

Niederschrift

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

am 26.07.2011 um 17.30 Uhr

- 1. Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Büchner
2. Gemeinderäte: Frank Baumann, Norbert Horn, Tatjana Lindemann, Werner Most, Heinz Nagel, Marion Pietsch, Thomas Zieger
3. Beamte, Beschäftigte usw.: Sylvia Sander, Ute Zeller
Dominic Sievert als Protokollführer

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 15.07.2011 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 22.07.2011 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, Tatjana Lindemann

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: 26.07.2011
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA15/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag des Bauherrn Klaus Stork auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Oberdorfstraße 55, Flst.-Nr. 222, OT Rheinhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert den Sachverhalt der Sitzungsvorlage und merkt an, dass sich auf dem 437 qm großen, neu gebildeten Grundstück derzeit keine baulichen Anlagen befinden. Der Abbruch der ehemaligen Bebauung des Anwesens Oberdorfstraße 53-57 wurde mit dem Antrag vom 19.01.2011 bei der Gemeindeverwaltung angezeigt und wurde inzwischen auch vollzogen. Der Antragsteller plant nun das Anwesen Oberdorfstraße 55 neu zu bebauen. Das zweigeschossige Wohngebäude ist 10,95 m x 9,04 m groß und ist mit einem Walmdach mit einer Dachneigung von 45 Grad versehen. Die Wohnfläche beträgt dabei ca. 156,49 qm (1 Wohneinheit). Das Wohngebäude wird in einer halboffenen Bauweise zum Anwesen Oberdorfstraße 59 errichtet. Die Hauswand wird als Brandwand ohne Öffnungen ausgebildet. Außerdem ist zum Garten hin die Errichtung einer 3 m x 9,04 m großen Terrasse vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst nachgewiesen. Hierfür ist die Errichtung einer Doppelgarage vorgesehen. Die Errichtung einer Doppelgarage wird mit einem separaten Bauantrag beantragt und unter TOP 2 dieser TA-Sitzung behandelt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines allgemeinen Wohngebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf. Diese Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Neubau eines Wohnhauses, das ausschließlich den Wohnzwecken dienen soll, wäre hier somit gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist aus dem vorliegenden Lageplan ersichtlich. Das Bauvorhaben soll in halboffener Bauweise errichtet werden. Die Bebauung in der Oberdorfstraße weist sowohl einseitige Grenzbebauung als auch geschlossene Bauweise auf. Insoweit darf nach § 5 Abs.1 Ziffer 2 LBO an die Grenze gebaut werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird. Insoweit ist für die Zulässigkeit die Eintragung einer Anbaubaulast erforderlich. Die vorgesehene Bautiefe orientiert sich an der vorhandenen Bebauungstiefe in der Oberdorfstraße und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung des Bauvorhabens ist gesichert; der Anschluss erfolgt an den Bestand. Die Zustimmungserklärung der Nachbarn gemäß § 55 Abs. 1 LBO liegt bereits vor.

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

Gemeinderat Baumann (CDU) erteilt die Zustimmung seiner Fraktion zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderätin Pietsch (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

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

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt dem Antrag des Bauherrn Klaus Stork auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Oberdorfstraße 55, Flst.-Nr. 222, OT Rheinhausen gem. §§ 34, 36 BauGB einstimmig sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 26.07.2011
TOP Nr.: 2	öffentlich	DS-Nr. TA16/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag des Bauherrn Klaus Stork auf Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Oberdorfstraße 55, Flst.-Nr. 222, OT Rheinhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert den Sachverhalt der Sitzungsvorlage und stellt fest, dass wie unter TOP 1 bereits ausgeführt, das 437 qm große Anwesen Oberdorfstraße 55 derzeit unbebaut ist. Neben der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses ist auch der Neubau einer 6 m x 9 m großen Doppelgarage mit einem integrierten Geräteraum vorgesehen. Die Grundfläche der Garage beträgt 54 qm. Die Garage ist im vorderen Grundstücksbereich und als Grenzbebauung mit einer Zufahrt zur Oberdorfstraße geplant. Die Doppelgarage dient unter anderem als Nachweis der erforderlichen Stellplätze zum geplanten Hausneubau.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Doppelgarage beurteilt sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO. Demnach sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Der Neubau einer Doppelgarage ist somit hinsichtlich der Art der Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist aus dem vorliegenden Lageplan ersichtlich. Die Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Oberdorfstraße 59 ist gemäß § 6 Abs.1 Satz 3 LBO mit der geplanten Länge von 9 m zulässig und bedarf keiner Baulast. Darüber hinaus ist auf der Grenze bereits ein Wohngebäude vorhanden. Die Erschließung des Bauvorhabens ist gesichert. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist somit gegeben. Die Zustimmungserklärung der Nachbarn zum geplanten Garagenneubau liegt bereits vor.

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

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

Gemeinderätin Pietsch (FÖDL) hat keine Bedenken und stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

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

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt dem Antrag des Bauherrn Klaus Stork auf Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Oberdorfstraße 55, Flst.-Nr. 222, OT Rheinhausen gem. §§ 34, 36 BauGB einstimmig sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 26.07.2011
TOP Nr.: 3	öffentlich	DS-Nr. TA17/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag der Bauherren Alexandra und Freddy van den Heuvel auf Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Marienstraße 153, Flst.-Nr. 3640, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert den Sachverhalt der Tagesordnungspunktes und merkt an, dass sich auf dem Grundstück Marienstraße 153 derzeit ein ca. 5 m x 18,5 m großes Wohngebäude, ein ca. 5 m x 9 m großes Stallgebäude sowie zwei Pkw-Stellplätze befinden. Das Grundstück ist ca. 892 qm groß und verfügt über eine großzügige Gartenfläche. Die Bauherren van den Heuvel beabsichtigen nun das Wohngebäude im Dachgeschossbereich um einen 3,70 m x 4,65 m großen und 3,23 m hohen Anbau zu erweitern. Der Anbau ragt im Dachgeschossbereich um ca. 1 m über den Bestand hinaus. Die Tragkonstruktion, die Außenwände sowie das Dach des Anbaus werden als Holzkonstruktion ausgeführt. Das Dach ist außerdem mit einem Pultdach bei einer Dachneigung von 3 Grad versehen. Der Anbau soll einer Wohnraumerweiterung dienen. Geplant ist die Einrichtung eines Schlafzimmers.

Das Bauvorhaben liegt am Ortsrand von Oberhausen. Es ist im vorliegenden Fall zunächst zu prüfen, ob das Bauvorhaben im Geltungsbereich des § 34 BauGB liegt (unbeplanter Innenbereich) oder ob die geplante Erweiterung nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt werden muss. Der Lageplanfertiger geht laut seinen Bauvorlagen davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Die Baurechtsbehörde möchte das Bauvorhaben jedoch nach § 35 (Außenbereich) einstufen. Der Außenbereich grenzt sich vom Innenbereich dadurch ab, dass für eine Beurteilung als Innenbereich sowohl das Vorliegen eines Ortsteils sowie ein Bebauungszusammenhang vorhanden sein müssen. Ortsteil ist dabei jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer Siedlungsstruktur ist. Das Anwesen der Familie van den Heuvel liegt in einem Bereich, der unmittelbar angrenzend keinerlei Gebäude aufweist. Auf Grund der Abgrenzung der Marienstraße kann es jedoch als Teil des Ortsteils angesehen werden. Es ist auch eine Siedlungsstruktur nach § 34 BauGB erkennbar. So weisen die bebauten Flächen die Merkmale eines allgemeinen Wohngebiets auf. Für die Auffassung der Baurechtsbehörde spricht, dass die Abstände zwischen der Bebauung der einzelnen Grundstücke sich als sehr offen darstellt. In der Abwägung tendiert die Gemeindeverwaltung jedoch dahin gehend, den Bereich als Innenbereich anzusehen. Für die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist dies jedoch unbeachtlich, da nach beiden Vorschriften ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung besteht. Nach § 34 BauGB fügt sich das Bauvorhaben nach seiner Art und dem Maß sowie der Lage der überbauten Fläche in die nähere Umgebung ein (siehe nachstehende Karte).



Des weiteren führt **Bürgermeister Büchner** aus, dass sich bei Beurteilung als Außenbereich die Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB ergibt. Bei der Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Nach Absatz 2 können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung eine Splittersiedlung befürchten lässt. Dieser Tatbestand könnte im vorliegenden Fall in Betracht kommen. Gemäß § 35 Abs. 4, Nr. 5 BauGB kann den sonstigen Vorhaben jedoch nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung eine Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Hierunter fällt die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter den Voraussetzungen, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und dass der bisherige Eigentümer oder seine Familie das Gebäude selbst nutzt. Da es sich bei dem Wohngebäude des Anwesens Marienstraße 152 um ein Gebäude mit einer Wohnung handelt, dessen Zulässigkeit durch den Baubescheid vom August 1952 durch das Landratsamt bescheinigt wurde, das Gebäude vom Eigentümer selbst genutzt wird und seine Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude steht (vorhandene Gebäudefläche: 140,54 qm / Fläche des Anbaus: 4,65 qm) sowie die Erweiterung um einen Schlafrum den Wohnbedürfnissen angemessen ist, ist das geplante Bauvorhaben außenbereichsverträglich. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt somit nicht vor. Die Erschließung des Bauvorhabens ist gesichert.

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

Gemeinderätin Lindemann (CDU) kann die Zustimmung ihrer Fraktion zum Beschlussvorschlag erteilen.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) hat keine Bedenken und stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

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

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt dem Antrag der Bauherren Alexandra und Freddy van den Heuvel auf Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Marienstraße 153, Flst.-Nr. 3640, OT Oberhausen gem. §§ 34, 35, 36 BauGB einstimmig sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 26.07.2011
TOP Nr.: 4	öffentlich	DS-Nr. TA18/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag des Bauherrn Ralf Karch auf Neubau eines Carports zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf dem Grundstück Waghäuseler Straße 121, Flst.-Nr. 4825, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner geht auf den Sachverhalt des Tagesordnungspunktes ein und merkt an, dass sich der Technische Ausschuss mit dem Antrag auf Neubau eines Carports zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen im Rahmen von Bauvoranfragen bereits in seinen Sitzungen am 28.06.2010, TOP Nr. 1, DS-Nr.: TA6/2010 und am 25.10.2010, TOP Nr. 1, DS-Nr. TA15/2010 beschäftigt und hierzu sein Einvernehmen erteilt hat. Die zweite Antragsstellung erfolgte auf Grund von Bedenken seitens des Landesdenkmalamtes. Der geplante Carport wurde daher auf dem Grundstück weiter nach hinten gelegt. Dieser Bauvorbescheid wurde am 26.11.2010 bewilligt. Der Antragssteller beantragt nunmehr die Baugenehmigung. Der geplante Carport entspricht den im Rahmen der Bauvoranfrage dargestellten Abmessungen und soll als Unterstellplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge dienen. Der beantragte Unterstellplatz ist 7,00 m lang, 3,91 m breit und 3,50 m hoch, besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Blecheindeckung und ist mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 4° versehen. Wie mit dem Landesdenkmalamt im Rahmen des Bauvorbescheides abgestimmt, wird der Carport als Grenzbebauung zur Flst.-Nr. 4824 und von der straßenseitigen Grundstücksgrenze um 11,00 m nach hinten versetzt errichtet. Damit wird der denkmalrechtlich geschützten Umgebung des Kapuzinenklosters Rechnung getragen. Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Genehmigungsfähig nach § 35 BauGB sind grundsätzlich privilegierte Vorhaben, sofern ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus können nach § 35 Abs. 2 sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Auch in diesem Fall muss die Erschließung gesichert sein. Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass ein Carport auf dem dortigen Grundstück nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig ist, da dieser im Zusammenhang mit der genehmigten Wohnnutzung steht und die Ausübung eines Hobbys im landwirtschaftlichen Bereich als sozial adäquat betrachtet werden kann. Zudem wurde die Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich bereits im Rahmen der Bauvoranfrage bestätigt. Die Zustimmungserklärung der Angrenzer liegt bereits vor.

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

Gemeinderat Baumann (CDU) hat keine Bedenken und erteilt die Zustimmung seiner Fraktion zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderätin Pietsch (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

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

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt dem Antrag des Bauherrn Ralf Karch auf Neubau eines Carports zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf dem Grundstück Waghäuseler Straße 121, Flst.-Nr. 4825, OT Oberhausen gem. §§ 35, 36 BauGB einstimmig sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 26.07.2011
TOP Nr.: 5	öffentlich	DS-Nr. TA19/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag der Eheleute Hannelore und Rainer Hamsch auf Erweiterung eines bestehenden Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Waghäuseler Straße 117, Flst.-Nr. 4817, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert den Sachverhalt der Sitzungsvorlage und merkt an, dass sich auf dem oben genannten Grundstück derzeit zwei Wohngebäude mit Sozialräumen, zwei Garagen, ein Betriebsgebäude, eine Maschinenhalle, ein Stall, zwei Überdachungen sowie sechs Pkw-Stellplätze befinden. Außerdem wird auf dem Grundstück der Eheleute Hamsch seit dem Jahr 2007 eine Biogasanlage betrieben. Hierfür wurde seinerzeit ein Generatorgebäude, ein Fahrsilo, ein Endlager sowie zwei Fermenter errichtet. Das 28.110 qm große Grundstück ist derzeit zu ca. 6.732 qm bebaut. Die Antragsteller planen nun das bestehende Betriebsgebäude der Metzgerei um einen 62,59 qm großen Verkaufsraum für Fleisch- und Wurstwaren zu erweitern. Der bisherige Verkaufsraum wird als Vorbereitungsraum umgenutzt. Der Anbau ist ca. 11,62 m x 6,61 m groß und ist am Eingang mit einem ca. 1,44 m breiten Dachüberstand versehen. Die Tragkonstruktion des Anbaus wird als Massivbauweise ausgeführt. Das Dach des Anbaus besteht aus einer Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, hat eine Dachneigung von 28 Grad und wird als Zeltdach ausgeführt. Außerdem werden im Rahmen der Umbaumaßnahme sechs weitere Stellplätze errichtet, so dass insgesamt 12 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Im Rahmen des Vorhabens soll der bestehende Hühnerstall teilweise abgebrochen werden. Eine Restfläche dient als Unterstellmöglichkeit für den Verkaufswagen. Der umbaute Raum der abzurechnenden baulichen Anlagen beträgt 550 cbm und ist im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichnet. Der Abbruch wurde mit einem separaten Antrag im Kenntnissgabeverfahren bei der Gemeindeverwaltung eingereicht.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beurteilt. Demnach ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Der geplante Anbau stellt eine bauliche Erweiterung eines bestehenden Betriebsgebäudes (Metzgerei) dar und nimmt im Hinblick auf die Gesamtbetriebsfläche des landwirtschaftlichen Betriebes nur einen untergeordneten Teil ein. Die Erweiterung ist jedoch nur zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Landwirtschaft im Sinne des Gesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Zu dem Begriff der Landwirtschaft gehören auch die Verarbeitungsstufen der durch die Bodenertragsnutzung erwirtschafteten Produkte. Eine der unmittelbaren Bodenertragsnutzung zuzurechnende Stufe ist die Vermarktung nur insoweit als es um den Verkauf der erzeugten Produkte im

Betriebsgelände geht. Eine andere Beurteilung kann sich jedoch ergeben, wenn der Verkauf nicht mehr als bloße Endstufe der Bodenertragsnutzung und seiner Erzeugnisse angesehen werden kann. Sie können aber unter dem Gesichtspunkt der „mitgezogenen“ Nutzung privilegiert sein. Sie nehmen damit an der Privilegierung nach Nummer 1 teil, auch wenn sie bei isolierter Betrachtung landwirtschaftsfremd sind. Hierzu gehört auch der Betrieb einer Metzgerei. Mindestvoraussetzung dafür ist jedoch ein enger Zusammenhang mit der Bodenertragsnutzung und ihren vielfältigen Formen. Gegenüber der vorhandenen landwirtschaftlichen Betätigung muss es sich bei der landwirtschaftsfremden Betätigung um eine „bodenrechtliche Nebensache“ handeln. Das Erscheinungsbild des landwirtschaftlichen Betriebes muss dabei insgesamt gewahrt bleiben. Voraussetzung ist, dass die jeweilige Absatzform von den Erzeugnissen der eigenen Bodenertragsnutzung geprägt ist. Der Gegenstand des Absatzes darf nicht –allein- fremde, also nicht an Ort und Stelle produzierte Produkte eines oder mehrerer anderer Betriebe sein; der Absatz eigener Produkte muss im Vordergrund stehen. Diese Voraussetzungen sind beim landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Hamsch gegeben. In der Metzgerei werden die Produkte vermarktet, die über die Produktion der landwirtschaftlichen Fläche und der darauf beruhenden Tierhaltung erzeugt werden. Es handelt sich dabei um ein privilegiertes Vorhaben. Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Anlagen der Stadt Waghäusel. Eine Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO wird im vorliegenden Fall nicht durchgeführt, da die Gemeinde selbst Eigentümerin aller benachbarter Grundstücke ist. Nachbarrechtliche Bedenken bestehen gegen dieses Bauvorhaben nicht.

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

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

Gemeinderat Zieger (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

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

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt dem Antrag der Eheleute Hannelore und Rainer Hamsch auf Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Waghäuseler Straße 117, Flst.-Nr. 4817, OT Oberhausen gem. §§ 35, 36 BauGB einstimmig sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 26.07.2011
TOP Nr.: 6	öffentlich	DS-Nr. TA20/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag der Bauherrin Inge Schönig-Schröder auf Umnutzung einer ehemaligen Zigarrenfabrik in eine Wohnung auf dem Grundstück Schützenstraße 27, Flst.-Nr. 252, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert den Sachverhalt der Sitzungsvorlage und merkt an, dass sich auf dem 1.104 qm großen Grundstück derzeit ein Wohngebäude sowie zwei Schuppen, die ehemals als Zigarrenfabrik genutzt wurden, befinden. Die Bauherrin beabsichtigt nun den süd-westlichen Schuppen zu einer Wohnung umzunutzen. Die ehemalige Zigarrenfabrik soll zu einer ca. 80 qm großen Wohnung mit einer Gesamtnutzfläche von 120,62 qm (incl. Abstellraum, Kellerraum und Vorraum im Untergeschoss) umgebaut werden. Hierfür sind hauptsächlich Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren vorgesehen. Im Erdgeschoss entsteht durch den Einbau von mehreren Wänden eine Wohnung mit einem Wohn- und Essraum und einer Kochzeile, ein Badezimmer sowie eine Diele. Durch den Einbau einer Treppe wird die Diele mit der Schlafempore im 1. OG verbunden. Über dem Wohn- und Esszimmer bleiben die Räume als Luftraum offen. Zum Garten hin wird eine ca. 2 m x 4 m große Terrasse mit einer Zugangstreppe errichtet. Die notwendigen Stellplätze müssen noch vom Bauherrn nachgewiesen werden, da die Bauvorlagen in dieser Hinsicht unvollständig eingereicht wurden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines allgemeinen Wohngebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf. Diese Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Umnutzung einer ehemaligen Zigarrenfabrik in eine Wohnung, die ausschließlich den Wohnzwecken dienen soll, wäre hier gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Da im vorliegenden Fall hauptsächlich Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren durchgeführt werden, ändert sich die Bauweise sowie die Überbauung der Grundstücksfläche gegenüber dem Bestand nicht. Ob durch die Umbaumaßnahme eine Baulast erforderlich sein wird, prüft das Landratsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, ebenso die weiteren bauordnungsrechtlichen Anforderungen, wie Stellplatznachweis, usw. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

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

Gemeinderätin Lindemann (CDU) erteilt die Zustimmung ihrer Fraktion zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderätin Pietsch (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

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

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt dem Antrag der Bauherrin Inge Schöning-Schröder auf Umnutzung einer ehemaligen Zigarrenfabrik in eine Wohnung auf dem Grundstück Schützenstraße 27, Flst.-Nr. 252, OT Oberhausen gem. §§ 34, 36 BauGB einstimmig sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 26.07.2011
TOP Nr.: 7	öffentlich	DS-Nr. TA21/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag auf Umnutzung einer Lagerhalle als "Gesundheits- und Gymnastikzentrum" auf dem Grundstück, Friedrichstraße 3 , Flst.Nr. 700/0, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert der Sachverhalt der Sitzungsvorlage und merkt an, dass sich auf dem Grundstück Friedrichstraße 3 mit einer Größe von 2.166 qm derzeit drei Lagergebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 836 qm, sowie ein 6,25 m x 5,55 m großes Gartenhaus, das im hinteren Grundstücksbereich errichtet wurde, befinden. Die Antragsteller beabsichtigen die stillgelegte Halle eines Getränke-lagers auszubauen und in ein Gesundheits- und Bewegungszentrum umzunutzen. Mieter soll die Firma „Moves“ sein. Hierfür ist im Eingangsbereich der Halle die Errichtung von zwei Toiletten, eines Abstellraumes sowie einer 9,84 qm großen Umkleide mit Duschecke vorgesehen. Der Einbau einer Feuerungsanlage ist in einem 1,72 qm großen Heizungsraum geplant. Der Eingang erfolgt über eine 3,14 m lange und 0,80 m breite Zugangstreppe mit 5 Stufen, die im Bereich des Gehwegs in der Friedrichstraße errichtet werden soll. Die Gehwegbreite beträgt im gesamten Bereich des Baugrundstücks derzeit ca. 2,17 m. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwVStellplätze). Gemäß Ziffer 5.3 der VwV Stellplätze wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze bei einem Fitnesscenter anhand der qm-Anzahl der Sportfläche ermittelt. Die VwV Stellplätze sieht 1 Stellplatz je 25 qm Sportfläche vor. Dies entspricht bei einer Hallengröße von 192,41 qm einer Stellplatzanzahl von 8 Stellplätzen. Laut den Bauvorlagen (s. Lageplan) werden insgesamt 9 Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich nachgewiesen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Baunutzungsverordnung auf (BauNVO). Ein solches Gesundheits- und Bewegungszentrum ist somit ausnahmsweise zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Da im vorliegenden Fall hauptsächlich ein Umbau im Gebäudeinneren stattfindet, weicht das Vorhaben auch nur unwesentlich vom Bestand ab und fügt sich deshalb hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein. Die Errichtung einer Zugangstreppe mit einer Breite von 0,80 m im Gehwegbereich ist nur bedingt möglich, da dadurch der öffentliche Verkehrsraum tangiert wird.

Die Gehwegbreite an der „verengten Stelle“ würde nach Abzug der Treppenbreite von 0,80 ca. 1,37 m betragen.

In der Verkehrswissenschaft wird der Bereich neben der Fahrbahn als Seitenraum bezeichnet, weil er auch einen Sicherheitsbereich zur Fahrbahn beinhaltet, der nicht zum Bewegungsraum der Fußgänger gehört. Der Sicherheitsabstand zur Fahrbahn beträgt in der Regel 0,5 m. Erst daneben beginnt der Gehwegbereich.

Gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ergibt sich die Regelbreite eines Seitenraumes aus den Anforderungen ausreichender Gehwegbreite (Verkehrsraum) sowie der notwendigen Abstände:

- Zwei Fußgänger sollen sich begegnen können: Dies erfordert neben der zum Gehen benötigten Breite der beiden Fußgänger einen Begegnungsabstand (Verkehrsraum)
- Zur Fahrbahn und zur Hauswand sind jeweils Abstände einzuhalten.

Wie in der beigefügten Grafik (Abb. 1) dargestellt, ergibt sich daraus im Regelfall eine Seitenraumbreite von 2,50 m.



Abb.1: Regelbreite eines Seitenraumes gem. Ziff. 6.1.6.1 RAST 06

Bei eingeschränkter Flächenverfügbarkeit an baulich oder umfeldbedingten Zwangspunkten ist zu berücksichtigen, dass bei Breiten unter 2,50 m das Begegnen von Fußgängern nur unter Inanspruchnahme der Sicherheitsräume oder Einschränkung des Verkehrsraums möglich ist. Da in der Friedrichstraße bereits mehrere Zugangstreppe im Gehwegbereich vorhanden sind und deshalb eine einheitliche, durchgehende Gehwegbreite nicht gegeben ist, könnte die Gemeinde der Errichtung der Zugangstreppe im Wege des Gleichbehandlungsgrundsatzes zustimmen, zumal bei einer Gehwegbreite von 1,37 m, ein Sicherheitsraum von mind. 0,50 m sowie ein Verkehrsraum für den Fußgänger von 0,80 m gegeben ist. Bei einer Gehwegbreite von 1,37 m ist auch eine barrierefreie Nutzung des Gehwegs möglich. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

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

Gemeinderätin Lindemann (CDU) erteilt die Zustimmung ihrer Fraktion zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) kann dem Antrag der Bauherrinnen Helga Meißner und Ingrid Henn auf Umnutzung einer Lagerhalle als „Gesundheits- und Gymnastikzentrum“ auf dem Grundstück Friedrichstraße 3, Flst.-Nr. 700/0, OT Oberhausen gem. §§ 34, 36 BauGB grundsätzlich sein Einvernehmen erteilen. In Bezug auf die Treppe zur Straßenseite hat er jedoch erheblich Bedenken. Er und die Fraktion der SPD hätten den Zugang zum „Gesundheits- und Gymnastikzentrum“ gerne ausschließlich über die Hinterseite des Gebäudes um mögliche Stellplatzprobleme und Gefahren bei der Benutzung des Gehweges zu vermeiden.

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

Bürgermeister Büchner formuliert nach der Stellungnahme der Fraktion der SPD in Bezug auf die Treppe zur Friedrichstraße einen weiteren Beschlussvorschlag und lässt darüber abstimmen.

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss erteilt dem Antrag der Bauherrinnen Helga Meißner und Ingrid Henn auf Umnutzung einer Lagerhalle als „Gesundheits- und Gymnastikzentrum“ auf dem Grundstück Friedrichstraße 3, Flst.-Nr. 700/0, OT Oberhausen gem. §§ 34, 36 BauGB einstimmig sein Einvernehmen.

2.

Der Technische Ausschuss erteilt dem Antrag der Bauherrinnen Helga Meißner und Ingrid Henn auf Umnutzung einer Lagerhalle als „Gesundheits- und Gymnastikzentrum“ auf dem Grundstück Friedrichstraße 3, Flst.-Nr. 700/0, OT Oberhausen gem. §§ 34, 36 BauGB auch in Bezug auf die Treppe zur Friedrichstraße mit 7 Ja-Stimmen und 1 Gegenstimme sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: