



Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau

Beschlussvorlage

Nr: 2009/068

Fachbereich: Fachbereich 6 Bauen
Bearbeiter: Ruth Schreiner
Aktenzeichen: 610-20/Wi Fl. 23 Fl St 58

Winkel, Fl. 23, Fl.St. 58, Antrag von smp bzgl. Schaffung von Baurecht, Änderung der §34er Satzung

Verfahrensgang

Termin

Stadtverordnetenversammlung	15.06.2009
Magistrat	25.05.2009

Beschlussantrag

1. Der Beschluss des Magistrats vom 09.02.09 betreffs der Vorlage 2009/099 wird aufgehoben.
2. Für den Bereich Winkel, Flur 19, Flurstück 58 teilweise wird bis auf weiteres die bestehende §34er Satzung vom 01.05.1982 nicht geändert.

Finanzielle Auswirkungen

./.

Begründung

Hier wurde versucht die Zustimmung der städtischen Gremien zur Schaffung von Baurecht mittels eines Konzepts zu erlangen, welches von der tatsächlich beantragten Bebauung erheblich abweicht. Bei der gewünschten Herstellung von § 34 BauGB hätte die Gemeinde bereits keinen weiteren Einfluss mehr auf das, was tatsächlich gebaut wird.

smp wurde mit einem Bebauungskonzept am 17.06.2008 für die fragliche Teilfläche im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen vorgestellt. Unterlagen wurden nicht verteilt. Die Planung wurde mündlich vorgestellt.

Mit Schreiben vom 28.07.2008 bat smp, vertreten durch Herrn Mühlhause, um die notwendige Satzung- und Flächennutzungsplanänderung. Seitens der Verwaltung wurde diesbezüglich eine Vorlage 2008/099 in die Gremien gegeben. Der Magistrat vertagte zunächst seine Entscheidung aufgrund notwendiger Fraktionsberatungen, der Einholung einer Landesplanerischen Anfrage und der Einholung des Meinungsbilds des Ausschusses für Umwelt, Bauen und Planen.

Gegenstand der Beratungen war ein von smp vorgelegtes Konzept zur Bebauung des nördlichen Bereichs des genannten Flurstücks, welches als Anlage 1 der Magistratvorlage 2009/099 beigefügt war (= altes Konzept).

Mittlerweile wurde für dieses Grundstück von smp ein Bauantrag eingereicht, der aktuell zur Einvernehmensersuchung vorliegt.

1. **Der Gegenstand des Bauantrags weicht – bzgl. der Dimensionen - in erheblichem Maße von der im alten Konzept vorgestellten Planung ab.**
2. **Selbst unter der Voraussetzung der Anwendung von § 34 BauGB dürfte der Bauantrag wegen fehlender Einfügung in die Umgebung nicht genehmigungsfähig sein.**
3. **Im Bauantrag selbst wird durch kleine „Kniffe“ das Verstehen und Erfassen des beantragten Projekts erschwert.**

Zu 1) Änderungen gegenüber dem vorgelegtem Konzept

WAS	Altes Konzept	Bauantrag	Hinweis
Form Baukörper 1	kleingliedrig, Giebel rheinwärts	Rechteck	
Form Baukörper 2	Rechteck	Rechteck	
Grundfläche BK 1	ca. 269 m ²	11m x 24m = 264m ²	minimal kleiner
Grundfläche BK 2	8m x 16,2m = 129,6 m ²	11m x 24m = 264m ²	+ 135m² mehr, = + 103% mehr
Geschossigkeit BK 1	II + DG	II + 2 DG	+ ein weiteres Dachgeschoss
Geschossigkeit BK 2	II + DG	III + DG	+ ein weiteres Vollgeschoss
Wohnungsgrößen	40 – 100 m ²	Ca. 115 m ² /WE	
Stellplätze	oben	teils oben, teils Weinberg	
Weitere Zuwegungen	keine	Zuwegung vom Baugrundstück 58 auf nördl. angrenzendes unbebautes Fl. St. 57	
Anzahl WE Nutzung	k. schriftl. Angaben Vermietung	12 Vermietung oder Verkauf	
Firsthöhe	k. A. in Zahlen Geschossigkeit + Visualisierung der Bebauung	BK 2: 1m höher als Probeck'scher Hof (derzeit höchstes Gebäude in der Umgebung)	Firsthöhe ist aufgrund der jeweils zusätzlichen Geschosse entsprechend höher + höher als Bestand
Dachflächenfenster	keine	je BK 6 x 2 = 24	Gem. Gestaltungssatzung nur als Ausnahme für Sanitärbereich erlaubt
Dacheindeckung	Schiefer	Schiefer oder dunkles denkmalchutz-verträgliches Material	Schiefereindeckung wäre nicht zwingend nötig
Verzicht auf Baurecht	Zeichnerisch + Text	Zeichnerisch + Text	bestand nie + nicht identisch, nähere Erläuterung s. u.

Auf die Darstellung weiterer Unterschiede wird verzichtet.

Verzicht auf bestehendes Baurecht:

Altes Konzept: „Verzicht auf neuen Baukörper aus Bauantrag Probeck'scher Hof“.

- Bei diesem Baukörper handelt es sich um eine gestelzte Terrasse + kleines gestelztes Gebäude aus Holz für die Außenbewirtung.
- Es wurde nicht genehmigt, da im Außenbereich und Satzungsänderung dort notwendig.

Bauantrag, nur im Plan Nr. LP 4.3 Aussage dazu: „Verzicht auf neue Bebauung auf dem Flurstück des Probeck'schen Hof trotz Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet.“ Zeichnerische Darstellung: zwei verschachtelte Gebäude ohne weitere Angaben zu Größe / Höhe / Nutzung.

Die Darstellung im FNP (2006) als gemischte Baufläche erzeugt kein Baurecht, hier wäre ebenfalls die Ausweitung der § 34er –Satzung nötig, daher wurde die beantragte Bebauung nicht genehmigt. Schaffung von Baurecht dort macht keinen Sinn, da der Bereich völlig im Hochwasserbereich des Rheins liegt.

Fazit:

Die überbaute Fläche hat durch die mehr als Verdopplung der Grundfläche von BK 2 um insg. rd. 32% gegenüber dem vorgestellten Konzept zugenommen. Dies vervielfacht sich als Baumasse durch die Geschossigkeit. Zumal bei jedem Baukörper noch ein weiteres Geschoss (Vollgeschoss / Dachgeschoss) zugefügt wurde. Es gibt kein Baurecht auf das verzichtet werden könnte. Es wird 1. auf kein bestehendes Baurecht verzichtet und 2. wäre der Verzicht nicht gleichwertig im Vergleich zur beantragten Bebauung.

zu 3) Bauantrag:

- a) Nachweis Feuerwehruwegung zur Aufstellfläche erfolgt über Rheinweg (wie Probeck'scher Hof). Da die Hochwasserlinie nicht eingetragen ist, ist nicht sofort zu erkennen, dass diese Zuwegung im Hochwasserfall nicht möglich ist. Die Stadtverwaltung lehnt es ab, für dieses Risiko die Verantwortung zu übernehmen, wenn hierfür durch Satzungsänderung die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.
Im Fall Bebauungsplan Nr. 83 „Unterer Roppelsgasse“ musste ebenfalls eine hochwasserfreie Zuwegung gesichert werden.
- b) Liegenschaftsplan:
Hier sind nur selektiv Firsthöhen (z. B. Probeck'scher Hof: 96,58 m) angegeben. Bei BK 1 und BK 2 wird nicht die geplante Firsthöhe angegeben, sondern stattdessen die Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (BK 1: 84,23, BK 2: 83,92m), so dass ein Vergleich der Firsthöhen BK 1 + 2 mit Umgebung nicht möglich ist.
- c) Einfügnachweis:
Hier sind die verschiedenen Firsthöhen der benachbarten Gebäude und der geplanten BK 1 und 2 zu finden, und zwar alle, bis auf die, die nördlich vom Grundstück 58 liegen (Gänsgasse 10a, Gänsgasse 10, Am Lindenplatz 8, 10, 11). Da jedoch die genannten Firsthöhen nicht anhand einer Karte verortet werden können (fehlende Hausnummern), fällt das Fehlen der genannten Gebäudehöhen erst auf, wenn dies anhand anderen Karte überprüft wird.
Der Probeck'sche Hof, das derzeit höchste Gebäude der Umgebung wird von BK 2 demnach um rd. 1 m an Firsthöhe übertroffen.
- d) Denkmalpflege:
Es wird auf eine Stellungnahme aus dem Jahr 2005 verwiesen. Wobei offen bleibt, was damals dort zur Stellungnahme vorgelegt wurde. Eine aktuelle Stellungnahme liegt nicht vor.
Im Übrigen ist die Fläche gem. der uns mit Schreiben vom 20.08.07 zur Benennungsherstellung nach Hessischem Denkmalschutzrecht vorgelegten Unterlagen als denkmalgeschützte Grünfläche dargestellt.
- e) Visualisierung / Fotorealistische Darstellung:
Dieselbe Visualisierung des Vorhabens aus dem vorgelegten und inzwischen überholten Konzept (dort Untertitel: „Einfügung der geplanten Bebauung“) ist dem Bauantrag ohne weitere Erläuterung, jedoch mit geänderter Beschriftung (Bauantrag...) beigefügt. Eine Visualisierung / Fotorealistische Darstellung der beantragten Bebauung fehlt.

Anlagen

21.12.2017		
Gesehen:	Gesehen:	
<i>Bereichsleiter</i>	<i>FB Finanzen</i>	<i>Dezernatsleiter</i>