

Niederschrift

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

am **19.12.2016 um 18.30 Uhr**

- 1. Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Büchner
2. Gemeinderäte: Nobert Horn, Hans Strubel, Peter Prestel, Karl Riegel, Peter vom Brocke, Matthias Werner, Thomas Zieger, Werner Most
3. Beamte, Beschäftigte usw.: Anne Wicke, Jennifer Perino Isabella Riffel als Protokollführerin

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 10.12.2016 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 16.12.2016 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt:

Heinz Nagel

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:

--

als Urkundspersonen wurden ernannt:

Norbert Horn, Peter Prestel

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: 19.12.2016
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA25/2016
Fachamt: Büro des Bürgermeisters		zur Beschlussfassung
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Schützenstraße 30, Ortsteil Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner führte den Tagesordnungspunkt ein und nimmt dabei Bezug auf die nachstehende Sitzungsvorlage.

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem neu entstehenden Grundstück, Schützenstraße 30 mit einer Grundstücksfläche von 229 m² die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten. Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von 156,56 m². Insgesamt werden nach der Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks 193,97 m² in Anspruch genommen.

Dem Bauantrag gingen mehrere Bauvoranfragen voraus, die der Technische Ausschuss in seinen Sitzungen am 02.07.2014, TOP Nr.: 1, DSNr. TA16/2016 und 18.11.2013, Top Nr. 1, DSNr. 22/2013 behandelt hat. Mit Bescheid vom 06.08.2014 erhielt das Unternehmen Plan F Objektbau GmbH einen Bauvorbescheid zu der damals eingereichten Planung zur Errichtung eines 3-Familienhauses und 2 Doppelhaushälften. Bestandteil des Bauvorbescheides sind die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planunterlagen.

Im Hinblick auf die damalige Fragestellung wurde von Seiten der Antragstellerin Folgendes ausgeführt:

„Sind die dargestellten Gebäude mit ihren Geschossigkeiten, Dachformen, Trauf- und Firsthöhen, Dachaufbauten in dieser Form genehmigungsfähig? Referenzgebäude zur Traufhöhe siehe Hausnummer 22, gemessen ca. 6,90 m.“

Der nun eingereichte Bauantrag weicht von der Bauvoranfrage ab. Gegenüber der ursprünglichen Planung von 10,80 m soll das Wohnhaus nun eine Breite von 12,00 m erhalten. Die Traufwandhöhe beträgt 6,365 m. Durch das direkte Aufsetzen der Dachlaube erhöht sich diese auf eine Breite von ca. 6,70 m auf 8,145 m. Die Firsthöhe wird mit 11,15 m angegeben. In der genehmigten Bauvoranfrage ist die Firsthöhe mit 10,00 m vermaßt.

Die ursprünglich entlang der Schützenstraße 28 vorgesehenen Stellplätze werden nun vollständig hinter dem Gebäude nachgewiesen. Sie sind in einem Winkel von 90° zur Fahrgasse angeordnet, die sich auf dem neu gebildeten Weg F1St.Nr. 311/3 befindet. Der Weg hat eine Breite von 4,00 m. Der Nachweis von Fahrradstellplätzen fehlt. Ebenso sind keine Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen vorgesehen. Keine der geplanten Wohnungen ist barrierefrei.

Rechtliche Würdigung

Das geplante Bauvorhaben liegt außerhalb eines Bebauungsplangebietes der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen. Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß sowie der Nutzung und der überbauten Fläche in die nähere Umgebung einfügt.

Völlig unstrittig ist, dass Wohngebäude im Bereich der Schützenstraße eine bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung darstellen. Auch die Lage des geplanten Wohngebäudes ist völlig unproblematisch.

Fraglich ist jedoch, ob mit dem vorliegenden Bauantrag auch das Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird. Der geplante Baukörper besitzt eine erhebliche Kubatur. Aus der ursprünglichen Bauvoranfrage aus dem Jahre 2014 ist bekannt, dass die Traufhöhe in der Umgebungsbebauung bis zu 6,90 m beträgt. Grundsätzlich wird dieses Maß mit dem vorliegenden Bauantrag eingehalten. Gegenüber der Bauvoranfrage ist jedoch festzustellen, dass die Dachlaube erheblich vergrößert wurde und nunmehr mehr als die Hälfte der Hausfront einnimmt. Da diese direkt an der Außenwand aufsetzt, entsteht der Eindruck, dass die Traufwandhöhe im erheblichen Maße überschritten wird.

Auch die Firsthöhe überschreitet die ursprüngliche Planung um 1,15 m und weicht damit von der Umgebungsbebauung ab bzw. ist aus dem Planunterlagen nicht zu entnehmen, dass die Umgebungsbebauung eingehalten würde.

Das Bauvorhaben ist somit bauplanungsrechtlich unzulässig, da es das vorhandene Maß der in der Umgebung vorhandenen Bebauung überschreitet.

Zur Information des Technischen Ausschusses weist die Gemeindeverwaltung auf Folgendes hin:

Die Anordnung der Stellplätze dürfte so nicht möglich sein, da nach § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung die Fahrgassenbreite bei einem Anfallwinkel von 90° nicht eingehalten wird. Diese müsste zwingend 5,50 m breit sein. Darüber hinaus sind Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl (mindestens 2 pro Wohnung) herzustellen. Ebenso sind Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen auszuweisen.

Das Bauvorhaben ist damit derzeit auch bauordnungsrechtlich zu überarbeiten.

Gemeinderat Most (CDU) kann zustimmen.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) drückt seine Zustimmung aus.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Strubel (FW) stimmt zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss versagt einstimmig sein Einvernehmen zum Bau des geplanten Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Schützenstraße 30.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 19.12.2016
TOP Nr.: 2	öffentlich	DS-Nr. TA26/2016
Fachamt: Büro des Bürgermeisters		zur Beschlussfassung
Baugenehmigung zum Neubau jeweils einer Doppelhaushälfte auf den Grundstücken Schützenstraße 30 A und Schützenstraße 30 B		

Beratung:

Bürgermeister Büchner führte den Tagesordnungspunkt ein und nimmt dabei Bezug auf die nachstehende Sitzungsvorlage.

Die Antragsteller beabsichtigen auf den beiden Grundstücken Schützenstraße 30 A mit einer Größe von 424 m² und Schützenstraße 30 B mit einer Größe von 569 m² die Errichtung jeweils identischer Doppelhaushälften. Beide Doppelhäuser unterscheiden sich lediglich darin, dass das Gebäude auf dem Grundstück Schützenstraße 30 A zur Hofseite einen weiteren Kellerabgang erhält.

Die geplanten Gebäude haben eine Breite von 7,06 m bzw. 7,00 m. Die Tiefe der einzelnen Gebäude ist mit 12,00 m vermaßt. Die Traufwandhöhe beträgt 2,85 m, wobei sowohl auf der Hofseite als auch auf der Gartenseite eine ca. 4,50 m breite Dachgaube errichtet werden soll, die direkt auf der Außenwand aufsitzt und damit optisch eine Traufwandhöhe von 5,75 m erzeugt. Die Firsthöhe sieht ein Maß von 10,10 m bei einer Dachneigung von 47° vor.

Das Gebäude Schützenstraße 30 A wird beidseitig grenzbebaut errichtet. Das Bauvorhaben Schützenstraße 30 B wird in der besonderen Bauweise der einseitigen Grenzbebauung mit einem Grenzabstand von 2,61 m bzw. 2,53 m zum Nachbargrundstück Schützenstraße 28 hergestellt.

Für beide Bauvorhaben ist jeweils ein Stellplatz ausgewiesen.

Wie bereits im vorangegangenen Tagesordnungspunkt dargestellt, ging auch diesen Bauanträgen eine Bauvoranfrage voraus. Auch hier wurden nun im Nachgang die Maße der Gebäude verändert und die Größe der Bebauung ausgeweitet. So hatten die ursprünglichen Gebäude lediglich eine Breite von ca. 5,80 m. Zur Nachbargrenze Schützenstraße 28 verblieb ein Grenzabstand von 5,07 m. Die vorgesehenen Dachgauben waren schmaler, sodass der Gesamteindruck der beiden Gebäude kleiner ausfiel.

Notwendige Fahrradstellplätze werden nicht nachgewiesen.

Rechtliche Würdigung

Das Bauvorhaben liegt im ungeplanten Innenbereich der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen. Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist danach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß sowie der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt.

Wie aus dem Lageplan ersichtlich und auch mit dem Bauvorbescheid bereits rechtskräftig festgestellt, ist im hinteren Grundstücksbereich der Schützenstraße Wohnbebauung zulässig. Die beiden Gebäude entsprechen in Bezug auf die Firsthöhe auch der im Umfeld vorhandenen Bebauung, auch wenn sie nun optisch und tatsächlich größer ausfallen, als dies zunächst in der Bauvoranfrage geplant war.

Bauordnungsrechtlich fehlt noch der Nachweis der Fahrradstellplätze. Bauplanungsrechtlich fügt sich das Bauvorhaben jedoch in die Umgebung ein.

Gemeinderat Most (CDU) kann zustimmen.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) drückt seine Zustimmung aus.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Strubel (FW) stimmt zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Errichtung jeweils einer Doppelhaushälfte auf den Grundstücken Schützenstraße 30 A und Schützenstraße 30 B nach den §§ 34,36 BauGB sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Die Protokollführerin:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: