

Niederschrift

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

am **28.03.2011 um 18.00 Uhr**

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

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 18.03.2011 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 25.03.2011 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt:

Thomas Zieger

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:

--

als Urkundspersonen wurden ernannt:

Frank Baumann, Norbert Horn

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: 28.03.2011
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA7/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag der Eheleute Gabriele und Helmut Amann auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Waghäuseler Straße 74, Flst.-Nr. 4030, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert den Sachverhalt und merkt an, dass sich der Technische Ausschuss mit dem Antrag der Eheleute Amann bereits in seiner letzten öffentlichen Sitzung am 28.02.2011 unter TOP Nr. 1, DS-Nr. TA4/2011 beschäftigt hat. Auf diese Sitzungsvorlage wird hier nochmals verwiesen. Mit Hilfe der Bauvoranfrage sollte seinerzeit geklärt werden, ob die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in der zweiten Reihe, bei einer Bautiefe von 27 m, als einseitige Grenzbebauung an der Grundstücksgrenze zum Anwesen Waghäuseler Str. 72, zulässig ist. Inzwischen fand jedoch eine Planänderung statt, um die Grenzbebauung zum Nachbargrundstück zu vermeiden, um so von einer Baulasteneintragung abzusehen. Ausschlaggebend für die Umplanung waren außerdem die Verbesserung der Belichtung des vorderen Gebäudes sowie die Beibehaltung der „freien Sicht“ von der Terrasse. Die Bauvoranfrage wurde deshalb seitens der Bauherrschaft mit dem Schreiben vom 10.03.2011 zurückgenommen. Der nun eingereichte Bauantrag sieht die Errichtung eines 9 m x 7,50 m großen frei stehenden Einfamilienwohnhauses in zweiter Reihe vor, mit einem seitlichen Abstand zu der jeweiligen Grundstücksgrenze von 2,50 m. Die vom Baurechtsamt als möglich angesehene Bautiefe von 27 m wird auch hier eingehalten. Der Abstand zum vorderen Wohngebäude wird laut den Planvorlagen auf 5,50 m erhöht. Das Wohnhaus soll mit einem versetzten Pultdach bei einer Dachneigung von 15° versehen werden. Die Traufhöhe des Gebäudes beträgt zur Straßenseite 4,80 m und zur Gartenseite 5,55 m. Die Firsthöhe wird auf 7,30 m verringert. Das geplante Carport ist ca. 4,50 m lang und ca. 2,50 m breit und soll an der Nachbargrenze zum Anwesen Waghäuseler Straße 76 als privilegiertes Gebäude gem. § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO errichtet werden.

Weiter führt **Bürgermeister Büchner** aus, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB beurteilt. 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 (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 vorliegendem Lageplan ersichtlich. Die vorgesehene Bautiefe orientiert sich an dem tiefsten Punkt in der rückwärtigen Wohnbebauung der Waghäusler Straße (Anwesen Waghäusler Straße 80) und zugleich an der mit dem Baurechtsamt abgestimmten

möglichen Bebauungstiefe von 27 m. Auch die Gebäudehöhe unterscheidet sich nur unwesentlich von der Höhe des Gebäudes aus der Bauvoranfrage. Gemäß den Ausführungen zu der Bauvoranfrage, fügt sich somit das Neubauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Baurechtsamt geprüft. Die Zustimmungserklärung der Angrenzer liegt bereits vor.

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

Gemeinderätin Lindemann (CDU) hat keine Einwendungen und erteilt die Zustimmung der CDU-Fraktion.

Gemeinderat Riegel (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) kann die Zustimmung der SPD-Fraktion erteilen.

Gemeinderat Nagel (FW) erteilt abschließend ebenfalls seine Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Antrag der Eheleute Gabriele und Helmut Amann auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Waghäuseler Straße 74, Flst.-Nr. 4030, OT Oberhausen gem. §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 28.03.2011
TOP Nr.: 2	öffentlich	DS-Nr. TA8/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag der Bauherren Heiko Sommer und Sandra Burger auf Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Schanzenstraße 18, Flst.-Nr. 3031/1, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner geht auf den Sachverhalt ein und merkt an, dass sich auf dem Grundstück Schanzenstraße 18 derzeit ein ca. 9,20 m x 13 m großes Wohngebäude, in das eine ca. 3,80 m breite überbaute Einfahrt integriert ist, befindet. Im Innenhof befindet sich außerdem ein ca. 7,20 m x 5,50 m großer Schuppen, sowie ein weiterer Schuppen, der im Dachgeschossbereich als Terrasse genutzt wird (siehe hierzu beigefügter Übersichtsplan). Durch den Einbau einer Dachgaube soll das Wohnhaus erweitert werden. Laut den eingereichten Bauvorlagen soll zum Innenhof hin eine 5,50 m lange und 3,23 m hohe Schleppgaube, mit einer Dachneigung von 20°, entstehen.

Desweiteren stellt **Bürgermeister Büchner** fest, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB beurteilt. 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 (BauNVO) auf. Dieses Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses, das ausschließlich den Wohnzwecken dient, wäre hier somit gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem vorliegenden Lageplan ersichtlich. Es findet hier außerdem keine zusätzliche Überbauung von Grundstücksflächen statt. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Wohngebäude, das ebenfalls mit mehreren Dachgauben versehen wurde. Das Bauvorhaben fügt sich somit in die umliegende Bebauung ein. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Baurechtsamt geprüft. Die Zustimmungserklärung der Angrenzer liegt zum Teil vor. Die weiteren Angrenzer können erst dann angehört werden, wenn die Bestätigung des Baurechtsamtes über die Vollständigkeit der Bauvorlagen vorliegt.

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

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

Gemeinderat Riegel (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) erteilt die Zustimmung der SPD-Fraktion zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderat Nagel (FW) stimmt abschließend ebenfalls zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Antrag der Bauherren Heiko Sommer und Sandra Burger auf Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Schanzenstraße 18, Flst.-Nr. 3031/1, OT Oberhausen gem. §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 28.03.2011
TOP Nr.: 3	öffentlich	DS-Nr. TA9/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag des Heilpädagogischen Wohn- und Beschäftigungsverbundes gGmbH auf Neubau einer betreuten Außenwohngruppe auf dem Grundstück Kolpingstraße 27, Flst.-Nr. 123/1, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert den Sachverhalt und merkt an, dass der Heilpädagogische Wohn- und Beschäftigungsverbund gGmbH beabsichtigt das Anwesen, Kolpingstraße 27 neu zu bebauen. Die Bebauung aus der Vergangenheit, bestehend aus einem Wohnhaus, einem Schuppen und einer Garage wurde aufgrund der Abbruchanzeige vom 17.11.2009 abgebrochen. Geplant ist die Errichtung einer betreuten Außenwohngruppe mit 8 Plätzen. Das Gebäude ist in drei Segmente eingeteilt. Im vorderen Grundstücksbereich entsteht ein eingeschossiges Gebäude mit Büro und Arztzimmer. Die zwei weiteren Segmente sind jeweils zweigeschossig. Im Erdgeschoss des mittleren Gebäudeteiles soll ein ca. 48 qm großer gemeinsamer Speiseraum mit Küche und Zugang zur Terrasse entstehen. Es ist hier außerdem das Treppenhaus mit einem Aufzug platziert. Im Obergeschoss des mittleren Gebäudeteils ist eine Teeküche, ein Abstellraum und eine ca. 43 qm große Dachterrasse vorgesehen. Im hinteren Gebäudesegment sind sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss jeweils vier Zimmer und jeweils zwei Badezimmer vorgesehen. Die Gebäudesegmente sind durch einen breiten Flur, sog. Begegnungsfläche, miteinander verbunden. Die Nutzfläche des gesamten Gebäudes liegt bei ca. 332 qm. Mit dem geplanten Neubau soll ein Wohnangebot entstehen, das die besonderen Anforderungen an die Betreuung, Begleitung und Versorgung volljähriger Menschen mit Behinderung und zusätzlichem herausforderndem Verhalten berücksichtigt. Außerdem werden hier 2 Plätze für notwendige Kurzzeitunterbringung entstehen, so dass dieses Angebot für diesen Personenkreis erstmals im nördlichen Landkreis Karlsruhe zur Verfügung stehen wird. Das geplante Vorhaben ist mit den zuständigen Sozialhilfeträgern sozialplanerisch abgestimmt und findet deren Zustimmung.

Weiter merkt **Bürgermeister Büchner** an, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB beurteilt. 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 (BauNVO) auf. Diese Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten neben den Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Außenwohngruppe fällt unter die Anlagen für soziale ggf. gesundheitliche Zwecke und wäre hier somit gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem vorliegenden Lageplan ersichtlich. Danach greift der geplante Baukörper die vorhandene Bebauungstiefe auf den benachbarten Grundstücken Kolpingstr. 31, 29 und 25 a auf, so dass eine einheitliche „fiktive“ Bebauungstiefe in diesem Bereich entsteht. Zur Straße hin wird die Bebauungsflucht durch die Errichtung einer durchbrochenen Sichtschutzmauer mit Hinterpflanzung von Bäumen aufrechterhalten. Da die Bebauung in der Kolpingstraße überwiegend von zweigeschossigen Wohngebäuden aber auch von eingeschossigen Gebäuden geprägt ist, fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich seiner Höhe in die umliegende Bebauung ein. Die Bauweise ist in der umliegenden Bebauung durch eine halb offene Bauweise geprägt. Auch das geplante Bauvorhaben soll in einer halb offenen Bauweise errichtet werden, mit dem Anbau an die vorhandene Bebauung auf dem Anwesen Kolpingstrasse 29. Die Erfordernisse einer Baulastenübernahme wird hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Baurechtsamt geprüft. Die Erschließung des Bauvorhabens ist laut den Bauvorlagen ebenfalls gesichert. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, wie beispielsweise der Stellplatznachweis oder die Erfordernis einer Baulast, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Baurechtsamt beurteilt. Die Nachbarbeteiligung wird durchgeführt, sobald die Bestätigung des Baurechtsamtes über die Vollständigkeit der Bauvorlagen vorliegt.

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

Gemeinderat Most (CDU) und die Fraktion der CDU stehen der vorgelegten Planung positiv gegenüber. Er kann daher die Zustimmung zum vorliegenden Beschlussvorschlag erteilen.

Gemeinderätin Pietsch (FÖDL) und die Fraktion der FÖDL können dem Antrag des Heilpädagogischen Wohn- und Beschäftigungsverbundes gGmbH auf Neubau einer betreuten Außenwohngruppe auf dem Grundstück Kolpingstraße 27, Flst.-Nr. 123/1, OT Oberhausen gem. §§ 34, 36 BauGB ihr Einvernehmen erteilen. Sie merkt an, dass für ihre Fraktion sehr wichtig ist, dass die Nachbarschaft mit diesem Vorhaben auch einverstanden ist.

Gemeinderat Horn (SPD) kann die Zustimmung seiner Fraktion zum Beschlussvorschlag erteilen.

Gemeinderat Nagel (FW) stimmt abschließend ebenfalls zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Antrag des Heilpädagogischen Wohn- und Beschäftigungsverbundes gGmbH auf Neubau einer betreuten Außenwohngruppe auf dem Grundstück Kolpingstraße 27, Flst.-Nr. 123/1, OT Oberhausen gem. §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 28.03.2011
TOP Nr.: 4	öffentlich	DS-Nr. TA10/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag der Bauherren Alena und Rainer Maier auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 'Ost' für das Bauvorhaben Meerlacher-Deich-Straße 2, Flst.-Nr. 2979, OT Rheinhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner stellt fest, dass die Antragsteller auf dem 483 qm großen Grundstück den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage beabsichtigen. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wurde daher im Kenntnissgabeverfahren gemäß § 51 LBO bei der Gemeinde eingereicht. Die Bauherren benötigen jedoch im Hinblick auf die geplante Dachform eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ost“. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung liegt sowohl der Gemeinde als auch dem Baurechtsamt vor. Die geplante Abweichung wird vom Bauherrn folgendermaßen begründet:

„Laut Bebauungsplan sind Sattel-, Walm- und Tonnendächer zulässig; geplant ist ein Flachdach“.

Gemäß Ziffer 5.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ost“ sind als Dachform Sattel-, Walm- und Tonnendächer zulässig sowie versetzte Pultdächer, wenn der Versatz der Firstlinien der sich gegenüberliegenden Dachflächen nicht mehr als eine halbe Geschosshöhe (maximal 1,50 m) beträgt. Bei Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.

Weiter merkt **Bürgermeister Büchner** an, dass der Technische Ausschuss im Baugebiet „Ost“ bereits in der Ostenstraße einem Bauvorhaben mit einem Flachdach sein Einvernehmen erteilt hat. Daher bestehen seitens der Verwaltung in Bezug auf die Befreiung keine Bedenken. Das geplante Flachdach würde sich in das Gesamtbild des dortigen Baugebietes mit modernen Bauarten gut integrieren. Die Abweichung wäre daher aus planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten grundsätzlich realisierbar. Eine Nachbarbeteiligung wird durchgeführt, sobald die Bestätigung des Baurechtsamtes über die Vollständigkeit der Bauvorlagen vorliegt. Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass einer Befreiung zugestimmt werden kann.

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

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

Gemeinderätin Pietsch (FÖDL) kann der Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ost“ hinsichtlich der Abweichung von der im Bebauungsplan vorgesehenen Dachform keine Zustimmung erteilen.

Gemeinderat Horn (SPD) kann dem Antrag der Bauherren Alena und Rainer Maier auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ost“ hinsichtlich der Abweichung von der im Bebauungsplan vorgesehenen Dachform sein Einvernehmen erteilen.

Gemeinderat Nagel (FW) kann abschließend die Zustimmung seiner Fraktion zum Beschlussvorschlag erteilen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt mit 6 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen dem Antrag der Bauherren Alena und Rainer Maier auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ost“ hinsichtlich der Abweichung von der im Bebauungsplan vorgesehenen Dachform sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: