Gemeinde

Neunkirchen-Seelscheid

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde

am

Wochentag	**Datum**
Donnerstag	27.04.2017

Übersicht

über die vom Bauausschuss der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid in seiner Sitzung am 27.04.2017 gefassten Beschlüsse:

I. Öffentlicher Teil

To.-Punkt	Beratungsgegenstand	Erläuterungen
1	Anerkennung der Tagesordnung	
2	Bestellung einer stellvertretenden Schriftführerin	BV/0740/14
3	Einwohnerfragestunde	
4	Einwendungen gegen die Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 16.02.2017	
5	Bericht über die Ausführung der in öffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse	BV/0006/14/13
6	Bauantrag auf Errichtung eines Kiosk in der Galerie Sattelgut in Pinn, Pinner Straße 10 a, Gemarkung Wolperath, Flur 10, Flurstücke 86,87,88	BV/0732/14
7	Bauantrag zur Errichtung von zwei Rundbogenhallen in Remschoss für einen landwirtschaftichen Vollerwerbsbetrieb im Außenbereich, Gemarkung Wolperath, Flur 8, Flurstück 185,	BV/0733/14
8	Antrag auf Errichtung einer Lagerhalle; hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 N „Ohlenhohn-Ost“, hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze, auf dem Grundstück Gemarkung Wolperath, Flur 28, Flurstück 615, 615	BV/0734/14
9	Antrag auf nachträgliche Genehmigung eines Gebäudes; hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 S „Auf der Höh“, hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze, auf dem Grundstück Gemarkung Seelscheid, Flur 21, Flurstück 192	BV/0735/14

10	Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage teilweise außerhalb der hinteren Baugrenze zur Errichtung eines Balkons auf dem Grundstück Gemarkung Seelscheid, Flur 20, Flurstück 1189	BV/0736/14
11	Bauvoranfrage zur Errichtung eines Anbaus, Gemarkung Seelscheid, Flur 19, Flurstück 253; Abweichung von den Festetzungen des Bebauungsplanes Nr 18 S Driescher Berg, hier Überschreitung der Baugrenze	BV/0738/14
12	Schriftliche Anfragen	
13	Mitteilungen	

II. Nichtöffentlicher Teil

To.-Punkt	**Beratungsgegenstand**	**Erläuterungen**
14	Einwendungen gegen die Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung am 16.02.2017	
15	Schriftliche Anfragen	
16	Mitteilungen	

Niederschrift

Vorbemerkungen

1. Sitzungsbeginn : 18:00 Uhr
2. Ende der Sitzung : 18:15 Uhr
3. Ort der Sitzung : Ratssaal im Rathaus in Neunkirchen, Hauptstr. 78, 53819 Neunkirchen-Seelscheid
4. Datum der Einladung : 11.04.2017
5. Teilnehmerliste:

Vorsitzender
Krüger, Manfred

CDU-Fraktion (Ratsmitglieder)
Bandow, Karin
Biemer, Christa
Bücher, Heinrich — Stv. für Witzke, Horst
Renno, Werner
Sterleadov, Alexandru

CDU-Fraktion (sachkundige Bürger)
Weesbach, Mario

SPD-Fraktion (Ratsmitglieder)
Galinsky, Ulrich — Stv. für Feister, Hans-Otto
Geb, Arnd

SPD-Fraktion (sachkundige Bürger)
Hans, Bodo
Khalaf, Rola — Stv. für Kalbus, Max

FDP-Fraktion (Ratsmitglieder)
Benn, Rosemarie

Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN (Ratsmitglieder)
Gerbracht, Berthold — Stv. für Hohmann, Jörg

Fraktion "Bürgernahe Grüne" (Ratsmitglieder)
Brox, Elmar

Ratsmitglieder fraktionslos
Demmer, Guido

Schriftführer
Kroha, Gabriele

Folgende Mitglieder fehlen entschuldigt:
Witzke, Horst
Feister, Hans-Otto
Kalbus, Max
Hohmann, Jörg

Verwaltung
Märzhäuser, Klaus
Birnstengel, Birgit
Kleemann, Elke

Ab 16:30 Uhr fanden Ortsbesichtigungen statt.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Krüger, begrüßt die Ausschussmitglieder, die anwesenden Bürger sowie die Vertreter der Verwaltung.
Herr Krüger stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt ist und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Öffentlicher Teil

TOP 1	**Anerkennung der Tagesordnung**	

Herr Krüger lässt über die Tagesordnung abstimmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 2	**Bestellung einer stellvertretenden Schriftführerin**	**BV/0740/14**

Beschlussvorschlag:

Zur stellvertretenden Schriftführerin für den Bauausschuss wird Frau Liessa Schmitz bestellt.

Begründung:

Gemäß § 52 Abs. 1 in Verbindung mit § 58 Abs.2 GO NRW werden die Schriftführer/innen von den jeweiligen Ausschüssen bestellt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 3	**Einwohnerfragestunde**	

Bei der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

TOP 4	**Einwendungen gegen die Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 16.02.2017**	

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.02.2017 liegen keine Einwände vor.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 5	**Bericht über die Ausführung der in öffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse**	**BV/0006/14/13**

Beschlussvorschlag:

Die als erledigt gekennzeichneten Tagesordnungspunkte werden in den Folgelisten nicht mehr aufgeführt.

Begründung:

Beigefügt ist die aktuelle Liste. Diese wird zu jeder Sitzung fortgeführt.

Die Anlage zu TOP 5 wurde bereits mit der Einladung versandt. Der Original-Niederschrift, die bei der Schriftführerin einsehbar ist, sind alle Anlagen beigefügt.

Herr Weesbach teilt mit, dass der Antrag der CDU-Fraktion bezüglich des Kreisverkehrs in Nackhausen aus dem letzten Jahr auf der Liste vermisst wird und fragt an, ob es dafür eine Erklärung gibt.

Außerdem bedankt er sich bei der Verwaltung, dass die Einzelseiten der Anlagen auf dem iPad jetzt gut zu lesen sind.

Frau Kleemann merkt zu dem Antrag der CDU-Fraktion an, dass dieser nicht im Bauausschuss gewesen ist und deshalb auch nicht auf dieser Liste aufgeführt sein kann.

Frau Biemer und Herr Märzhäuser erklären, dass sie nach dem Antrag recherchieren werden.

Über den Tagesordnungspunkt wird abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Die Verwaltung teilt auf die Anfrage der CDU-Fraktion mit:

Der Antrag der CDU-Fraktion wurde am 17.02.2016 im Rat der Gemeinde beraten.
Die Machbarkeit wird zurzeit mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgeklärt.

TOP 6	**Bauantrag auf Errichtung eines Kiosk in der Galerie Sattelgut in Pinn, Pinner Straße 10 a, Gemarkung Wolperath, Flur 10, Flurstücke 86,87,88**	**BV/0732/14**

Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag auf Errichtung eines Kiosk in der Galerie Sattelgut in Pinn kann entsprochen werden.

Begründung:

Mit Datum vom 11.06.1999 ist der Bauantrag auf Umbau eines Scheunengebäudes in eine Kunstgalerie in Pinn baurechtlich genehmigt worden. Seit diesem Zeitpunkt wird die Galerie von den Eigentümern geführt.
Die Ortslage Pinn befindet sich im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

In der Sitzung des Bauausschusses am 21.06.2016 wurde bereits über eine Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung bzw. Erweiterung der Tätigkeit der Galerie in ein Cafe mit Außenbewirtung, entschieden. Die Antragstellerin hat den damaligen Antrag nach der Sitzung zurückgezogen.

Nunmehr wird der Bauantrag gestellt, auf Errichtung eines Kiosk, wobei die Antragstellerin in einem beigefügten Schreiben die „Beweggründe und Betriebsbeschreibung“ erläutert. Der Kiosk ist in der bislang genehmigten Küche erdgeschossig im Gebäude geplant (s.beigef. Grundriss).
Nach Rücksprache mit dem zuständigen stv. Abteilungsleiter der Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, wird dieses Vorhaben in der so beschriebenen Form während der beantragten Betriebszeiten -jeweils samstags sowie an Sonn-und Feiertagen in der Zeit von 11.00 Uhr bis 17.00 Uhr- als genehmigungsfähig angesehen.

Dem Antrag kann demnach so entsprochen werden.

Die Anlage zu TOP 6 wurde bereits mit der Einladung versandt. Der Original-Niederschrift, die bei der Schriftführerin einsehbar ist, sind alle Anlagen beigefügt.

Es wird ohne Wortmeldung über diesen Tagesordnungspunkt abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 7	**Bauantrag zur Errichtung von zwei Rundbogenhallen in Remschoss für einen landwirtschaftichen Vollerwerbsbetrieb im Außenbereich, Gemarkung Wolperath, Flur 8, Flurstück 185,**	**BV/0733/14**

Beschlussvorschlag:

Zum vorliegenden Bauantrag auf Errichtung von zwei Rundbogenhallen in Remschoss, wird das erforderliche gemeindliche Einvernehmen erteilt, wenn die erforderliche Erschließung (Regenwasserbeseitigung) gesichert werden kann.

Begründung:

Der vorliegende Bauantrag bezieht sich auf ein Grundstück im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Außenbereich sind Vorhaben zulässig soweit sie privilegiert sind. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind landwirtschaftliche Betriebe, wie ihn der Antragsteller betreibt, privilegiert.

Der Antragsteller beabsichtigt, auf seinem Hofgelände im räumlichen und betriebswirtschaftlichen Zusammenhang zu der landwirtschaftlichen Hofstelle, zwei Rundbogenhallen (9,15 m x 26.00 m sowie 9,15 x 10 m), wie der beigefügten Baubeschreibung sowie den Planunterlagen zu entnehmen ist, zu errichten.
Bereits im Jahre 2002 wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Scheune sowie ein Unterstellplatz für Tiere mittels Vorbescheid grundsätzlich zugestimmt. Allerdings ist der Vorbescheid inzwischen erloschen. Weiterhin hat der Antragsteller bereits die Ausnahmeerlaubnis und Eingriffsgenehmigung des Amtes für Umwelt-und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises, vorliegen.

Sobald die Erschließung gesichert ist, kann dem Antrag zugestimmt werden, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Anlage zu TOP 7 wurde bereits mit der Einladung versandt. Der Original-Niederschrift, die bei der Schriftführerin einsehbar ist, sind alle Anlagen beigefügt.

Über den Tagesordnungspunkt wird abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 8	**Antrag auf Errichtung einer Lagerhalle; hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 N „Ohlenhohn-Ost“, hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze, auf dem Grundstück Gemarkung Wolperath, Flur 28, Flurstück 615, 615**	**BV/0734/14**

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 N „Ohlenhohn-Ost“ für das Grundstück Gemarkung Wolperath, Flur 28, Flurstücke 614 und 615 hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird in der beantragten Form zugestimmt.

Begründung:

Der bestehende Druckereibetrieb soll, wie in den beigefügten Unterlagen dargestellt, erweitert werden. Eine Erweiterung der Lagerflächen muss zwingend an die vorhandene Bebauung angebaut werden, da ein Transport er Lagerware (Papier) nur witterungsgeschützt durch geschlossene Hallen vorgenommen werden kann. Eine Einhaltung der Baugrenzen würde der Funktion und dem Betriebsablauf des Betriebs nicht gerecht.
Der Lageplan des Antrags ist beigefügt.

Bereits in 2008 hat die Bauaufsichtsbehörde mit der Überschreitung der seitlichen Baugrenze die Genehmigung zu der bestehenden Lagerhalle erteilt.

Dem Antrag kann gem. § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt werden, da die Überschreitung der Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Anlage zu TOP 8 wurde bereits mit der Einladung versandt. Der Original-Niederschrift, die bei der Schriftführerin einsehbar ist, sind alle Anlagen beigefügt.

Es wird über den Tagesordnungspunkt abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 9	**Antrag auf nachträgliche Genehmigung eines Gebäudes; hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 S „Auf der Höh“, hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze, auf dem Grundstück Gemarkung Seelscheid, Flur 21, Flurstück 192**	**BV/0735/14**

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 22 S „Auf der Höh“ wird in der beantragten Form zugestimmt.

Begründung:

Bei dem vorliegenden Antrag handelt es sich um eine nachträgliche Legalisierung eines seit langem (ca. 70 Jahren) auf dem Grundstück Weesbacher Straße 9 befindlichen grenznahen Gebäudes.

Der erste Vorgang in der Bauakte stammt aus dem Jahre 1960 zum „Einbau von zwei Dachzimmern im Wohnhaus“. Daraus ist zu schließen, dass das Gebäude bereits vor dem zweiten Weltkrieg errichtet wurde (alle Bauakten vor dem Krieg sind vernichtet).
Demzufolge ist ebenfalls das in Rede stehende Gebäude durch Bestandsschutz gesichert.

Wie der Antragsteller glaubhaft versichert, ist das Gebäude soweit ihm bekannt, schon seit mindestens 1983 ständig bewohnt.

Wie aus dem beigefügten Auszug des Bebauungsplanes 22 S „Auf der Höh“ ersichtlich ist, steht das Gebäude teilweise außerhalb der Baugrenzen.

Erdgeschossig befindet sich eine Garage mit Abstellraum und im Obergeschoss ein Appartement (wie dem beigef. Grundriss zu entnehmen) mit Wohn/Küche, Schlaf- und Badezimmer. Im rückwärtigen Bereich (des 1.OG) befindet sich lediglich ein Abstellraum.

Das Gebäude insgesamt bemisst ca. 17,00 x 5,00 bzw. 6.00 m. Wobei der vordere Bereich mit ca. 6,00 m innerhalb der Baugrenzen liegt. Lediglich 11,00 m liegen außerhalb der Baugrenze und sind darüber hinaus im rückwärtigen Bereich (auf ca. 6,00 m) Abstellräume. Die Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises fordert zur Legalisierung der **Wohnnutzung** (gem. § 6 BauO NRW – Abstandfläche – mindestens 3 Meter) eine Baulast der unmittelbar angrenzenden Eigentümer der Flurstücke 195 und 194. Der erforderlichen Baulast haben die Eigentümer der Nachbargrundstücke bereits schriftlich zugestimmt.

Damit der Rhein-Sieg-Kreis als Bauaufsichtsbehörde dem noch einzureichenden Bauantrag auf nachträgliche Legalisierung als Wohngebäude entsprechen kann, ist

es erforderlich, die Zustimmung der Gemeinde zur teilweisen Überschreitung der Baugrenze einzuholen.

Dem Antrag kann gem. § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt werden, da die Überschreitung der Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Anlage zu TOP 9 wurde bereits mit der Einladung versandt. Der Original-Niederschrift, die bei der Schriftführerin einsehbar ist, sind alle Anlagen beigefügt.

Über den Beschlussvorschlag wird abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 10	**Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage teilweise außerhalb der hinteren Baugrenze zur Errichtung eines Balkons auf dem Grundstück Gemarkung Seelscheid, Flur 20, Flurstück 1189**	**BV/0736/14**

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 S „Dorf Seelscheid“ zur Überschreitung der hinteren Baugrenze zur Errichtung einer Balkonanlage sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei der Errichtung eines Einfamilienhauses in Seelscheid, Am Sportplatz, wird das erforderliche Einvernehmen erteilt.

Begründung:

Es ist beabsichtigt, das Grundstück Gemarkung Seelscheid, Flur 20, Flurstück 1189, mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.
Die entsprechenden Antragsunterlagen sind in Ablichtung beigefügt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 27 S „Dorf Seelscheid“, der für diesen Bereich eine eingeschossige Bauweise festsetzt. Von der Erschließungsstraße aus gesehen, verfügt das Gelände über ein ungewöhnlich stark abfallendes Gefälle. Eine Bebauung unter Einhaltung der Eingeschossigkeit ohne die Errichtung eines Kellergeschosses, was somit ein weiteres anrechenbares Geschoss ergibt, ist nahezu unmöglich. Im übrigen ist eine entsprechende Befreiung bereits im Jahre 2007 für das Nachbargrundstück Am Sportplatz 3, erteilt worden.

In diesem Zusammenhang ist auf Grund der Hanglage der Anbau eines Balkons an das Erdgeschoss erforderlich, um einen ebenerdigen Freisitz zu erhalten. Die Überschreitung der Baugrenze bemisst für den Balkon 2,00 m X 7,00 m.
Diesem Antrag kann zugestimmt werden, da hinreichend überbaubare Fläche auf dem Grundstück verbleibt, die nicht ausgenutzt wird.

Die obigen Befreiungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen (weil gleichartig) mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Anlage zu TOP 10 wurde bereits mit der Einladung versandt. Der Original-Niederschrift, die bei der Schriftführerin einsehbar ist, sind alle Anlagen beigefügt.

Über den Tagesordnungspunkt wird abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 11	**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Anbaus, Gemarkung Seelscheid, Flur 19, Flurstück 253; Abweichung von den Festetzungen des Bebauungsplanes Nr 18 S Driescher Berg, hier Überschreitung der Baugrenze**	**BV/0738/14**

Beschlussvorschlag:

Zu der Bauvoranfrage auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 S „Driescher Berg“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung eines Anbaus, Im Bergerfeld 3, wird das erforderliche Einvernehmen verweigert.

Begründung:

Mit Schreiben vom 30.03.2017 wurde die Gemeinde wegen eines Antrags auf Vorbescheid, an ein bestehendes Zweifamilienhaus einen eingeschossigen Anbau zur Erweiterung der Erdgeschosswohnfläche zu errichten, beteiligt. Die Begründung sowie der Flurkartenausschnitt mit Darstellung des geplanten Standortes sind zur Kenntnisnahme beigefügt.

Die vorgesehene Erweiterung von ca. 60 Quadratmetern liegt, wie dem ebenfalls beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung fordern und wenn sie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Es scheiden im allgemeinen Abweichungen von Festsetzungen aus, die die Grundkonzeption des Bebauungsplanes berühren, also vor allem den Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung und – in bestimmter Weise – auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zur Baudichte.
Eine derart große Überschreitung entspricht nicht dem Planungskonzept.

Es sind keine Gründe des Wohls der Allgemeinheit ersichtlich, zumal im Antrag lediglich ein privates Interesse bekundet wird.

In einem mündlichen Beratungstermin wurde der Antragsteller darauf hingewiesen, dass der oben genannte Antrag nicht genehmigungsfähig ist und hierfür planungsrechtliche Änderungen vorgenommen werden müssen. Laut eigener Aussage möchte der Antragsteller mit der Planungsabteilung in Kontakt treten.

Die Anlage zu TOP 11 wurde bereits mit der Einladung versandt. Der Original-Niederschrift, die bei der Schriftführerin einsehbar ist, sind alle Anlagen beigefügt.

Über den Beschlussvorschlag wird abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 12	**Schriftliche Anfragen**	

Schriftliche oder mündliche Anfragen liegen nicht vor.

TOP 13	**Mitteilungen**	

Es liegen keine Mitteilungen vor.