

Niederschrift

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

am 20.02.2017 um 18.15 Uhr

- 1. Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Büchner
2. Gemeinderäte: Peter Brand, Nobert Horn, Werner Most, Peter Prestel, Karl Riegel, Hans Strubel, Matthias Werner, Thomas Zieger
3. Beamte, Beschäftigte usw.: Nina Jablonski, Jennifer Perino, Anne Wicke, Dominic Sievert als Protokollführer

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 10.02.2017 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 17.02.2017 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt:

Heinz Nagel, Peter vom Brocke

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:

--

als Urkundspersonen wurden ernannt:

Norbert Horn, Matthias Werner

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: 20.02.2017
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA2/2017
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage; Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 'Nord II' in Bezug auf die Zufahrt auf dem Grundstück Ritterspornweg 17, FIST.Nr. 4933, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner geht auf den nachstehenden Sachverhalt ein.

Allgemein

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem 538 m² großen Grundstück, Ritterspornweg 17.

In Bezug auf den im qualifizierten Bebauungsplan „Nord II“ festgelegten Zufahrtsbereich bedarf der Antrag einer Befreiung.

Verlegung Zufahrt

Die Zufahrt ist an der süd-westlichen Grundstücksgrenze des Nachbargrundstück Ritterspornweg 15 im Bebauungsplan festgelegt. Jedoch soll die Zufahrt an der süd-östlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Ritterspornweg 19 erfolgen. Die Garage ist somit auf der nord-östlichen Grundstücksseite vorgesehen (siehe Abbildung 1 und 2).

Rechtliche Würdigung**Allgemein**

Das Bauvorhaben befindet sich, wie im Sachverhalt erwähnt, im Bereich des rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungsplans „Nord II“. Es weicht in Bezug auf den Zufahrtsbereich von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Diesbezüglich wird ein Antrag auf Befreiung gestellt.

Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 31 BauGB.

Verlegung Zufahrt (Antrag auf Befreiung)

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 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 Antragsteller beanspruchen eine Befreiung von der im Bebauungsplan geregelten Grundstückszufahrt. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht zu entnehmen, welches planungsrechtliche Ziel der Gemeinderat damit verfolgte, die Grundstückszufahrten festzulegen. Grundsätzlich werden solche Zufahrtsregelungen angeordnet, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu regeln. Es soll vermieden werden, dass auf der gesamten Breite des Grundstücks eine Zufahrt in die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt. Dies gilt insbesondere dann, wenn wie hier auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Fußgänger und KFZ-Verkehr gleichberechtigt sind. Durch eine Verlegung der Zufahrt wird in dieses Prinzip nicht eingegriffen, da nach wie vor nur eine Grundstückszufahrt vorhanden ist. Insoweit greift der Befreiungsantrag die Grundzüge der Planung nicht an.

Darüber hinaus wurde diese „Planungsabsicht“ auch nicht konsequent umgesetzt, da entsprechende Zufahrtsverbote für die verbleibenden Grundstücksgrenzen nicht angeordnet wurden.

Die Gemeindeverwaltung ist daher der Auffassung, dass die Voraussetzung des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorliegen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplans „Nord II“ bereits Befreiungen von der Grundstückszufahrt durch die Baurechtsbehörde erteilt wurden.

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

Gemeinderat Werner (CDU) und die Fraktion der CDU können dem Beschlussvorschlag grundsätzlich zustimmen. Nichts desto trotz sollten die Bauherrschaft und die Nachbarschaft nochmals über den Standort der Garage sprechen, um womöglich eine einvernehmliche Lösung erzielen zu können.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) regt an, dass seitens der Bauherrschaft geprüft werden sollte, ob die Garage an einem anderen Standort platziert werden kann, um dem Anliegen der Nachbarschaft (Widerspruch) gerecht zu werden. Derzeit kann die Fraktion der FÖDL dem Beschlussvorschlag daher nicht zustimmen.

Gemeinderat Horn (SPD) und die Fraktion der SPD können dem Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung zustimmen.

Gemeinderat Strubel (FW) stimmt abschließend ebenfalls zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt mit 6 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen dem Antrag auf Befreiung auf dem Grundstück Ritterspornweg 17, F1St.Nr. 4933, OT Oberhausen nach den §§ 30, 31 und 36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 20.02.2017
TOP Nr.: 2	öffentlich	DS-Nr. TA3/2017
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Schulstraße 1, F1St.Nr. 77, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner geht zunächst auf den Sachverhalt des Tagesordnungspunktes ein.

Allgemein

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem 770 m² großen Grundstück Schulstraße 1 den Neubau eines Wohnhauses mit Garage. Hierzu sollen sämtliche derzeit auf dem Grundstück befindlichen Gebäude abgerissen werden. Der Abrissantrag wird gesondert eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde und beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Planung Wohnhaus

Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise einseitig an die Grundstücksgrenze Schulstraße 2, F1St.Nr. 78, errichtet werden (siehe Abbildung 1).

Die Breite des Gebäudes beträgt 9,49 m und weist eine Gesamttiefe zur Südseite (Gartenstreifen) von 11,11 m auf. Die Tiefe an der Grundstücksgrenze zu Hausnummer 2 beträgt 13,11 m (siehe Abbildung 4).

Die Traufwandhöhe beträgt 5,64 m. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit 36 Grad Neigung. Der First weist eine Höhe von 9,27 m auf (siehe Abbildung 2).

Die in der Umgebung vorhandenen Gebäude weisen folgende Maße (ca.-Maße) auf: (siehe Abbildung 3)

Objekt	Fläche Wohngebäude m ²	Traufhöhe m	Firsthöhe m	Baugrenze zur Straße m
Schulstraße 1 ¹	120,00	5,64	9,27	5,00
Schulstraße 1 a	128,00	5,50	8,70	8,50
Schulstraße 2	103,00	5,00	8,40	4,90
Schulstraße 3	126,00	3,60	8,00	3,50

Tabelle 1

¹ Bauvorhaben

Rechtliche Würdigung

Allgemein

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Es ist 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.

➤ Art der baulichen Nutzung

Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit der Art danach, inwieweit die Umgebungsbebauung einer der in der Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen entspricht. § 3 Abs. 1 BauNVO beinhaltet die Zulässigkeit von Vorhaben in reinen Wohngebieten. Nach Abs. 2 Nr.1 sind danach Wohngebäude generell zulässig.

In der näheren Umgebung sind in diesem Teil der Schulstraße lediglich reine Wohngebäude vorhanden.

Der Neubau des Wohnhauses befindet sich somit im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit.

➤ Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hat sich am vorhandenen Rahmen zu orientieren. Aus der oben aufgezeigten Tabelle ist ersichtlich, dass das Bauvorhaben an der oberen Grenze der bereits vorhandenen Bebauung liegt. Sie wird die Traufwandhöhe um 14 cm und die Firsthöhe um 52 cm überschritten.

Der Rahmen ist jedoch nach der Rechtsprechung so zu verstehen, dass er keine festen Maße liefert, was gerade noch zulässig ist bzw. aufgrund von Überdimensionierung aber auch Unterdimensionierung nicht mehr in den Rahmen passt.

Im vorliegenden Fall besteht die besondere Situation, dass sich das Bauvorhaben in einem Bereich befindet, dessen Geländeniveau stark abfallend ist. Insoweit wirkt sich die Überschreitung der bisherigen Firsthöhe und Traufwandhöhe bei der Gesamtbetrachtung nicht so gravierend aus, dass man von einer Unzulässigkeit ausgehen muss. Die Gemeindeverwaltung ist vielmehr der Auffassung, dass sich das Bauvorhaben gerade noch in die umgebende Bebauung einfügt.

Überbaute Fläche

Im Hinblick auf die zu überbauende Fläche spielt in Bezug auf das Einfügen insbesondere die Bautiefe als auch die Tatsache eine Rolle, inwieweit sich die Baugrenze zur Straßenseite als einheitlich und damit als Baulinie zeigt. Die Bautiefe des neu geplanten Wohnhauses beträgt 5,00 m. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit einer Bautiefe von ca. 3,50 m (Schulstraße 3) bis hin zu ca. 8,50 m (Schulstraße 1a) (siehe Abbildung 3).

Der Neubau befindet sich somit im Rahmen der Zulässigkeit, da andere Gebäude mit Anbauten in diesem Gebiet eine ebenfalls ähnliche Bautiefe zur Straßenseite aufweisen. Auch die gesamte Bautiefe wird nicht überschritten. Bei der Schulstraße handelt es sich um eine sehr alte Bebauung, die sehr heterogen und in der Bebauung ausgeprägt ist. Der vorgesehene Baukörper fügt sich hier ohne weiteres ein.

Erschließung

Die Erschließung ist gesichert, muss jedoch durch die Gemeinde hergestellt werden. Das Grundstück verfügt derzeit nicht über einen Abwasseranschluss.

Die Zuwegung erfolgt über das Nachbargrundstück, was durch eine Baulast gesichert ist. Grundbuchrechtlich wurde geregelt, dass das Abwasser über das Grundstück Schulstraße 2 in den Garten abgeleitet wird. Dies betrifft die gesamte Schulstraße.

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Neubau gewahrt.
- Ortsbild
Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Ergebnis

Das geplante Wohngebäude mit Garage entspricht in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, überbaute Fläche, und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 34 BauGB. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist mit dem Vorhaben die Obergrenze erreicht. Eine Überschreitung des Rahmens kann jedoch nicht festgestellt werden.

Hinweis

Die Nachbarteilnahme wurde von den Bauherren teilweise selbst durchgeführt. Die weiteren Nachbarn wurden durch die Gemeinde benachrichtigt. Über das Ergebnis bzw. den Stand wird in der Sitzung berichtet.

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

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

Gemeinderat Riegel (FÖDL) stimmt zu.

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

Gemeinderat Strubel (FW) stimmt abschließend ebenfalls zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Antrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Schulstraße 1, FlSt.Nr. 77, OT Oberhausen in Bezug auf die Firsthöhe nach den §§ 34 und 36 BauGB sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: