



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses vom 26.06.2017

Sitzungsbeginn: 17:45 Uhr

Sitzungsende: 18:10 Uhr

Anwesend:	Fraktion	Anmerkungen
-----------	----------	-------------

Vorsitzender

Büchner, Martin

Gremiumsmitglied

Horn, Norbert	SPD
Most, Werner	CDU
Nagel, Heinz	FW
Riegel, Karl	FÖDL
vom Brocke, Peter	SPD
Werner, Matthias	CDU
Zieger, Thomas	FÖDL

Verwaltungsmitglied

Perino, Jennifer
Wicke, Anne

Schriftführer/in

Sievert, Dominic

Abwesend:	Fraktion	Anmerkungen
-----------	----------	-------------

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

Zur Beurkundung:

Der Vorsitzende

Gremiumsmitglieder

Schriftführer/in

Norbert Horn

Karl Riegel

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

TAGESORDNUNG :

1. Bauvoranfrage Schützenstraße 20, OT Oberhausen mit je zwei Doppel- TA12/2017
häusern / Vorderland- und Hinterlandbebauung
2. Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung einer Bankfiliale in ein Bü- TA13/2017
rogebäude, Hauptstraße 53 OT Rheinhausen

Vorbemerkungen

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 14.06.2017 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 23.06.2017 ortsüblich bekannt gegeben worden sind.

Wünsche zur Änderung der Tagesordnung bestehen nicht.

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

TOP 1. **Bauvoranfrage Schützenstraße 20, OT Oberhausen mit je zwei Doppelhäusern / Vorderland- und Hinterlandbebauung** TA12/2017

Sachverhalt:

Darstellung der gewünschten Bebauung

Die Antragssteller beabsichtigen die Neubebauung des Grundstücks Schützenstraße 20 im Ortsteil Oberhausen. Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohnhaus sowie Scheunen bebaut (siehe Abbildung 1).

Die vorhandenen Wohngebäude sollen abgerissen und das Grundstück mit je 2 Doppelhäusern bebaut werden. Lage und Größe der geplanten Bebauung ergibt sich aus den Abbildungen 2 und 3. Die Häuser zur Straßenseite haben eine Breite vorn ca. 6,70 m und eine Tiefe von 11,50 m. Über eine Durchfahrt erreicht man das dahinterliegende Grundstück und die für die Bebauung notwendigen Stellplätze. Die Hintergebäude sind 8,19 m breit und 17,99 m tief. Die hintere Baugrenze liegt bei 40 m (siehe Abbildung 4).

Von den Vordergebäuden sind der Bauvoranfrage Schnitte und Ansichten beigelegt (siehe Abbildungen 5,6 und 7). Die Firsthöhe wird dabei mit 11,11 m, die Traufwandhöhe zur Straßenseite mit 5,90 m und die Traufwandhöhe zur Hofseite mit 6,82 m angegeben.

Fragen zu der gewünschten Bebauung

Zu den vorgelegten Bauplänen haben die Antragssteller Fragen, die nachstehend wiedergegeben und beantwortet werden

1.

Kann die angenommene imaginäre Baugrenze von 40,00 m so akzeptiert werden?

Wie aus Abbildung 4 ersichtlich ist, wird in der Schützenstraße bereits eine Bautiefe von 40 m erreicht. Dies stellt somit den Rahmen der möglichen Bebauung dar. Zu beachten ist jedoch, dass in der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung diese Bautiefe nicht erreicht wird. Bei der Betrachtung der Schützenstraße ist vielmehr festzustellen, dass die Bautiefe von Süden nach Norden zunimmt. Das Grundstück Schützenstraße 26 ist jedoch bereits ebenfalls bis zu einer Tiefe von annähernd 40,00 m bebaut. Die gewünschte Hinterbebauung fügt sich somit nach §34 BauGB (Fläche die überbaut werden soll) ein.

2.

Ist die Traufhöhe von 7,00 m bei den Vordergebäuden so in Ordnung?

Die Fragestellung im Bauvorbescheid sowie die eingereichten Pläne weichen voneinander ab. Wie oben dargestellt, ist eine Traufwandhöhe zur Straßenseite von 5,90 m und im Hofbereich von 6,82 m geplant. Dies entspricht auch der vorhandenen Bebauung. Eine Traufhöhe von 7,00 m überschreitet den Rahmen.

3.

Ist die Firsthöhe von 11,00 m bei den Vorderhäusern so in Ordnung?

In der Umgebung sind Firsthöhen bis zu 10,00 m vorhanden. Eine Firsthöhe von 11,00 m überschreitet den Rahmen und ist daher nach §34 BauGB unzulässig.

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

4.

Ist ein einhüftiges Satteldach mit DN 60° Straßenseite und DN 26° Hofseite bei den Vorderhäusern in Ordnung?

Nach §34 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Fläche, die überbaut werden soll. Gestalterische Gesichtspunkte spielen nur insoweit eine Rolle, als die Umgebung nicht „verschandelt“ werden darf. Die Dachgestaltung liegt somit im Ermessen der Antragsteller. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die relativ geringe Dachneigung zur Hofseite eine Überschreitung der Firsthöhe stattfindet, die so unzulässig ist.

5.

Sind die Dachausschnitte (Negativgauben, Dachterrassen) so in Ordnung?

Auch hier handelt es sich um ein gestalterisches Element, das im Rahmen des §34 BauGB nur eingeschränkt geprüft wird. Ein Verstoß gegen das Einfügegebot ist nicht ersichtlich.

6.

Ist eine Traufhöhe von 4,50 m bei den Hinterhäusern in Ordnung?

Die vorgesehene Traufhöhe von 4,50 m bei den Hintergebäuden entspricht nicht dem Rahmen der vorhandenen Bebauung. Dort sind die Traufwandhöhen bis zu ca. 3,0 m. Eine Traufhöhe von 4,50 m fügt sich somit nicht ein.

7.

Sind Quergiebel bei den Hinterhäusern erlaubt, wenn ja bis zu 1/3 der Trauflänge?

Die Frage kann derzeit nicht beantwortet werden, da keine Angaben zur Firsthöhe der Hintergebäude gemacht werden. Grundsätzlich sind Quergiebel zulässig, auch wenn sie bis zu 1/3 der Trauflänge betragen. Voraussetzung ist jedoch, dass der Rahmen der Umgebungsbebauung nicht überschritten wird. Dies kann beim derzeitigen Planungsstand nicht beurteilt werden.

8.

Sind Gauben bei den Hinterhäusern möglich, wenn ja bis 75%, 50% oder 33% der Trauflänge?

Siehe hierzu die Antwort zu Frage 7. Auch bei Quergiebeln handelt es sich um Dachgauben, die auf die Traufwandhöhe aufgesetzt werden. Inwieweit diese zulässig sind, beurteilt sich nach der Gesamtbetrachtung des Gebäudes und kann im Einzelnen nicht bestimmt werden.

9.

Was für eine Dachneigung und Dachform ist bei den Hinterhäusern in Ordnung?

Bei den Hinterhäusern sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen und das Maß der Bebauung nicht überschreiten.

10.

Gibt es eine Beschränkung der Wohneinheiten?

Eine Beschränkung der Wohneinheiten existiert nicht. Wohneinheiten sind kein Maß, das im Rahmen des §34 BauGB geprüft wird.

11.

Sind ein Stellplatz/WE und 2 Fahrradstellplätze/Wohnung so in Ordnung?

Nach §37 LBOBW ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Statt notwendiger Kfz-Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen zulässig. Bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze kann durch die Schaffung von Fahrrad-Stellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrrad-Stellplätze herzustellen; eine Anrechnung der so geschaf-

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

fenen Fahrrad-Stellplätze auf die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradstellplätzen erfolgt nicht.

Bei der Errichtung von baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind zusätzlich notwendige Fahrrad-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen. Notwendige Fahrrad-Stellplätze müssen eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen und von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein.

Die angegebene Anzahl von KFZ-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen pro Wohnung ist somit in Ordnung.

12.

Sind Grenzbebauung mit Garagen oder Carports an der rechten und linken Grundstücksgrenze möglich?

Nach §6 LBOBW sind in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig:

1. Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Wandhöhe von nicht mehr als 1 m haben,
2. Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m²,
3. bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, soweit sie nicht höher als 2,5 m sind oder ihre Wandfläche nicht mehr als 25 m² beträgt,
4. landwirtschaftliche Gewächshäuser, die nicht unter Nummer 2 fallen, soweit sie mindestens 1 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.

Für die Ermittlung der Wandhöhe nach Satz 1 Nr. 2 ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Die Grenzbebauung im Falle des Satzes 1 Nr. 2 darf entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Soweit sich die Garagen und Carports an diese Vorgaben halten, sind sie baurechtlich zulässig.

13.

Sind weitere Nebenanlagen (überdachter Fahrradstellplatz oder Gartengerätehütte) an diesen Grenzen möglich (bis 9,00 m auf einer Seite bis 15,00 m insgesamt)?

siehe hierzu Antwort zu Ziffer 12

14.

Sind die EFH (Sockelhöhe) geregelt?

Da kein Bebauungsplan existiert, sind auch keine Sockelhöhen geregelt. Damit gibt es auch keine Bezugspunkte, von denen aus die entsprechenden Höhen gemessen werden.

15.

Ist für Regenwasser Versickerung vorgeschrieben, wenn ja, Mulden-oder Rigolen-Versickerung?

Es existieren keine Vorschriften zur Versickerung von Regenwasser. Es wird jedoch empfohlen, dies auf dem Grundstück versickern zu lassen.

16.

Ansonsten Misch-oder Trennsystem?

Die Schützenstraße wird über Mischsystem entwässert.

17.

Gibt es sonstige städtebauliche Vorschriften (Sanierungsgebiet, Farbe der Dachflächen, etc?)

Derzeit existieren keine sonstigen städtebaulichen Vorschriften. Es ist jedoch geplant, das Grundstück in eine Sanierungssatzung aufzunehmen.

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Büchner erläutert nochmal ausführlich den Sachverhalt der Sitzungsvorlage und bittet die Fraktionen anschließend um deren Stellungnahmen.

Gemeinderat Most (CDU) gibt zu Bedenken, dass die Schützenstraße eine sehr enge Straße ist. Die Fraktion der CDU stimmt dem vorgelegten Beschlussvorschlag zu.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) kann sich dem Beschlussvorschlag ebenfalls grundsätzlich anschließen. Er merkt jedoch an, dass die Schützenstraße verkehrstechnisch auch in Bezug auf die Parksituation problematisch ist. Die innere Erschließung sollte jedoch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung nochmals geprüft werden sollte. Die Fraktion findet es etwas unglücklich, dass in den Planungen kein direkter Zugang zum Garten besteht.

Gemeinderat vom Brocke (SPD) äußert Bedenken in Bezug auch die dichte Bebauung in der sehr engen Schützenstraße. Das Projekt erscheint der Fraktion auf diesem Grundstück überdimensioniert. Die Fraktion der SPD möchte das Einvernehmen derzeit nicht erteilen.

Gemeinderat Nagel (FW) und die Fraktion der FW können dem Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung zustimmen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt nach den §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen zu der Bautiefe von 40,00 m sowie den Dachausschnitten.

Im übrigen beantwortet er die im Rahmen des Bauvorbescheidverfahrens gestellten Fragen wie im Sachverhalt von der Gemeindeverwaltung dargestellt.

➤ 6 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen

➤ Zustimmung

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

TOP 2. Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung einer Bankfiliale in ein Bürogebäude, Hauptstraße 53 OT Rheinhausen TA13/2017

Sachverhalt:

Antragsinhalt

Der Antragsteller beabsichtigt die Umnutzung einer Bankfiliale in Rheinhausen in ein Bürogebäude. Dabei sind vor allem Umbauten innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Änderungen an der Fassade finden nur im Eingangsbereich durch den Einbau einer zusätzlichen Eingangstür für den verbleibenden Bankbereich statt. (Siehe Abbildung 2)

Im Erdgeschoss werden zusätzliche Wände eingezogen, sodass ein WC-Bereich entstehen kann. Darüber hinaus sind Flächen für die Gemeinde vorgesehen. Hinweis: Über die Verlagerung des Bürgerbüros, Ortsteil Rheinhausen muss der Gemeinderat noch gesondert entscheiden.

Im Obergeschoss wird über dem Eingangsbereich eine Decke eingezogen (siehe Abbildung 6). Dort entstehen zusätzliche Büroräume. Darüber hinaus wird ein Sozialraum durch einen Durchbruch in einen bereits bestehenden Raum geschaffen (siehe Abbildung 4).

Der vorhandene Dachgiebel soll ebenfalls zu Büro Zwecken genutzt werden. (siehe Abbildung 5)

Rechtliche Würdigung

Die geplante Nutzungsänderung beurteilt sich nach §34 BauGB. Danach fügt sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung ein, wenn es den Rahmen der vorhandenen Bebauung nicht überschreitet. In Bezug auf die Art der Nutzung ist in §34 Abs. 2 BauGB folgendes geregelt:

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

In der näheren Umgebung sind sowohl Wohnbebauung, als auch Arztpraxen und Büroräume für freiberuflich Tätige vorhanden. Darüber hinaus sind entlang der Hauptstraße auch Ladenlokale vorzufinden. Die Wohnbebauung überwiegt jedoch deutlich. Die Umgebungsbebauung kann dennoch als Mischgebiet nach §6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) eingestuft werden. Dort sind die nachstehenden Einrichtungen zulässig.

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

Die geplante Nutzungsänderung ist als sonstiger Gewerbebetrieb bzw. teilweise als Anlage für Verwaltungen einzustufen. Sie entspricht damit der Art der vorhandenen Bebauung.

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Büchner erläutert nochmal den Sachverhalt und bittet die Fraktionen anschließend um deren Stellungnahmen.

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

Gemeinderat Riegel (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

Gemeinderat Nagel (FW) kann abschließend ebenfalls zustimmen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt nach den §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen zu der geplanten Nutzungsänderung von einem Bankgebäude in ein Bürogebäude auf dem Grundstück Hauptstraße 53 im OT Rheinhausen.

➤ **8 Ja-Stimmen**

➤ **Zustimmung**