

Niederschrift

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

am 21.11.2016 um 17.45 Uhr

- 1. Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Büchner
2. Gemeinderäte: Nobert Horn, Heinz Nagel, Peter Prestel, Karl Riegel,
Peter vom Brocke, Matthias Werner, Thomas Zieger
3. Beamte, Beschäftigte Josef Maier, Anne Wicke
usw.: Dominic Sievert als Protokollführer

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 11.11.2016 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 18.11.2016 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt:

Werner Most

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:

--

als Urkundspersonen wurden ernannt:

Heinz Nagel, 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: 21.11.2016
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA22/2016
Fachamt: Büro des Bürgermeisters		zur Beschlussfassung
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wohnraums an das bestehende Wohnhaus und zur Umnutzung einer Garage zu einem Laden auf dem Grundstück Sofienstraße 2a, OT Oberhausen		

Beratung:

Gemeinderat Werner (CDU) erklärt sich für befangen und begibt sich in den Zuhörerbereich.

Bürgermeister Büchner erläutert ausführlich den Sachverhalt des Tagesordnungspunktes. Die Antragsteller beabsichtigen auf dem 453 m² großen Grundstück, Sofienstraße 2a, die Errichtung eines Anbaus mit einer Fläche von 18,66 m² an das bestehende Wohnhaus sowie die Umnutzung eines Nebengebäudes mit einer Fläche von 16,49 m² zu einem Ladengeschäft. Dort werden gebrauchte Holzspielwaren zum Verkauf angeboten. Die Betreiberin ist dabei die einzige Mitarbeiterin.

Das Bauvorhaben liegt im ungeplanten Innenbereich der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen. Der Wohnhausanbau hat eine Höhe von 3,25 m und erhält ein Flachdach. Er ist damit niedriger als die bestehende Mauer zum Grundstück Sofienstraße 2, wie aus dem nachstehenden Schnitt durch das Bauvorhaben ersichtlich ist (Abbildung 1). Im Lageplan (Abbildung 2) wird der geplante Anbau (rot) sowie das vorhandene Nebengebäude, das umgenutzt werden soll, dargestellt. Die erforderlichen Fahrradstellplätze sowie Kfz-Stellplätze sind rosafarben hervorgehoben.

Eine deutlichere Darstellung der örtlichen Situation ergibt sich aus den beigefügten Bauplänen, insbesondere aus der Darstellung der Situation im Erdgeschoss.

Aus der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass das Nebengebäude mit einem Grenzabstand errichtet wurde. Dieser beträgt, wie im Lageplan (Abbildung 2) dargestellt, 1,03 m. Insoweit wurde zum Nachbargrundstück Adlerstraße 37 eine Baulast von 1,47 m vermerkt. Die überdachten Fahrradstellplätze, die in der Abbildung 4 als überdachter Freibereich bezeichnet sind, wurden durch das Ansetzen einer weiteren Dachfläche am Hauptdach des Nebengebäudes hergestellt (siehe Abbildung 4, nächste Seite).

Rechtliche Würdigung

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen. Es teilt sich in zwei unterschiedliche Projekte, Wohnbebauung und Ladenlokal, auf. Die Zulässigkeit ergibt sich aus § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, das sich nach Art und Maß sowie der zu überbauenden Fläche in die nähere Umgebung einfügt.

A. Wohnbebauung

Der geplante Anbau an das bestehende Wohnhaus entspricht den Vorgaben des § 34 BauGB. Sowohl das Maß der vorgesehenen Wohnraumerweiterung als auch die Nutzungsart und die vorgesehene Fläche entsprechen dem in der Umgebung Vorhandenen. Die Erweiterung ist somit bauplanungsrechtlich zulässig.

B. Ladenlokal

In Bezug auf die Größe des geplanten Vorhabens bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Einfügens. Auf den Nachbargrundstücken sind ebenfalls Gebäude vorhanden, die wesentlich größer sind, als das auf dem Grundstück Sofienstraße 2a befindliche Gebäude.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob auch die Nutzung im dortigen Gebiet zulässig ist. Im Bereich der Sofienstraße überwiegt die Wohnbebauung. Es sind jedoch auch gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel ein Fitnessstudio vorhanden. Es handelt sich somit um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Zulässig sind somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nur um ein kleines Verkaufslokal, bei dem kein hoher Kundenverkehr zu erwarten sein wird. Aufgrund seiner Größe ist es nicht angelegt, einen größeren Kundenkreis anzuziehen. Der Kundenkreis wird sich wohl überwiegend aus der Bevölkerung der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen entwickeln. Es ist somit nach § 34 Abs. 1 und Abs 2 BauGB zulässig.

Zu einer Zulässigkeit käme man auch dann, wenn man davon ausginge, dass aufgrund des Sortiments der überwiegende Kundenanteil aus anderen Gemeinden kommt und somit das Ladenlokal nicht mehr der Versorgung des Gebietes dient. Die Zulässigkeit ergäbe sich dann aus der Zulassungsentscheidung nach § 4 Abs. 3 BauNVO, da keine störenden Einflüsse zu erwarten sind, die wesentlich über denen eines Wohngebiets liegen.

Das Ladenlokal ist somit ebenfalls nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Hinweis:

Bauordnungsrechtlich ergibt sich die Problematik, dass das Gebäude ohne den erforderlichen Grenzabstand errichtet wurde. Inwieweit dies mit dem Eintrag einer Baulast behoben werden kann, wird die Baurechtsbehörde zu entscheiden haben. Eine solche könnte hier fraglich sein, da auf der Nachbargrenze bereits ein Gebäude errichtet wurde, sodass eine Abstandsbaulast nur dann möglich wäre, wenn die Baurechtsbehörde davon ausgeht, dass dieses Gebäude nicht dauerhaft bestehen bleibt. Im übrigen gilt die Abstandspflicht für alle baulichen Anlagen somit auch für die überdachten Fahrradstellplätze. Es ist daher möglich, dass die Baurechtsbehörde hier eine weitere Abstandsbaulast fordert.

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

Gemeinderat Prestel (CDU) und die Fraktion stimmen der Erweiterung des bestehenden Wohnhauses grundsätzlich zu. Der Umnutzung eines Nebengebäudes zu einem Laden kann man seitens der Fraktion der CDU nicht zustimmen.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) schließt sich den Ausführungen der Fraktion der CDU an. Demnach kann er der Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zustimmen. Der Umnutzung eines Nebengebäudes zu einem Laden kann man derzeit nicht zustimmen.

Gemeinderat Horn (SPD) und die Fraktion der SPD können der Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zustimmen. Der Umnutzung eines Nebengebäudes zu einem Laden kann man ebenfalls nicht zustimmen.

Gemeinderat Nagel (FW) und die Fraktion der FW schließen sich den Stellungnahmen der Vorredner an.

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnhauses nach dem § 34 BauGB sein Einvernehmen.

2.

Der Technische Ausschuss erteilt der Umnutzung eines Nebengebäudes zu einem Laden nach dem § 36 BauGB sein Einvernehmen.

➤ **1 Ja-Stimme und 6 Gegenstimmen**

➤ **Ablehnung**

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 19.12.2016
TOP Nr.: 2	öffentlich	DS-Nr. TA23/2016
Fachamt: Büro des Bürgermeisters		zur Beschlussfassung
Antrag auf Baugenehmigung zum Um- und Ausbau einer Scheune zu Wohnraum auf dem Grundstück Friedenstraße 14, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner merkt an, dass die Antragsteller beabsichtigen, auf dem 1.105 m² großen Grundstück, Friedenstraße 14 die im hinteren Bereich befindliche Scheune zu Wohnzwecken um- und auszubauen.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb eines bestehenden Bebauungsplans der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen. In der Friedenstraße befinden sich im rückwärtigen Bereich sowohl Scheunen als auch Wohnhäuser.

Die Scheune hat eine Breite von 14,9 m und eine Länge von 10,05 m. An das Gebäude wird eine Terrasse zum Garten mit einer Länge von 2,00 m sowie ein Balkon mit einer Breite von 6,00 m errichtet. Siehe nachstehende Abbildung 2. Darüber hinaus erhält das Dach zwei Dachgauben.

Zur Hofseite entsteht ein Treppenhaus, über das das 1. Obergeschoss, das zu Wohnzwecken genutzt wird, erreicht werden kann. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind Lagerräume sowie ein Büro untergebracht. Darüber hinaus bleibt die Durchfahrt zum Garten erhalten. Siehe hierzu Abbildungen 3 und 4.

Rechtliche Würdigung

Das Bauvorhaben liegt im ungeplanten Innenbereich der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß sowie der überbaubaren Fläche in die örtliche Umgebung einfügt.

Die vorhandene Scheune bleibt in ihrer Kubatur bestehen. Es ändert sich lediglich die Art der Nutzung. In der Friedenstraße sind im rückwärtigen Bereich bereits Wohngebäude vorhanden, sodass auch die Art der Nutzung gewahrt bleibt.

Da auch die Bautiefe nicht geändert wird und die überbaubare Fläche den dortigen Gegebenheiten in der Umgebung entspricht, bestehen keinerlei Bedenken bezüglich der Zulässigkeit.

Nach seinen Ausführungen lässt **Bürgermeister Büchner** den Gemeinderat ohne gesonderte Stellungnahmen der Fraktionen über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Um- und Ausbau einer bestehenden Scheune zu Wohnzwecken auf dem Grundstück, Friedenstraße 14, nach den §§ 34,36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 21.11.2016
TOP Nr.: 3	öffentlich	DS-Nr. TA24/2016
Fachamt: Büro des Bürgermeisters		zur Beschlussfassung
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Gerätehalle; Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 'Hammelsäcker-Südzucker'		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert zunächst die Sitzungsvorlage. Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau einer Gerätehalle auf dem Grundstück Marienstraße 177, OT Oberhausen. Das Grundstück hat eine Größe von 4.576 m² und liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hammelsäcker – Südzucker“, Bereich GE 4. Die Grundfläche der Halle beträgt 369 m² bei einer Länge von 31,25 m und einer Breite von 11,80 m. Das Gebäude soll mit einem Pultdach mit 20° Neigung und einem Überstand von 1,30 m zur Nachbargrenze errichtet werden. Die Wandverkleidung wird in anthrazitgrauem Trapezblech, die Dacheindeckung in nussbraunen Trapezblech erfolgen. Zur Grundstücksmitte ist die Halle offen und hat dort eine Höhe von 7,14 m. Auf der gegenüberliegenden Seite beträgt die Oberkante Dacheindeckung 2,85 m.

Der Bebauungsplan „Südzucker-Hammeläcker“ enthält in den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften die nachstehende Regelung.

C Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hammelsäcker-Südzucker“ in der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S.2585)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), in Kraft getreten am 16.06.2007

1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1. Es sind alle Arten von Dachformen erlaubt.
- 1.2. Im GE 4 und GE 5 darf die Dachneigung max. 7° betragen. Im GE 1, GE 2, GE 3 und GE 6 ist die Dachneigung nicht beschränkt.
- 1.3. Für Garagen und Carports ohne Solar- oder Photovoltaiknutzung auf dem Dach sind ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) zulässig (Zur Begrünung siehe Textliche Festsetzungen Ziff. 9.9).

In der Begründung ist hierzu folgendes ausgeführt:

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.1. Dächer

Die Festsetzung der Dachneigung im GE 4 und GE 5 entspricht den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbeflächen im benachbarten Bebauungsplan „Gewerbepark Eremitage Teilgebiet I“ und trägt damit dem geplanten Gemarkungstausch zwischen der Stadt Waghäusel und der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen Rechnung.

Auf weitergehende Regelungen der Dachneigung und Dachform wird im Sinne eines größeren Gestaltungsspielraums auf den Gewerbeflächen verzichtet. Die städtebaulich wirksame Baumasse ist durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausreichend geregelt.

Rechtliche Würdigung

Bei der beantragten Befreiung handelt es sich um einen Antrag nach § 56 LBO, in dessen Abs. 5 ist folgendes geregelt ist:

„(5) Von den Vorschriften in den §§ 4 bis 39 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes kann Befreiung erteilt werden, wenn

1.

Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder

2.

die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, wurde die Regelung zur Dachneigung aus dem angrenzenden Bebauungsplan der Stadt Waghäusel übernommen. Man wollte dadurch eine Einheitlichkeit in der Gestaltung erzielen. Vor Ort stellt sich der Sachverhalt jedoch so dar, dass verschiedene Dachformen vorhanden sind. Dies war zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplans so nicht erkennbar bzw. ging man davon aus, dass eine entsprechende Bebauung mittelfristig erfolgen wird. Nachdem jedoch die Abwicklung des Bebauungsplans „Gewerbepark Eremitage“ nach wie vor in weiten Teilen auf sich warten lässt und dort neuere Gebäude mit einem Satteldach errichtet wurden, ist die Gemeindeverwaltung der Auffassung, dass der Befreiung nach § 56 Abs. 5 Nr.2 LBOBW zugestimmt werden kann.

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

Gemeinderat Werner (CDU) kann dem vorgelegten Beschlussvorschlag zustimmen.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) erteilt die Zustimmung der FÖDL-Fraktion.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

Gemeinderat Nagel (FW) kann abschließend ebenfalls zustimmen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Errichtung einer Gerätehalle auf dem Grundstück Marienstraße 177 und der damit verbundenen Befreiung nach Landesbauordnung nach den §§ 30,36 BauGB und 56 LBO sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: