Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

interne Nummer **XII/0498/V**

Eitorf, den 13.08.2007

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Jakob Brücken

_____ i.V. _____

Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Verkehr 30.08.2007

Tagesordnungspunkt:

Ungenehmigte Dachgeschosswohnungen in den Gebäuden Müllerweg Nr. 3 und 5

Beschlussvorschlag:

Einem in Aussicht genommenen Belassenheitsbescheid zur Wohnnutzung in den Dachgeschossen der Gebäude Müllerweg Nr. 3 und 5 wird zugestimmt/ nicht zugestimmt.
Ggf. ist die Frage der notwendigen Stellplätze in diesen Bescheid einzubeziehen, wobei auch eine Ablösung der Stellplätze in Aussicht gestellt wird.

Begründung:

In den oben genannten Gebäuden am Müllerweg befinden sich seit Jahren im Dachgeschoss ungenehmigte Wohnnutzungen. Die Bauherren hatten seinerzeit entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes diese Nutzungen vorgenommen. Im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde war schließlich die Nutzung als Speicher genehmigt worden. Gleichwohl findet bis heute eine ungenehmigte Wohnnutzung im Dachgeschoss statt.

Mit Schreiben vom 11.7.2007 teilt das Bauaufsichtsamt des Rhein- Sieg-Kreises mit, dass beabsichtigt sei, einen Belassenheitsbescheid unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu erlassen um das Verfahren abschließend zu bearbeiten.

Hierzu wird folgendes ausgeführt:
Die Grundstücke liegen im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 Ortkern II Teilplan D. Nach den textlichen Festsetzungen des Planes ist bei einer zweigeschossigen Bebauung ein Kniestock nicht zulässig. Ebenso sind stehende Dachfenster (Gauben) nur bis 1/3 der Länge der jeweiligen Dachseite zulässig, wobei die Einzellänge von 2m nicht überschritten werden darf. Bei beiden Gebäuden wurden seinerzeit ohne die erforderliche Baugenehmigung Drempel errichtet, sowie die zulässige Größe der Dachgauben überschritten. Von der Gemeinde war bei der ursprünglichen Baugenehmigung bereits Befreiung erteilt worden zur Überschreitung der Firsthöhe bis 9m sowie zur Ausweisung von Stellplätzen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und zur Unterschreitung der Dachneigung.

Im übrigen hat der Ausschuss Befreiungen nicht zugestimmt, die zu einer Genehmigung der Wohnungen im Dachgeschoss führen. Die Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen und die Nutzungsänderung im Dachgeschoss wurde von der Bauaufsichtsbehörde am 15.6.1999 (Müllerweg 5) und 7.4.2000 (Müllerweg 3) rechtskräftig abgelehnt. Seitens der Gemeinde wurde Einvernehmen zur Duldung der unzulässigen Ausführung des Dachgeschosses unter der Voraussetzung erteilt, dass zumindest die genehmigte Nutzung als Speicher bestehen bleibt. Trotzdem wurde die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum in beiden Gebäuden weiterhin vorgenommen. Über einen jeweiligen Antrag auf Erteilung eines Belassenheitsbescheides jeweils vom 4.2.2002 für die Wohnnutzung im Dachgeschoss hat der Rhein-Sieg-Kreis bisher nicht entschieden, da eine Zustimmung der Gemeinde bisher nicht erteilt wurde.
Um das Verfahren nunmehr abschließend zu bearbeiten, sei beabsichtigt, den beantragten Belassenheitsbescheid unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu erlassen.
Die Vorstöße gegen die planungsrechtlichen Bestimmungen seien bei dieser Entscheidung von untergeordneter Bedeutung, da es sich um gestalterische Feststetzungen handele.
Grundsätzlich hätte damals nach den Vorschriften des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes eine Befreiung vom Bebauungsplan mit der Schaffung von Wohnraum, die grundsätzlich als Befreiungsgrund galt, begründet werden können. Diese Vorschrift sei jetzt allerdings nicht mehr gültig. Die Bebauungsplanfestsetzungen würden ungeachtet der Nutzung als Wohnung oder Speicher verletzt. Städtebaulich spiele die Nutzung des Dachgeschosses keine wesentliche Rolle, da der Baukörper vorhanden sei. Es wird seitens der Bauaufsicht kein nachvollziehbarer Grund gesehen, einer Duldung für eine Speichernutzung auszusprechen und für eine Wohnung zu versagen, es wird deshalb um Mitteilung gebeten, ob die Gemeinde aus planungsrechtlicher Sicht mit der Vorgehensweise einverstanden sei.

Die Ausführungen der Bauaufsichtsbehörde treffen grundsätzlich zu.

Bei den Entscheidungen die Wohnnutzung nicht zuzulassen, hat bisher immer eine Rolle gespielt, dass der Müllerweg im Zusammenhang mit den dort genehmigungsfähigen Wohnungen nur äußerst sparsam ausgebaut wurde und dass die Anzahl der notwendigen Stellplätze für eine Wohnnutzung auf dem Grundstücken nicht gewährleistet werden konnte. Sofern man jetzt zu der Entscheidung kommt, dass einem Belassenheitsbescheid zugestimmt wird, wäre dies aus Sicht der Verwaltung nur möglich, wenn die Frage der Stellplätze geklärt wird, also auch ggf. eine Ablösung für nicht nachgewiesene Stellplätze zu erfolgen hat.