

	<b>Verwaltungsmitteilung</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> VM/0269/2016-2021	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Marco Grein
<b>Aktenzeichen:</b> FD III/1.611-75	<b>Federführung:</b> Fachdienst III/1	<b>Datum:</b> 09.09.2020

### Wohn- und Geschäftshaus Austraße 7-11 - baurechtliche Situation

<b>Beratungsfolge</b>  Gemeindevorstand Ortsbeirat Niedernhausen	<b>Behandlung</b>  öffentlich öffentlich
---	---

#### **Bezug:**

Sitzung OBR Niedernhausen vom 13.08.2020

#### **Mitteilung:**

##### **1. Zahl der notwendigen Stellplätze / Änderung der Zahl der Gewerbeeinheiten**

Die Veränderung der Zahl der Gewerbeeinheiten von zwei auf drei wurde am 16.08.2019 vom Vorhabenträger bei der Bauaufsicht beantragt. Enthalten war auch ein überarbeiteter Stellplatznachweis, welcher 51 notwendige Stellplätze (50 in der Tiefgarage, 1 auf dem Hof) vorsieht. Die entsprechende Baugenehmigung wurde am 03.12.2019 erteilt.

Die notwendigen Stellplätze sind somit alle auf der Liegenschaft selbst nachgewiesen.

Eine (unzulässige) Doppelnutzung der 24 öffentlich nutzbaren Stellplätze im Hof findet somit nicht statt.

##### **2. Anschüttung des Geländes**

Anhaltspunkte für unzulässige Erdanschüttungen über die Grundstücksgrenze hinweg bestehen augenscheinlich nicht. Eine exakte Feststellung des Grenzverlaufs ist der Verwaltung allerdings nicht ohne weiteres möglich.

##### **3. Öffentliches Parken auf dem Grundstück**

Der Bauträger hat in der Tat die von ihm favorisierte und inzwischen auch installierte Parküberwachung und –abrechnung über die App „Parketeer“ in der Verwaltung vorgestellt. Gleichzeitig wurde aber auch zugesagt, für Personen, die kein Smartphone besitzen oder die App nicht nutzen möchten, eine anderweitige Lösung zu entwickeln. Diese Zusage wurde bis dato nicht umgesetzt.

#### **4. Entwässerung der Balkone zur Austraße**

Gemäß § 26 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes ist die Ableitung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke untersagt. Auch der öffentliche Straßenraum gilt hierbei als „Nachbargrundstück“. Der Vorhabenträger wird seitens der Gemeinde aufgefordert, hier Abhilfe zu schaffen.

#### **5. Überschreitung der Baugrenze**

Mit dem Bauantrag vom 19.09.2016 für das Wohn- und Geschäftshaus wurde auch ein Antrag auf Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen eingereicht. Demnach sollte das (straßenseitige) Gebäude Hs-Nr. 7a+7b um 5m Richtung Süden, das Gebäude Nr. 9 um 4,4m Richtung Süden und das Gebäude Nr. 11 um 3,5 m Richtung Norden verschoben werden. Beide rückwärtige Gebäude werden zudem um 2,3 m Richtung Osten verschoben. Das straßenseitige Gebäude ist zudem geringfügig nach Westen verschoben.

Als Begründung wurde die bessere Belichtung und Besonnung sowie die Einhaltung der Abstandsfläche zum westlichen und nördlichen Nachbarn angeführt. Über eine im Baulastenverzeichnis eingetragenen Eigenbeschränkungsbaulast wird sichergestellt, dass die nicht überbauten Grundstücksbereiche innerhalb der Baufenster einer künftigen Bebauung dauerhaft entzogen werden.

Der Gemeindevorstand hat das gemeindliche Einvernehmen zum Befreiungsantrag am 19.12.2016 erteilt. Zusammen mit dem Bauantrag wurde auch der Antrag auf Befreiung von der Baugrenze mit Bescheid der Bauaufsichtsbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis vom 10.04.2017 genehmigt.

Grein  
Fachbereichsleiter III

**Anlagen:**  
keine