

	ANTRAG	
	Antrags-Nr.: AT/0031/2016-2021	Antragsbearbeitung: Joachim Reimann
Aktenzeichen: FD I/1 020/70-6	Antragsdatum: 27.02.2017	Eingang am: 27.02.2017

Vorlage von Genehmigungsplanungen größerer Bauvorhaben

Beratungsfolge Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss Gemeindevertretung	Behandlung öffentlich öffentlich
--	---

Antragsteller:
OLN-Fraktion

1. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Genehmigungsplanungen größerer Bauvorhaben (≥ 9 Wohneinheiten) werden in Zukunft dem Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss (BUSA) unaufgefordert zur Einsicht und Beratung während der BUSA-Sitzungen vorgelegt.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, nur bei einfachen Bauvorhaben ohne Erteilungen von Ausnahmen und Befreiungen, ohne weitere Fachkompetenz aus dem Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss (BUSA) über Genehmigungen bzw. Einverständniserklärungen alleine zu entscheiden.

2. Begründung:

Aktueller Anlass für diesen Antrag sind folgend genannte Feststellungen zum Bauvorhaben Austraße 7, 9 und 11, die aufzeigen, wie wichtig zeitnaher Informationsaustausch und die Bekanntgabe von Informationen ist, da es erst jetzt (ca. ein halbes Jahr nach Bauantragseinreichung) bekannt wurde was da geplant ist und gebaut werden soll.

Siehe auch im Anhang „Hinweise an die Bauaufsicht Austraßenbebauung -„Wohnen im Aulal“- in Niedernhausen, diese gehen Zeitgleich an die Untere Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises.

Die am 15.02.2017 öffentlich vorgestellte Bebauung „Wohnen im Aulal“ ist gemäß HBO (Hessischer Bauordnung) nicht zulässig. Zwei der drei geplanten Häuser überschreiten das

Maß der baulichen Nutzung, indem Sie die Topographie (den bestehenden Höhenplan unter zu Hilfenahme vorliegende Geländehöhen) nicht berücksichtigen und zwei viergeschossige Häuser geplant sind.

In der Regel sind im Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss auch Ingenieure und Architekten der Fraktionen vertreten, die aus einem anderen Blickwinkel als die Verwaltung Betrachtungen und Bewertungen vornehmen. Erforderliche besondere Kenntnisse können im Einzelfall durch kompetente Kollegen, Ämter oder Behörden kurzfristig abgerufen werden.

Wenn bei größeren Bauvorhaben den Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss-Mitgliedern schon während der bekannten Planungsphase bis Genehmigungsplanung die Einsicht in die Planungsunterlagen gegeben werden, sind noch Korrekturen zu einem frühen Zeitpunkt der Planungsphase möglich.

Sollte sich herausstellen, dass bei Baumaßnahmen gegen die Interessen der Gemeinde (u. a. gegen Bebauungsplan-Festsetzungen) geplant wurde und gebaut werden soll, quasi verstoßen wird, können dann noch rechtzeitig korrigierende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung Austraße 7, 9 und 11 um die Errichtung von drei Häusern (drei Gebäuden). Laut Hessischer Bauordnung (HBO) sind dann auch für drei Häuser einzeln die Vollgeschoss-Nachweise zu führen.

Daraus ergibt sich, dass auf das natürliche Gelände jeweils am Standort der einzelnen Häuser Rücksicht genommen werden muss und die gemessenen und entsprechend nachgewiesenen Geländehöhen im Bezug zum jeweiligen Hausstandort stehen.

Die geplante Tiefgarage als Sonderbau (Tiefgaragen über 1000 m² Grundfläche sind Sonderbauten) entbindet nicht von einzelnen Vollgeschoss-Nachweisen, jedes der drei Häuser benötigt seinen eigenen Vollgeschoss-Nachweis, bezogen auf das natürliche Gelände am jeweiligen Standort der Häuser.

Der Tiefgaragenbereich ist gemäß HBO bei mindestens einem, voraussichtlich sogar bei zwei der drei Häuser (drei Gebäude) ein Vollgeschoss. Dadurch haben diese Häuser ein Vollgeschoss zu viel (Diese Bereiche sind in der bisherigen Planung als Tiefgaragen – Kellergeschoss nachgewiesen, was nicht den topographischen Gegebenheiten entspricht). Dadurch ergeben sich nach der vorliegenden Planungen Überschreitungen der zulässigen Geschosßzahlen, da zwei Häuser jeweils ein Geschoss zu viel, nach den Bebauungsplanfestsetzungen haben. Eine Überschreitung um ein Geschoss ist nicht zulässig.

Die komplette Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich, aber zumindest das nordwestliche Gebäude der geplanten Bebauung, ist von den Feststellungen betroffen.

1. Die Festlegungen des natürlichen Geländes können dem ersten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Im Aotal“ 3/72 rechtkräftig seit 18. Oktober 1980 entnommen werden. In dem vorgenannten Bebauungsplan sind die Höhenlinien gemäß den 1980, vor den weiteren Bebauungen, eingemessenen vorliegenden natürlichen Geländehöhen eingetragen. Dort ist auch dokumentiert dass für die Errichtung der Post und der Bank, Erdaufschüttungen von über 2,00 m durchgeführt wurden.

Laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/72/12 mit integriertem Grünordnungsplan „Aotal 2. Änderung, Seite 9, unter Punkt 5. Bestandsanalyse, 5.1 Topographie,:

„...liegt das Bachbett des Daisbaches (Einschub des Verfassers: „und somit auch der des überschütteten Nebenarmes des Daisbaches“) deutlich unter 261,00 m.“

Im letzten Satz heißt es:

„Der angefüllte Auenbereich im Norden sollte nach Möglichkeit nicht weiter

angehoben werden.“

2. Seite 13. siehe Anlage **B.2.2**: Unter 6.3.2 Maß der baulichen Nutzung / bauliche Dichte: **Im Bereich des Wohngebietes** wird für die **2-3 geschossige Sonderbauform mit terrasserter Strukturvorgabe** und Tiefgaragenintegration eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 **vorgegeben**.

Die terrassierte Strukturvorgabe ist bei der Planung nicht umgesetzt. Das tiefer liegende natürliche Gelände ist nicht entsprechend den Festsetzungen berücksichtigt, somit ist die geplante Bebauung von Haus 2 und 3 zu hoch geplant worden.

Da das geplante Tiefgaragen-Keller-Geschoss im Bereich von Haus 2 und 3 ein Vollgeschoss ist, ist Haus 2 und 3 als viergeschossig zu bewerten.

Siehe Anlagen: Hinweise an die Bauaufsicht Austraße bebauung „Wohnen im Aul“

3. Seite 14: siehe Anlage **B.2.3**: Unter 6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen:

Die Festlegungen der baulichen Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die Umgebungsbebauung und das terrassierte Gelände.

Ein Bezug der Planung zum terrassierten Gelände und der Umgebungsbebauung ist nicht umgesetzt. Alle Häuser sollen nach den jetzigen Planungen den gleichen EG-Bezugspunkt haben. Dies ist bei den vorliegenden topographischen Gegebenheiten und den gegebenen Bebauungsplanfestsetzungen für drei Häuser gleichzeitig hier nicht möglich.

Die Bürger/innen, die Mandatsträger/innen des Ortsbeirates und der Gemeindevertretung sind bei ortsbildprägenden größeren Baumaßnahmen frühzeitig zu informieren bzw. mit einzubinden, damit vorbeugend mögliche Einwände und Widersprüche frühzeitig ausgeräumt werden können.

Wir bitten um Vorlage der Kopien der Baugenehmigungsunterlagen, in der nächsten BUSA-Sitzung am 20.03.2017, zur Einsichtnahme und Beratung während der nächsten BUSA-Sitzung, die der Gemeindeverwaltung vorliegen.

3. Finanzierung: