

Niederschrift

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

am 27.09.2016 um 18.00 Uhr

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

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 16.09.2016 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 23.09.2016 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:

Werner Most, Peter vom Brocke

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: 27.09.2016
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA16/2016
Fachamt: Büro des Bürgermeisters		zur Beschlussfassung
Beschaffung eines Dreiseitenkipper-Fahrzeuges 3,5 t für den Bauhof		
Beschluss über die Vergabe		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert kurz den Sachverhalt und merkt an, dass der Gemeinderat in den Haushaltsplan für das Jahr 2016 unter der Haushaltsstelle 7700-935300.010 „Bauhof- Fahrzeuge“ für die Beschaffung eines Dreiseitenkipperfahrzeuges einen Betrag von 33.000,00 € eingestellt hat.



Abbildung 1 Abbildung eines ähnlichen Fahrzeuges

Die Gemeindeverwaltung hat zwischenzeitlich Angebote von verschiedenen Firmen für ein Fahrzeug Marke Fiat Professional Ducato Serie 4 mit Doppelkabine 35 L4H1 130 Multijet eingeholt:

Firma	Angebotspreis
Autohaus Keller GmbH, Bruchsal	32.964,90 €
Autohaus Schmitt GmbH & Co. KG, Neckarsteinach	34.057,49 €
Autohaus Hack GmbH, Oberderdingen	34.485,84 €
ABZ Nutzfahrzeuge GmbH, Jena	35.283,50 €

Das Fahrzeug soll den Pritschenwagen MB, KA-AA 4586, beschafft am 14.11.1996 für 25.609,72 € ersetzen.

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

Gemeinderat Werner (CDU) kann seine Zustimmung bekunden.

Gemeinderat Riegel (FÖDL) stimmt zu.

Gemeinderat Horn (SPD) kann zustimmen.

Gemeinderat Nagel (FW) bekundet ebenfalls seine Zustimmung.

Bürgermeister Büchner erklärt sich für befangen und wird daher nicht über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt einstimmig der Beschaffung eines Dreiseitenkipper-Fahrzeuges 3,5 t für den Bauhof zum Angebotspreis in Höhe von 32.964,90 € bei der Firma Autohaus Keller GmbH, Bruchsal zu.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 27.09.2016
TOP Nr.: 2	öffentlich	DS-Nr. GR17/2016
Fachamt: Büro des Bürgermeisters		zur Beschlussfassung
Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO auf dem Grundstück Ziegeleistraße 5, F1St Nr. 1308/11		
Umbaumaßnahmen am bestehenden Wohnhaus, Neuerrichtung von 2 Schleppgauben sowie eines Holzbalkones		
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans		

Beratung:

Bürgermeister Büchner führt aus, dass die Antragssteller auf dem 510 m² großen Grundstück, Ziegeleistraße 5, das vorhandene Wohnhaus umbauen sowie zwei Schleppgauben und einen Holzbalkon neu errichten möchten. Die derzeitige Bebauung ist im nachstehenden Lageplan dargestellt.

Die geplante Bebauung ergibt sich aus dem unten stehenden Lageplan, der mit dem Bauantrag eingereicht wurde sowie den Ansichten.

Aus der Vorderansicht „Straßenseite“ sowie aus dem Lageplan der geplanten Bebauung ist ersichtlich, dass an der rechten Grundstücksgrenze eine weitere Zufahrt für einen Stellplatz entstehen soll.

Darüber hinaus werden im Innenbereich Wände versetzt bzw. neu eingezogen sowie zwei Schleppgauben auf der Dachseite zur Straße sowie ein Balkon am hinteren Teil des Gebäudes im 1. OG errichtet.

Rechtliche Würdigung

Das Bauvorhaben entspricht mit Ausnahme der 2. Zufahrt in allen Punkten dem Bebauungsplan „Weiherweg Teilbereich 1 + 2“. Für die weitere Zufahrt wurde eine Befreiung nach § 31 BauGB beantragt.

Darstellung des § 31 Absatz 2, der die Befreiungen regelt:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder

2.

die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3.

die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Voraussetzungen der Vorschrift liegen vor. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht betroffen. In anderen vergleichbaren Fällen, wurden bereits

entsprechende Befreiungen erteilt. Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar. Unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen an ausreichenden Stellplätzen ist ein Widerspruch nicht feststellbar. Auch die Angrenzer haben Interesse daran, dass für die vorhandenen Fahrzeuge ausreichend Stellplätze vorhanden sind.

Die Angrenzerbenachrichtigung wird durchgeführt. Derzeit liegen keine Einwendungen vor.

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

Gemeinderat Most (CDU) kann dem Vorschlag zustimmen.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) stimmt zu.

Gemeinderat vom Brocke (SPD) drückt seine Zustimmung aus.

Gemeinderat Nagel (FW) stimmt zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag für das Grundstück Ziegeleistraße 5 zum Bau von 2 Schleppgauben, einem Balkon sowie im Hinblick auf die Befreiung von der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Zufahrt sein Einvernehmen nach den §§ 31 und 36 BauGB.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 27.09.2016
TOP Nr.: 3	öffentlich	DS-Nr. GR18/2016
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren auf Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses, Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Augustastraße 12, F1St.Nr. 3294/5, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert zunächst die Sitzungsvorlage des Tagesordnungspunktes.

Allgemein

Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem 611 m² großen Grundstück, Augustastraße 12. Hierzu wird im Erdgeschoss die bestehende Außenwand entfernt und ein Wintergarten mit anschließender Terrasse errichtet. Aufgrund des Bauvorhabens muss die im hinteren Bereich bestehende Scheune abgerissen werden. (siehe Abbildung 1).

Die Tiefe des geplanten Wintergarten beträgt 2,00 m, die Gesamtbreite 7,70 m und die Höhe 3,95 m

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen. In der Augustastraße ist sowohl einseitige Grenzbebauung als auch beidseitige Grenzbebauung vorhanden. Das Nachbargrundstück, an das das Bauvorhaben angrenzt, ist einseitig grenzbebaut. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindet sich lediglich eine 2,75 m hohe Mauer.

Die Bautiefe ist unterschiedlich ausgeprägt, wie aus dem Lageplan Abbildung 2 ersichtlich.

Die Augustastraße selbst ist eine Wohnstraße, in der sich lediglich ein im allgemeinen Wohngebiet zulässiger Gewerbebetrieb befindet.

Aus der Darstellung des Schnittes in Abbildung 3 ist deutlich erkennbar, dass der Wintergarten die derzeitige Grenzbebauung mit der vorhandenen Mauer überschreitet.

Rechtliche Würdigung

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Das Vorhaben ist somit zulässig, wenn es sich nach Art und Maß und der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Bauvorhaben erfüllt diese Voraussetzungen. Die Art der Nutzung (Wohnnutzung) entspricht der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Bautiefe wird nicht überschritten. Auch die Baumasse des entstehenden Baukörpers ist, wie aus der Abbildung 2 ersichtlich, im Rahmen der dort üblichen.

In Bezug auf die Erweiterung der bestehenden Grenzbebauung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit grundsätzlich gegeben. Fraglich ist lediglich, ob für die Durchführung eine Anbau- bzw. Abstandsbaulast benötigt wird. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Baukörpers und der derzeit bereits vorhandenen Grenzmauer, die auch in der Zukunft Bestand haben wird, geht die Gemeindeverwaltung davon aus, dass eine solche von der Baurechtsbehörde nicht gefordert wird.

Die Angrenzerbenachrichtigung wird derzeit durchgeführt. Sie läuft noch bis zum 07. Oktober 2016. Derzeit gibt es keine Einwendungen.

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

Gemeinderat Werner (CDU) stimmt zu.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) erteilt dem Antrag die Zustimmung.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

Gemeinderat Nagel (FW) stimmt ebenfalls zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Antrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren auf Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses, Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Augustastraße 12, FSt.Nr. 3294/5, nach den §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 27.09.2016
TOP Nr.: 4	öffentlich	DS-Nr. TA19/2016
Fachamt: Büro des Bürgermeisters		zur Beschlussfassung
Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau/Erweiterung des Daches einer ehemaligen Scheune auf dem Grundstück Kolpingstraße 45, OT Oberhausen, FISTNr. 114		

Beratung:

Bürgermeister Büchner geht auf den Sachverhalt des Tagesordnungspunktes ein und merkt an, dass auf dem 567 m² großen Grundstück in der Kolpingstraße 45 sich im hinteren Bereich eine Scheune befindet, die bereits seit einigen Jahren zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Antragstellerin möchte nunmehr das in die Jahre gekommene Dach des Gebäudes erneuern. Hierbei soll gleichzeitig der bestehende Wohnraum durch eine Erhöhung des Dachfirstes um 0,50 m sowie eine Veränderung der Dachneigung erweitert werden. In die neu entstehende Dachfläche sollen 3 Dachflächenfenster integriert werden. Zur Hofseite entstehen 2 weitere Dachflächenfenster. Das Gebäude selbst ist im Endausbau am First 8,80 m hoch einer gegenüber dem ursprünglichen Zustand unveränderten Traufwandhöhe vor 5,34 m. Die Baumaßnahme ist in den Abbildungen 1-3 dargestellt.

Die Kolpingstraße sowie der im hinteren Grundstücksbereich grenzende „Weiherweg“ sind bauplanungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet einzustufen. Für einen Teil der Fläche ergibt sich dies aus dem bestehenden Bebauungsplan. Das Bauvorhaben selbst grenzt an diesen Bebauungsplan an.

Rechtliche Würdigung

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Oberhausen Rheinhausen. Es dient der Wohnbebauung, wie sie auch auf den umliegenden Grundstücken vorhanden ist. Die Gebäudehöhen sowie die Baumasse werden durch die beabsichtigte Bebauung nicht überschritten. Die aus dem angrenzenden Bebauungsplan sich ergebende Gebäudehöhe aus der Vollgeschossigkeit wird durch die geringfügige Erhöhung der Firsthöhe nicht überschritten.

Das Bauvorhaben fügt sich somit in die nähere Umgebung ein.

Die Angrenzerbenachrichtigung wurde durchgeführt. Sie ergab keine Einwendungen.

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

Gemeinderat Werner (CDU) drückt seine Zustimmung aus.

Gemeinderat Riegel (FÖDL) hat keine Einwendungen vorzubringen.

Gemeinderat vom Brocke (SPD) kann ohne Bedenken zustimmen.

Gemeinderat Nagel (FW) stimmt ebenfalls zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Umbau/Erweiterung des Daches einer ehemaligen Scheune auf dem Grundstück Kolpingstraße 45, OT Oberhausen nach den §§ 34,36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 27.09.2016
TOP Nr.: 5	öffentlich	DS-Nr. TA20/2016
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Bauantrag für zwei Überdachungen und Abbruch eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Josefstraße 24, F1St.Nr. 3145, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner merkt an, dass der Antragsteller auf dem 285 m² großen Grundstück Josefstraße 24, den Bau zweier Überdachungen und den Abbruch der rückwärtigen Scheune, beabsichtigt. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen. Die Neubaumaßnahmen sind im nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) rot dargestellt. Der Abriss der Scheune ist gelb eingezeichnet.

Zur besseren Darstellung der derzeitigen Grundstückssituation ist der aktuelle Lageplan aus dem GIS der Gemeinde beigefügt, aus dem die Grundstückszuschnitte sowie die Hausnummern erkennbar sind. Der vorliegende Bauantrag betrifft das „orange“ gekennzeichnete Grundstück. Dieses wird vollständig auf 2 Seiten durch das Nachbargrundstück Drosselweg 11 umschlossen. Hierdurch entstehen Grenzbebauungen sowohl zur Josefstraße 22 als auch zur Bebauung Drosselweg 11.

Planung Überdachung 1 (zur Straße)

Die geplante Überdachung soll an das bestehende Wohnhaus und zur Grenze an das Nachbargebäude Drosselweg 11 errichtet werden. Das Dach hat eine Breite zur Josefstraße von 4,25 m, zur Hofseite von 6,30 m und eine Gesamttiefe von 11,50 m. Die Traufwandhöhe zum Nachbarhaus, Drosselweg 11 beträgt 2,60 m. Es soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 9° und einer Firsthöhe am bestehenden Wohnhaus Josefstraße 24 von 3,30 m erhalten (siehe Abbildung 3).

Planung Überdachung 2 (am rückwärtigen Anbau)

Im hinteren Grundstücksbereich zu den Nachbarhäusern Josefstraße 22 sowie Drosselweg 11 soll eine weitere Überdachung mit einer Tiefe von 3,70 m und an die hintere Nachbargrenze (Drosselweg 11) mit einer Breite von 3,99 m entstehen. Die Traufwandhöhe zur Grundstücksgrenze Drosselweg 11 beträgt 2,50 m. Geplant ist hier ebenfalls ein Pultdach mit einer Dachneigung von 15° und einer Firsthöhe am eigenen Wohnhaus von 3,43 m.

Abbruch Nebengebäude

Die rückwärtig bestehende Scheune mit ca. 53 m², welche an der Grundstücksgrenze zu Drosselweg 11 und Josefstraße 22 erbaut wurde, soll abgebrochen werden (siehe Abbildung 5).

Rechtliche Würdigung

Allgemein

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Das Vorhaben ist somit zulässig, wenn es sich nach Art und Maß und der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei den geplanten Überdachungen handelt es sich um Bauwerke, die entsprechend wie Gebäude zu behandeln sind. Bauplanungsrechtlich handelt es sich somit um eine Grenzbebauung. Wie aus den Abbildungen 1 und 2 ersichtlich ist, sind an den Grundstücksgrenzen bereits Gebäude vorhanden. Bei der Grenze zum Grundstück Drosselweg 11 handelt es sich dabei um ein Wohnhaus. Der Anbau ist damit bauplanungsrechtlich zulässig und bedarf auch keiner entsprechenden Anbau- oder Abstandsbaulast, da davon auszugehen ist, dass die dortige Bebauung Bestand haben wird.

Auch bei der 2. Überdachung ist zunächst festzustellen, dass sich an der Grundstücksgrenze bereits Gebäude befinden. Dabei handelt es sich um eine Garage sowie einen längeren Anbau. Insoweit ist auch hier davon auszugehen, dass eine Baulast seitens der Baurechtsbehörde nicht gefordert wird.

Problematisch ist jedoch die Frage der Überbaubarkeit der vorhandenen Grundstücksfläche. Wie aus dem Lageplan deutlich erkennbar ist, wird die vorhandene Grundstücksfläche annähernd zu 100 % ausgenutzt und versiegelt. Bei den angrenzenden Grundstücken, die den Rahmen der Bebaubarkeit bilden, ist eine wesentlich geringere Bebauung festzustellen. Wie es zu dieser massiven Bebauung gekommen ist, lässt sich sicherlich nur dadurch erklären, dass Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt neu aufgeteilt wurden. Durch diese Aufteilung wäre es grundsätzlich nicht möglich, die gewünschte Bebauung so durchzuführen. Die Gemeindeverwaltung ist jedoch der Auffassung, dass hier das Maß noch eingehalten ist, da das Grundstück Josefstraße 24 auch in der Vergangenheit bereits massiv bebaut war und damit bei der Festlegung des Rahmens selbst mit zu berücksichtigen ist. Durch den Abriss der Scheune entsteht auch eine Entlastung, so dass insgesamt eine Verschlechterung der bisherigen Situation nicht stattfinden wird.

Die Angrenzerbenachrichtigung wurde durchgeführt. Sie ergab keine Einwendungen.

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

Gemeinderat Most (CDU) stimmt zu.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) kann ebenfalls zustimmen.

Gemeinderat Horn (SPD) drückt seine Zustimmung aus.

Gemeinderat Nagel (FW) bekundet seine Zustimmung.

Beschluss:

der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Errichtung von 2 Überdachungen sowie dem Abriss eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Josefstraße 24 nach den §§ 34,36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 27.09.2016
TOP Nr.: 6	öffentlich	DS-Nr. TA21/2016
Fachamt: Büro des Bürgermeisters		zur Beschlussfassung
Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Büros zum Beherbergungsbetrieb und Errichtung von 6 Lagercontainern auf dem Grundstück Weiherweg 10, OT Oberhausen, FISTr. 1268/1		

Beratung:

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

Bürgermeister Büchner stellt fest, dass die Antragsteller beabsichtigen das auf dem Grundstück Weiherweg 10, OT Oberhausen befindliche Bürogebäude für einen Beherbergungsbetrieb umzunutzen. Insgesamt sollen 8 Mehrbettzimmer in dem 344 m² großen Gebäude entstehen. Gemeinschaftliche Duschen und WCs sowie ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Küche runden das Angebot des Beherbergungsbetriebs ab.

Die Belegung soll durch Arbeitskräfte von Unternehmen erfolgen, die zeitweise oder mit wechselnden Belegschaften in der Region tätig sind und dabei Unterkunftsmöglichkeiten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter suchen. Diese sind dann durchschnittlich 2-3 Wochen vor Ort. Ein dauerhaftes Wohnen ist nicht vorgesehen und nicht gewünscht.

Darüber hinaus ist an der Grundstücksgrenze zur Flurstück-Nummer 1268/2, Am Kronenberg 2 auf einer Länge von 14,70 m die Errichtung von 6 Lagercontainern vorgesehen. Diese dienen Dritten zur Unterbringung von Materialien. Die Container haben eine Höhe von 2,58 m und eine Tiefe von 6,00 m.

Flächen für Stellplätze sind, wie bisher, im Grundstücksbereich zum Weiherweg dargestellt.

Im Bebauungsplan „Weiherweg Teilbereich I u. II, 3. Änderung“ ist die Fläche als eGe 3b dargestellt. Die textlichen Festsetzungen legen für die Bebaubarkeit die nachstehenden Regelungen fest.

e GE 3b	GEWERBE- GEBIET, §8 BAUNVO EINGESCHRÄNK T §1(4) BAUNVO	MAX II TRAUFWANDHÖHE MAXIMAL 5,50 M ÜBER NIVEAU DER K 3578	0,8	1,6	BESONDERE BAUWEISE, §22 (4) BAUNVO GEM. FESTSETZUNG 3.3
----------------	---	--	------------	------------	--

Festsetzung 3.3

3.3 IM RAHMEN DER BESONDEREN BAUWEISE SIND DIE GEBÄUDE MIT SEITLICHEM GRENZABSTAND ZU ERRICHTEN (OFFENE BAUWEISE) UND/ODER AN EINER DER

BEIDEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ALS GRENZBAUTEN ZU ERRICHTEN (HALBOFFENE BAUWEISE). EINZELGEBÄUDE ÜBER 50,0 M SIND ZULÄSSIG. IM **GE 2a** IST DARÜBER HINAUS EINE GRENZBEBAUUNG AN DER RÜCKWÄRTIGEN GRENZE BZW. AN BEIDEN SEITLICHEN NACHBARGRENZEN ZULÄSSIG, SOWEIT NICHT DURCH BAUGRENZEN EIN ABSTAND VORGESCHRIEBEN IST.

Rechtliche Würdigung

A. Beherbergungsbetrieb

Die Antragsteller planen die Umnutzung des Bürogebäudes in einen Beherbergungsbetrieb. Dies ist nur dann zulässig, wenn Beherbergungsbetriebe zu den in § 8 BauNVO nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gehören. Danach sind zulässige Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Beherbergungsbetriebe können zu den Gewerbebetrieben aller Art gehören. Dies ist zwischenzeitlich herrschende Meinung. Dabei ist aber zu beachten, dass der Begriff des Beherbergungsbetriebs einen bestimmten planungsrechtlichen Inhalt hat. Hierzu gehören zweifellos nicht Gebäude, in denen gewohnt wird. Nach dem Bundesverwaltungsgericht fallen unter den Begriff des Beherbergungsbetriebs auch Arbeiterwohnheime.

Nach der Darstellung der Nutzung durch die Antragssteller ist die Verweildauer der jeweiligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unternehmen, die die entsprechenden Räumlichkeiten nutzen, zwischen 14 Tagen und 3 Wochen. Dies entspricht noch einem kurzfristigen Aufenthalt, wie er auch in einem Hotel nicht unüblich ist. Der Beherbergungsbetrieb ist somit baurechtlich zulässig.

Zusätzliche Stellplätze sind für die Umnutzung nicht nachzuweisen. Bisher wurde das Gebäude als Bürogebäude genutzt. Unterstellt, dass je 30-40 m² Büronutzfläche ein Stellplatz vorhanden ist. Aus der Grundfläche von 344 m² ergeben sich somit mindestens 11 Stellplätze. Die VwV-Stellplätze sieht für Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe ein Stellplatz je 2-6 Zimmer vor. Bei 8 Zimmern ergeben sich somit mindestens 2 und höchstens 4 Stellplätze. Es sind somit ausreichend Stellplätze für den Beherbergungsbetrieb vorhanden.

B. Lagercontainer

Die Antragsteller beabsichtigen an der Grundstücksgrenze zum Grundstück „Am Kronenberg 2“ 6 Lagercontainer aufzustellen. Dies wäre nur dann zulässig, wenn der vorhandene Bebauungsplan eine entsprechende Grenzbebauung zulässt. Aus den textlichen Festsetzungen ergibt sich, dass im dortigen Gebiet eine besondere Bauweise, nämlich einseitige Grenzbebauung gewünscht und zulässig ist. Die Container können daher entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Bei den Containern handelt es sich ebenfalls um einen Gewerbebetrieb, wie sich aus der Aufzählung aus § 8 BauNVO ergibt.

In Bezug auf die Stellplätze fordert die VwV-Stellplätze einen Stellplatz je 120 m² Nutzfläche. Die Gesamtnutzfläche der Container liegt bei 14,70 m * 6,00 m =

88,20 m². Für die Lagercontainer ist somit ein weiterer Stellplatz erforderlich, der auch vorhanden ist.

Die Angrenzerbenachrichtigung wird durchgeführt und endet am 04. Oktober 2016. Derzeit liegen keine Einwendungen vor.

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

Gemeinderat Most (CDU) stimmt den Beschlussvorschlag zu.

Gemeinderat Riegel (FÖDL) bekundet seine Zustimmung.

Gemeinderat vom Brocke (SPD) stimmt zu.

Gemeinderat Nagel (FW) kann ebenfalls zustimmen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Antrag auf Umbau eines Büros zum Beherbergungsbetrieb und Errichtung von 6 Lagercontainern auf dem Grundstück Weiherweg 10, OT Oberhausen, FStNr. 1268/1 nach den §§ 30,36 BauGB sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Die Protokollführerin:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: