würden. Auch sei davon auszugehen, dass die Anzahl der Stellplätze dann wieder reduziert würde, da vom Landratsamt als untere Baurechtsbehörde lediglich 7 Stellplätze gefordert seien.

Zur Anzahl der Stellplätze werden rechtlich keine weiteren Ausführungen, als die bereits in der zurückliegenden Sitzung getätigten, gemacht. Bei der Prüfung der entsprechenden Befreiungsvoraussetzungen handelt die Baurechtsbehörde unabhängig von der Entscheidung des Technischen Ausschusses. Dies gilt auch im Hinblick auf alle sonstigen ordnungsrechtlichen Vorschriften, wie Brandschutz (Anzahl der untergebrachten Personen) oder verkehrsrechtliche Problematiken.

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

Gemeinderat Most (CDU) möchte gerne den Beschlussvorschlag im Hinblick auf die angeordneten Stellplätze ergänzen. Der ursprüngliche Beschlussvorschlag könne, so wie vorgeschlagen, bestehen bleiben. Darüber hinaus sollte der Beschlussvorschlag um zwei weitere Punkte nach Ansicht der Fraktion der CDU ergänzt werden. Dabei sollte Beschlussvorschlag 2 wie folgt lauten: „Der Technische Ausschuss versagt den Bau der Stellplätze auf den derzeit eingezeichneten Flächen außerhalb des Baufensters.“ Der Beschlussvorschlag 3 sollte nach Ansicht der CDU wie folgt lauten: „Der Technische Ausschuss fordert die Anordnung der Stellplätze im Baufenster sowie die Zufahrt zu den Stellplätzen, wenn möglich, über den Weiherweg.“

Gemeinderat Zieger (FÖDL) merkt nochmals an, dass man einen sozialen Brennpunkt im Weiherweg 35 nach wie vor vermeiden möchte. Diese Auffassung hat sich auch in den ursprünglichen Beschlüssen der Gremien bestätigt. Er verweist dabei nochmals auf den Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2015, in dem sich der Gemeinderat in der Sitzung einstimmig für die Errichtung von lediglich einem Gebäudekomplex für 141 Personen und nicht für die Errichtung von drei Gebäudekomplexen auf dem Grundstück ausgesprochen. An diesem Beschluss der Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2015 hält die Fraktion der FÖDL nach wie vor fest. Insbesondere die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks über die schmale Straße „Im Mähbruch“ ist aus Sicht der Fraktion der FÖDL nicht akzeptabel.

Darüber hinaus sollten die Stellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb des Baufensters angeordnet werden und nicht wie derzeit vorgesehen außerhalb des Baufensters. Er betont nochmals ausdrücklich, dass sich die Fraktion der FÖDL nur für einen Gebäudekomplex innerhalb des Baufensters, die Anordnung von ausreichenden Stellplätzen innerhalb des Baufensters sowie die Erschließung über den Weiherweg aussprechen kann. Dem heute vorliegenden Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung kann man folglich nicht zustimmen.

Gemeinderat Horn (SPD) und die Fraktion der SPD sprechen sich ebenfalls gegen den vorgelegten Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung aus. Die Fraktion der SPD fordert, dass die Stellplätze innerhalb des Baufensters angeordnet werden sollten. Ebenfalls hält man der bisherigen Meinung fest, dass man sich für eine dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen in der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen ausspricht. Auch die Fraktion der SPD hält am Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2015 zur Errichtung von lediglich einem Gebäudekomplex für 141 Personen und nicht für die Errichtung von drei Gebäudekomplexen auf dem Grundstück Weiherweg 35 fest.

Gemeinderat Nagel (FW) merkt ebenfalls zunächst an, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.12.2015 auch mit den Stimmen der Freien Wähler den einstimmigen Beschluss zur Errichtung von lediglich einem Gebäudekomplex für 141 Personen gefasst hat. Obwohl die Anordnung der Stellplätze außerhalb des Baufensters nicht den Vorstellungen des Technischen Ausschusses entspricht, kann man seitens der Fraktion, auch im Hinblick auf die zeitliche Realisierung des Projektes, dem heute vorliegenden Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen. Allerdings sollten die Stellplätze richtigerweise vom Antragssteller noch entsprechend im Baufenster nachgewiesen werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt nach den §§ 30,36 Baugesetzbuch sein Einvernehmen zum Bau einer Gemeinschaftsunterkunft auf dem Grundstück Weiherweg 35.

➤ **2 Ja-Stimmen und 6 Gegenstimmen**

➤ **Ablehnung**

Hinweis:

Die Ablehnung bezieht sich auf die Lage der Stellplätze. Der Technische Ausschuss wünscht, dass die Stellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb des Baufensters angeordnet werden. Die bezieht sich sowohl auf die KFZ-Stellplätze als auch auf Fahrradstellplätze. Die derzeit vorgehaltene Anzahl wird als nicht ausreichend angesehen.

➤ **einstimmig**

➤ **Zustimmung**

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: