

An den Ortsbeirat
Ortsteil Niedernhausen
z.H. Klaus Ehrhart
Wilrijkplatz

65527 Niedernhausen

11.10.2020 Seite 1

Stellungnahme, Anträge und Anfragen der OLN zum Schreiben von Herrn Stiller ohne Datum, mit Eingangsstempel von der Gemeinde 01.Sep.2020 mit Post am ca. 10. Oktober 2020 aus der Verwaltung.

Zu den Punkten aus dem Schreiben von Herrn Stiller:

1. Bewirtschaftungssystem der 24 öffentlichen PKW-Stellplätze.

Frage an den Gemeindevorstand:

Nr. 1 „Sind Verträge bezüglich der Parkzeit und der Zugangsregelungen vereinbart worden?“

Nr. 2 „Wenn ja wie sieht diese vertragliche Vereinbarung aus?“

2. Die 3 Gebäude wurden in Ihren Ausmaßen gemäß Baugenehmigung vom 10.04.2017 errichtet. Siehe **(2.1)**
Bestandteil dieser Baugenehmigung waren mehrere Abweichungsanträge hinsichtlich einer Verschiebung der Baumassen. U.a. wurde das straßenseitige Gebäude Austraße 7 um ein Maß von ca. 5.00 m (die genannten > 6,00m sind falsch siehe **(2.2)**)
Richtung Süden gegenüber dem Baufenster verschoben. Auf der Nordseite springt das Gebäude um 2.20m hinter, usw. siehe **(2.3)**

2.1 Antwort: „Die 2 Gebäude Austraße 9 und Austraße 11 entsprechen nicht den in der Baugenehmigung vom 10.04.2017 dargestellten und entsprechend genehmigten Grundrissen der Architektenpläne!“

Hier täuscht sich Herr Stiller und versucht damit uns diese Täuschung als richtig zu suggerieren.

Die Behauptungen des Herrn Stiller das die 3 Gebäude gemäß den Ausmaßen = Außenmaße der Grundrisspläne der Baugenehmigung vom 10.04.2017 errichtet sind entspricht nicht den gebauten Gebäuden Austraße Nummer 9 und 11.

2.2 Antwort: „Herr Stiller beschreibt das falsche Gebäude, die Überschreitung des Baufensters von ca. 6,00 m betrifft das Gebäude Austraße 9 inkl. der auskragenden Balkone in Richtung Kirche.“

Siehe auch Niederschrift Nr. 31 vom 13.08.2020 TOP 1, 1.3.1

1.3.1 z.B. auf einer Längen von ≥ 27 Meter bis zu ca. $> 6,00$ m, wenn auskragende Balkone mitgerechnet werden.

Nach Auskunft durch die Gemeindeverwaltung ragt das Gebäude Austr. 9 um **4,00 m** hinaus, **+ 2,25 m** mit **auskragenden Balkonen** ergeben zusammen **6,25 m Überschreitung der Baugrenze**.

2.3 Antwort: „Jede Überschreitung ist eine Überschreitung, was da irgendwo irgendwie dann anders hergestellt und genutzt wird interessiert bei den Fragen des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugrenzen / Baufenster usw. nicht.

Die Begründungen des Herrn Joachim Stillers ist rein im Interesse seiner Immobilien GmbH und widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, er gibt nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder.

Die Gebäude sind über die zulässigen Grenzen des B-Planes genehmigt und gebaut. Der Gemeindevertretung, dem BUSA und dem Ortsbeirat waren die Ausmaße der Befreiungen und Ausnahme - Zustimmungen durch den Gemeindevorstand nicht direkt mitgeteilt worden.

Der B-Plan ist am 18.05.2014 in Kraft getreten und am 10.04.2017 wurde eine Baugenehmigung vom RTK – Untere Bauaufsichtsbehörde – für dieses Gelände erteilt.

Keine 3 Jahre später, hat der Gemeindevorstand ohne Beteiligung der Gemeindevertretung, des BUSA und des Ortsbeirates von Niedernhausen Befreiungs- und Ausnahmeanträge in umfangreichen Ausmaß erteilt die dem Bebauungsplan im Wesen widersprechen.

Sichtachsen, Freiflächen und Einfügung zu bestehenden Bebauungen und den angrenzenden Geländehöhen der Freiflächen zum Auen- und Bachgebiet sind nicht eingehalten.

Antragsvorschläge Nr. 1 an den Gemeindevorstand:

Wir bitten um Überprüfung der im Anhang befindlichen Nachweise aus dem Bauschein inkl. den entsprechenden Eintragungen, Bezüglich der baulichen Nutzung der Gesamtbaumaßnahme, wie Überschreitungen:

1.1 der GRZ und die Befreiungen hinaus

1.2 der GFZ über die Befreiungen hinaus

1.3 der Vollgeschossnachweise für das

1.4 oberirdische Garagengeschoss und

1.5 der zusätzlichen Nutzungen in den Dachgeschossen über das Maß festgelegten baulichen Nutzung hinaus.

Die genehmigten „Planunterlagen“ aus dem Bauschein sind nicht zu rechnerisch nachvollziehbare Berechnungen für die einzelnen Nachweise herangezogen worden, trotz mehrfacher Aufforderung durch die Bauaufsicht liegen hierüber keine Erkenntnisse durch den Architekten in den Antragsunterlagen vor.

Die Nachweise zur Baumaßnahmen sind teilweise unvollständig, unter anderem entsprechen die Bauantrags- Baugenehmigungsunterlagen

nicht den Grundrissen der Bebauung. Das Untergeschoss ist entgegen der Baugenehmigungen größer errichtet worden.

Die veränderte Tiefgaragenzufahrt und die Außenanlagen mit Ihren versiegelnden Flächen finden auch keine Berücksichtigung bei den Berechnungen des Maßes der baulichen Nutzungen.

Die Überschreitungen der Ausnahmen- und Befreiungen sind Teilweise weit höher als die in der Baugenehmigung vom 10.04.2017 dargestellten beantragten und zulässigen maximalen Ausnutzungen.
Siehe GRZ und GFZ Nachweise im Anhang

Entgegen der Bebauungsplanfestsetzung, sind die im rückwärtigen Bereich stehenden Gebäude Austr. 9 und Austr. 11 zu hoch mit einem unzulässigen weiteren Dachgeschoss das über dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung 1.2 „Im Plangebiet W1 wird das 3 Vollgeschoss als Dachgeschoss festgesetzt“, noch zusätzlich mit eigenständigen Wohneinheiten in nicht Vollgeschossen errichtet wurden.

Dazu ist festzustellen die dritten Vollgeschosse der Gebäude Austr. 9 und 11 sind nicht als Dachgeschosse wie im B-Plan festgesetzt ausgebildet sondern bilden die dritten Obergeschosse und haben die gleichen anrechenbaren Grundrissflächen wie die Vollgeschosse darunter.

Die Dachkonstruktionen der Gebäude Austr. 9 und 11 beginnen weit über den dritten Vollgeschossen die als Dachgeschoss festgelegt sind. Da ein Dachgeschoss dadurch geprägt ist das die Dachkonstruktion auch im Dachgeschoss beginnt und nicht erst weit darüber.
(zumal dann noch die zulässigen Dachhöhen gemäß B-Plan nochmals auf den dritten Vollgeschossen als festgesetzten letzten Vollgeschossen, als Dachgeschosse mit eigenständigen Wohnungen aufgesetzt wurden)
Somit liegt hier ein Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Hier sind scheinbar Gebäudehöhen und Wohneinheiten entgegen den Formulierungen des Bebauungsplanes entstanden.

Siehe Bebauungsplanfestsetzung, Maß der baulichen Nutzung, 1.2 letzter Satz „Im Plangebiet W1 wird das 3 Vollgeschoss als Dachgeschoss festgesetzt“.

3. Der Protokollvermerk „und das auf 4 Geschosse, zulässig 2-3“ suggeriert das unsere Baumaßnahme unzulässig zusätzliche Geschosse beinhalten würde. Unsere Behauptung entspricht auch hier der Baugenehmigung sowie den Vorgaben des Bebauungsplans.

Antwort: siehe Antwort zu 2.

Aus Sicht der OLN sind hier 4 Vollgeschosse und ein unzulässiges zusätzliches Dachgeschoss gebaut worden

4. Die dritte Gewerbeeinheit wurde im Rahmen einer Tektur zum Bauantrag beantragt und mit Ergänzungsbaugenehmigung vom 03.12.2019 genehmigt. Die Anpassung des Stellplatznachweises war Gegenstand dieses Antrages.

Der Ortsbeirat hatte keine Kenntnis von einer Ergänzungsbaugenehmigung vom 03.12.2019 und dies wurde beim Ortstermin auch nicht vom Bauträger erwähnt.

Zum PKW - Stellplatznachweis ist folgendes festzustellen:

- a. Die im PKW – Stellplatznachweis in der Baugenehmigung vom 10.04.2017 dargestellten Flächen und Berechnungen entsprechen nicht den umgesetzten Nutzungen.
- b. Das Einzelhandels – Geschäft ist eine Verkaufsstätte (mit 1 Stpl. je 25 m² Verkaufsnutzfläche), wurde aber als Büro, Verwaltungs- oder Praxisraum (mit 1 Stpl. Je 30 m² Nutzfläche) angerechnet. Dies bewirkt eine Verdoppelung der erforderlichen PKW – Stellplätze anteilig für diese Bereiche und Flächennutzungen.
- c. Die für die Bank angesetzten erforderlichen PKW – Stellplätze sind durch unzutreffende Flächen- und Stpl.- Zahl - Ansätze in den Berechnungen nicht ausreichend dargestellt.
- d. Die zusätzliche dritte Gewerbeeinheit im Untergeschoss erfordert auch noch weitere PKW – Stellplätze.
- e. Die Berechnungen der erforderlichen PKW – Stellplätze nach der Umsetzung der Baumaßnahme ergibt

Siehe Anlagen: A 2

Kopien – Auszüge aus der Baugenehmigung Seiten 93 – 96, 276 und 277

Fazit:

Die erforderlichen PKW – Stellplätze können nicht auf den Liegenschaften des Baugrundstückes nachgewiesen werden, somit entsteht im Ortskern ein noch höherer PKW- Stellplatz – Druck.

Anfrage an den Gemeindevorstand:

Wo und wie sind die erforderlichen Stellplätze die nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, nachgewiesen?

Siehe hierzu auch in der Begründung zum B-Plan unter 6.3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen **unter Vorbehalt der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.**

5. Zur Schlussbemerkung des Schreibens von Herrn Stiller, Stiller Immobilien GmbH an den Ortsbeirat ist aus städtebauliche Sicht folgendes festzustellen:

Da der Bebauungsplan und dessen Festsetzungen nicht eingehalten wurden ist für das Ortsbild ein bleibender sichtbarer Schaden entstanden. Die städtebaulichen Verschlechterungen sind entstanden, da die Höhenentwicklungen und die Verschiebungen der Baukörper zur umgebenden Bebauung und den Geländehöhen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Die Bebauung ist nicht wie die erteilte Baugenehmigung vom 10.04.2017 errichtet worden.

Siehe auch die Antwort zu Punkt 4.

Weiteres erfolgt mündlich.

Für die OLN - Fraktion

Martin Oehler

K. erh. 3.9.20 Ae.
Ortsbeiratssitzung 15.10.20
in Kopie z.K.



Ae 3.9.20

An den Ortsbeirat
Ortsteil Niedernhausen
z.H. Herr Erhard

65527 Niedernhausen

Niederschrift Nr.31 Ortsbeiratssitzung

Sehr geehrter Herr Erhard,

die im Internet abrufbare Niederschrift Nr. 31 der öffentlichen Ortsbeiratssitzung vom 13.08.2020 enthält auf Seite 2 ein Protokoll der gemeinsamen Ortsbegehung in der Austraße 7-11 von gleichem Datum. Dieses Protokoll gibt die Tatsachen in mehrfacher Hinsicht nicht zutreffend wieder, weshalb wir um Klarstellung der folgenden Punkte bitten:

1. Das Bewirtschaftungssystem der 24 öffentlich zugänglichen PKW-Stellplätze über Verwendung einer App in Verbindung mit bargeldlosem Gebühreneinzug wurde der Verwaltung vor über einem Jahr vorgestellt und von dieser als zukunftssträchtig begrüßt. Unsere kaufvertraglichen Verpflichtungen, diese Stellplätze öffentlich zugänglich zu halten, haben wir somit erfüllt. Ein entsprechendes Rechtsgutachten können wir vorlegen.
2. Die 3 Gebäude wurden in Ihren Ausmaßen gemäß Baugenehmigung vom 10.04.2017 errichtet. Bestandteil dieser Baugenehmigung waren mehrere Abweichungsanträge hinsichtlich einer Verschiebung der Baumassen. U.a. wurde das straßenseitige Gebäude Austraße 7 um ein Maß von ca. 5,00m (die genannten >6,00m sind falsch) Richtung Süden gegenüber dem Baufenster verschoben. Auf der Nordseite springt das Gebäude um 2,20m hinter die Baugrenze zurück, so dass es faktisch nur 2,80m länger als das ursprüngliche Baufenster ist. Dieser „Flächengewinn“ wird durch eine entsprechend geringere Ausnutzung der hinteren Baufenster wieder

ausgeglichen. Wir legen Wert auf die Feststellung, dass diese Abweichungen beantragt und genehmigt wurden.

3. Der Protokollvermerk „und das auf 4 Geschossen, zulässig 2-3“ suggeriert das unsere Baumaßnahme unzulässig zusätzliche Geschosse beinhalten würde. Dies ist falsch. Der Bebauungsplan sieht für das vordere Baufenster 2, für die beiden hinteren Baufenster 3 Vollgeschosse vor. Rechtliche Unkenntnis darüber wie der Begriff „Vollgeschoss“ definiert wird, sollte nicht dazu führen, unwahre Behauptungen zu veröffentlichen. Unsere Bebauung entspricht auch hier der Baugenehmigung sowie den Vorgaben des Bebauungsplans.
4. Die dritte Gewerbeeinheit wurde im Rahmen einer Tektur zum Bauantrag beantragt und mit Ergänzungsbaugenehmigung vom 03.12.2019 genehmigt. Die Anpassung des Stellplatznachweises war Gegenstand dieses Antrages.

Wir sind mehr als verwundert, dass die anwesenden Mitglieder des Ortsbeirates mit keiner Silbe die städtebauliche und ortsbildverbessernde Gestaltung der ehemaligen Liegenschaften der Gemeinde und der Taunus-Sparkasse gewürdigt haben. Selbst die Ansiedlung eines dritten Gewerbebetriebes, mit dem das Dienstleistungsangebot für die Bewohner des Ortsteils attraktiver wird, wurde kritisch hinterfragt. Wir bitten um Korrektur Ihrer Niederschrift.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Stiller
-Geschäftsführer-

Stiller Immobilien GmbH

Schwedlerstraße 6 / 60314 Frankfurt / Tel: +(49) 69 - 2470 6460 / Fax: +(49) 69 - 2470 6470 - stiller@stiller-immo.de - www.stiller-immo.de

Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main / Handelsregister Frankfurt am Main / HRB 52818 / Geschäftsführer: Joachim Stiller, Dieter Schelbert, Wolfgang Jacobs / Steuernummer 047 245 58063 / Finanzamt Frankfurt am Main V